

# PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

Magdalena Durzyńska

---

---

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

2. WYDANIE

---



# PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

Magdalena Durzyńska

---

---

**BIBLIOTEKA NOTARIUSZA**

**2. WYDANIE**

---



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2021

Stan prawny na 20 kwietnia 2021 r.

Recenzent

Dr hab. Dorota Łobos-Kotowska, prof. UŚ

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Anna Popławska

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski



Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8223-854-9

2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluwer.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluwer.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

Małgosi Szelenbaum-Kręć

---



# SPIIS TREŚCI

|                     |    |
|---------------------|----|
| Wykaz skrótów ..... | 13 |
|---------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Wstęp ..... | 17 |
|-------------|----|

## **Część pierwsza** **PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI** **- UWAGI WPROWADZAJĄCE**

### **Rozdział I**

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Nieruchomości – definicje i rodzaje .....</b> | <b>23</b> |
| 1. Definicje nieruchomości .....                 | 23        |
| 2. Rodzaje nieruchomości .....                   | 24        |
| 2.1. Nieruchomość gruntowa .....                 | 24        |
| 2.2. Nieruchomość budynkowa .....                | 33        |
| 2.3. Nieruchomość lokalowa .....                 | 36        |

### **Rozdział II**

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>Podział nieruchomości – terminologia .....</b> | <b>40</b> |
| 1. Geodezyjny podział nieruchomości .....         | 40        |
| 2. Podział prawny .....                           | 42        |
| 3. Wieczystoksięgowy podział nieruchomości .....  | 43        |
| 4. Podział <i>quoad usum</i> .....                | 45        |
| 5. Tryby podziału nieruchomości .....             | 45        |
| 6. Stosowanie przepisów ustawy .....              | 48        |

## Część druga

### GEODEZYJNY PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

#### Rozdział III

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Podstawowe zasady dotyczące podziału nieruchomości</b> . . . . .                     | 57 |
| 1. Uwagi wstępne . . . . .                                                              | 57 |
| 2. Dostęp do drogi publicznej. Warunkowy podział nieruchomości . . . . .                | 57 |
| 3. Zgodność podziału z planem miejscowym . . . . .                                      | 77 |
| 3.1. Zasady sporządzania planu. Normy kompetencyjne . . . .                             | 81 |
| 3.2. Zasady scalania i podziału w planie miejscowym . . . . .                           | 84 |
| 3.3. Zasady podziału nieruchomości w planie miejscowym . . . . .                        | 86 |
| 4. Zgodność podziału z przepisami odrębnymi bądź decyzją o warunkach zabudowy . . . . . | 94 |

#### Rozdział IV

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Przebieg postępowania administracyjnego</b> . . . . .              | 103 |
| 1. Właściwość organów . . . . .                                       | 103 |
| 2. Podział nieruchomości z urzędu . . . . .                           | 105 |
| 3. Podział nieruchomości na wniosek.<br>Strony postępowania . . . . . | 111 |
| 4. Opiniowanie wstępnego projektu podziału . . . . .                  | 130 |
| 5. Wyjątki określone w art. 95 u.g.n. . . . .                         | 140 |
| 6. Procedura przyjęcia granic do podziału nieruchomości . . . . .     | 161 |
| 7. Decyzja o podziale nieruchomości . . . . .                         | 166 |
| 8. Wykonalność i stabilność decyzji podziałowej . . . . .             | 170 |
| 9. Połączenie i ponowny podział nieruchomości . . . . .               | 176 |
| 10. Działki gruntu wydzielane pod drogi publiczne . . . . .           | 177 |
| 11. Odszkodowanie za działki wydzielane pod drogi publiczne . . . . . | 209 |
| 12. Opłata adiacencka . . . . .                                       | 229 |
| 13. Podział nieruchomości rolnej . . . . .                            | 241 |

## Część trzecia

### SĄDOWY PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

#### Rozdział V

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Współwłasność nieruchomości</b>                            | 259 |
| 1. Uwagi wstępne                                              | 259 |
| 2. Uprawnienia i obowiązki współwłaścicieli                   | 261 |
| 2.1. Prawo do rozporządzania                                  | 261 |
| 2.2. Prawo do pobierania pożytków                             | 263 |
| 2.3. Prawo do posiadania i korzystania                        | 272 |
| 3. Podział nieruchomości do korzystania ( <i>quoad usum</i> ) | 279 |
| 4. Zarząd nieruchomością wspólną                              | 288 |
| 4.1. Uwagi ogólne                                             | 288 |
| 4.2. Umowny zarząd nieruchomością                             | 291 |
| 4.3. Zarząd ustawowy                                          | 292 |
| 4.4. Zarząd sądowy                                            | 295 |

#### Rozdział VI

|                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Zniesienie współwłasności nieruchomości przed sądem</b>             | 297 |
| 1. Uwagi wstępne                                                       | 297 |
| 2. Sposoby zniesienia współwłasności nieruchomości                     | 301 |
| 2.1. Zasady ogólne                                                     | 301 |
| 2.2. Podział nieruchomości w naturze                                   | 304 |
| 2.2.1. Podstawowe zasady                                               | 304 |
| 2.2.2. Pionowy podział budynku                                         | 325 |
| 2.2.3. Poziomy podział budynku                                         | 328 |
| 2.2.4. Podział nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego | 331 |
| 2.3. Przyznanie nieruchomości jednemu współwłaścicielowi               | 336 |
| 2.4. Podział cywilny przez sprzedaż nieruchomości                      | 340 |
| 3. Procedura (kompleksowy charakter postępowania)                      | 349 |
| 3.1. Zarzuty i roszczenia współwłaścicieli                             | 349 |
| 3.2. Zarzut zasiedzenia                                                | 364 |
| 3.3. Prekluzja                                                         | 369 |

**Rozdział VII**

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| <b>Podział gospodarstwa rolnego .....</b> | <b>374</b> |
|-------------------------------------------|------------|

**Rozdział VIII**

|                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Podział nieruchomości wchodzącej w skład majątku<br/>wspólnego małżonków .....</b> | <b>388</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|

**Rozdział IX**

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| <b>Podział nieruchomości spadkowej .....</b> | <b>415</b> |
|----------------------------------------------|------------|

**Część czwarta****PRZYKŁADY**

|                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Przykład nr 1. Podział geodezyjny i podział prawny .....                                                         | 437 |
| Przykład nr 2. Podział na działki budowlane .....                                                                | 441 |
| Przykład nr 3. Wydzielenie działek budowlanych na roli .....                                                     | 442 |
| Przykład nr 4. Podział nieruchomości rolnej w trybie<br>przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami .....     | 445 |
| Przykład nr 5. Brak dostępu do drogi publicznej .....                                                            | 446 |
| Przykład nr 6. Zniesienie współwłasności nieruchomości<br>zabudowanej kilkoma budynkami .....                    | 448 |
| Przykład nr 7. Działka budowlana na gruncie rolnym .....                                                         | 450 |
| Przykład nr 8. Podział nieruchomości zabudowanej<br>w mieście .....                                              | 451 |
| Przykład nr 9. Podział działki niezabudowanej zgodnie<br>z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ... | 453 |
| Przykład nr 10. Podział nieruchomości rolnej, dla której<br>ustalono warunki zabudowy .....                      | 455 |
| Przykład nr 11. Podział nieruchomości zgodnie z planem<br>miejscowym .....                                       | 456 |
| Przykład nr 12. Podział w celu regulacji granic .....                                                            | 458 |
| Przykład nr 13. Podział przedsiębiorstwa .....                                                                   | 459 |
| Przykład nr 14. Zniesienie współwłasności nieruchomości<br>zabudowanej domem .....                               | 460 |
| Przykład nr 15. Podział z art. 95 u.g.n. ....                                                                    | 461 |

|                                                                   |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Przykład nr 16. Sądowy podział nieruchomości niezabudowanej ..... | 463        |
| Przykład nr 17. Podział nieruchomości rolnych .....               | 464        |
| <b>Literatura .....</b>                                           | <b>471</b> |

## ANEKS

|                                                                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Słowniczek .....                                                                                                                                                           | 481 |
| Wykaz aktów prawnych .....                                                                                                                                                 | 487 |
| Wykaz orzecznictwa .....                                                                                                                                                   | 491 |
| Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm. – wyciąg) .....                                                          | 512 |
| Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. Nr 268, poz. 2663) .....                       | 522 |
| Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393 ze zm. – wyciąg) ..... | 529 |



# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- k.c.** – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
- Konstytucja RP** – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p.a.** – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735)
- k.p.c.** – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.)
- k.r.o.** – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.)
- p.p.s.a.** – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.)
- pr.g.k.** – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 ze zm.)
- rozp.e.g.b.** – rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393 ze zm.)
- rozp.p.n.** – rozporządzenie Rady Ministrów z 7.12.2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. Nr 268, poz. 2663)
- rozp.w.n.** – rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555)
- rozp.w.t.** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)

|                   |                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>u.d.p.</b>     | – ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.)                                   |
| <b>u.g.n.</b>     | – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)                          |
| <b>u.k.u.r.</b>   | – ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655 ze zm.)                        |
| <b>u.k.w.h.</b>   | – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)                       |
| <b>u.p.z.p.</b>   | – ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)           |
| <b>u.s.m.</b>     | – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.)                        |
| <b>u.u.w.g.r.</b> | – ustawa z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.); utraciła moc |
| <b>u.w.l.</b>     | – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.)                                     |

## **Czasopisma i zbiory orzecznictwa**

|                  |                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Biul. SN</b>  | – „Biuletyn Sądu Najwyższego”                                                                                                    |
| <b>Gł. Prawa</b> | – „Głos Prawa”                                                                                                                   |
| <b>M. Prawn.</b> | – „Monitor Prawniczy”                                                                                                            |
| <b>NZS</b>       | – „Nowe Zeszyty Samorządowe”                                                                                                     |
| <b>ONSA</b>      | – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego                                                                                 |
| <b>ONSAiWSA</b>  | – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych                                          |
| <b>OSA</b>       | – Orzecznictwo Sądów Administracyjnych                                                                                           |
| <b>OSNAPiUS</b>  | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1995 r.)                              |
| <b>OSNC</b>      | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna (od 1995 r.)                                                                       |
| <b>OSNCK</b>     | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej i Izby Karnej                                                                      |
| <b>OSNCP</b>     | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna oraz Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1963 r. do 1994 r.) |
| <b>OSNC-ZD</b>   | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zeszyty Dodatkowe                                                                |
| <b>OSNP</b>      | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych (od 2003 r.)                            |
| <b>OSP</b>       | – „Orzecznictwo Sądów Polskich”                                                                                                  |

|                  |                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>OSPika</b>    | – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych |
| <b>OTK-A</b>     | – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego – Seria A    |
| <b>OwSS</b>      | – Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych               |
| <b>PG</b>        | – „Przegląd Geodezyjny”                               |
| <b>Pr. Bank.</b> | – „Prawo Bankowe”                                     |
| <b>PS</b>        | – „Przegląd Sądowy”                                   |
| <b>PUG</b>       | – „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego”              |
| <b>RPEiS</b>     | – „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”       |
| <b>ST</b>        | – „Samorząd Terytorialny”                             |
| <b>ZNSA</b>      | – „Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego”     |

## Inne

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| <b>LEX</b>  | – System Informacji Prawnej LEX                  |
| <b>mpzp</b> | – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego |
| <b>NSA</b>  | – Naczelny Sąd Administracyjny                   |
| <b>SA</b>   | – sąd apelacyjny                                 |
| <b>SKO</b>  | – samorządowe kolegium odwoławcze                |
| <b>SN</b>   | – Sąd Najwyższy                                  |
| <b>SO</b>   | – sąd okręgowy                                   |
| <b>TK</b>   | – Trybunał Konstytucyjny                         |
| <b>WSA</b>  | – wojewódzki sąd administracyjny                 |



## WSTĘP

Problematyka dotycząca podziałów nieruchomości jest powszechna zarówno w procesie inwestycyjnym, jak i w codziennym życiu podmiotów prywatnych. Mamy z nią do czynienia przy współwłasności, przy działach spadku czy przy podziałach majątku wspólnego małżonków. Termin „podział nieruchomości” nie jest jednoznaczny, choć wydawałoby się, że semantyczny układ tych dwóch prostych słów jest jasny i zrozumiały. Co więcej, samo pojęcie „nieruchomość” czy „działka” w zależności od kontekstu i aktu prawnego, w którym jest definiowane, nie zawsze oznacza to samo. W doktrynie i orzecznictwie mamy do czynienia z różnym podejściem zarówno do pojęcia „nieruchomość”, jak i do pojęcia „podział nieruchomości”. Pomysł na tę książkę zrodził się z chęci przybliżenia tej terminologii i powiązania jej z procedurami administracyjnymi i sądowymi.

Nieruchomość można podzielić na kilka sposobów. Aby można było dokonać obrotu częścią nieruchomości gruntowej, w pierwszej kolejności niezbędne jest określenie areалу gruntu, który ma być przedmiotem czynności prawnej. Konieczne jest sprecyzowanie jego parametrów przestrzennych i odwzorowanie ich w dokumentacji geodezyjno-kartograficznej. Dokumentacja ta stanowi podstawę do prawnego wyodrębnienia nowej nieruchomości w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. To wyodrębnienie i określenie na mapie i na gruncie części nieruchomości, która ma być przedmiotem obrotu, nazywa się geodezyjnym (ewidencyjnym) podziałem nieruchomości. Doktryna wyróżnia także podział prawny, podział wieczystoksięgowy czy podział *quoad usum*, z tym że ten ostatni dotyczy tylko nieruchomości stanowiących współwłasność.

Dopuszczalność i forma dokonania podziału nieruchomości jest determinowana prawami do niej przysługującymi. W wypadku pojedynczego prawa własności geodezyjny podział nieruchomości następuje w toku postępowania administracyjnego, współwłasność zaś daje możliwość wyboru jednego z kilku możliwych trybów postępowania. Jeśli chodzi o geodezyjny podział nieruchomości, to na rynku wydawniczym jest kilka interesujących publikacji. Niekwestionowanym autorytetem w tym zakresie jest Pan Sędzia Marian Wolanin. Zagadnienia dotyczące prowadzonego przez organ administracji postępowania podziałowego są omówione w każdym komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podział nieruchomości przed sądem powszechnym przedstawiają natomiast komentarze do części drugiej Kodeksu cywilnego przy przepisach dotyczących zniesienia współwłasności rzeczy wspólnej.

Niniejsze opracowanie łączy i zagadnienia *stricto* administracyjne, i zagadnienia cywilistyczne, jest więc swoistym kompendium w zakresie tematyki obejmującej podział nieruchomości. W części pierwszej zostały opisane kategorie nieruchomości występujące w polskim systemie prawnym, tzn. nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe oraz terminologia dotycząca podziału. W części drugiej – „Geodezyjny podział nieruchomości” – przedstawiono główne zasady dotyczące podziału geodezyjnego. Podjęto tu zagadnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej i problematykę zgodności (wstępnego) projektu podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo została omówiona procedura przejmowania gruntów pod drogi publiczne i zasady ustalania odszkodowań za działki wydzielane pod te drogi. Podjęto tu także zagadnienia dotyczące opłat adiacenckich nakładanych przez organy gminy w związku z powodowanym podziałem wzrostem wartości nieruchomości. W części trzeciej są zawarte zasady podziału nieruchomości dokonywanego przez sąd powszechny. Przede wszystkim zasady podziału nieruchomości w naturze, zwłaszcza że pozostają one zbieżne z zasadami podziału geodezyjnego dokonywanego przez organy administracji. W tej części zostały opisane także inne sposoby zniesienia współwłasności, a także procedura podziału nieruchomości spadkowej czy nieruchomości stanowiącej majątek wspólny

małżonków. Problematykę samego podziału nieruchomości dokonawanego w trybie administracyjnym i w toku postępowania przed sądem uzupełniono tu o zasady, sposoby i terminy wzajemnych rozliczeń między współwłaścicielami zarówno w zakresie nakładów poczynionych na nieruchomość, jak i pożytków z niej osiągniętych. W książce zostały też omówione uprawnienia i obowiązki współwłaścicieli, a także pojedyncze kwestie związane z zarządem nieruchomości stanowiącą współwłasność. I wreszcie, kwestia podziału obciążeń hipotecznych. Część czwarta zawiera natomiast kilka graficznych wizualizacji podziału nieruchomości w naturze. Są to proste przykłady obrazujące podstawowe zasady podziału wiążące zarówno organy administracji, jak i sądy cywilne. Krótkie opisy i odniesienia do obowiązujących przepisów pozwolą z łatwością odróżnić podział geodezyjny od podziału prawnego, a nieruchomość od działki gruntu czy działki ewidencyjnej.

Publikacja ta jest wznowieniem monografii „Podział nieruchomości” wydanej w 2011 r. przez Wydawnictwo LexisNexis. Zawiera aktualne tezy orzecznictwa i odniesienia do jego trendów. Adresowana jest do właścicieli nieruchomości, administracji, geodetów i prawników.



Część pierwsza

**PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI  
– UWAGI WPROWADZAJĄCE**



## Rozdział I

# NIERUCHOMOŚCI – DEFINICJE I RODZAJE

## 1. Definicje nieruchomości

Jest wiele aktów prawnych, które na potrzeby regulacji określonej materii definiują nieruchomość we własnym zakresie. Z punktu widzenia niniejszej publikacji istotne są podstawowe definicje zawarte w Kodeksie cywilnym i w ustawie z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Fundamentalne znaczenie ma też pojęcie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, choć ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie wprowadza oficjalnej definicji nieruchomości.

Zgodnie z legalną definicją określoną w art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Osobną definicję nieruchomości przewiduje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Według jej art. 4 pkt 1 przez pojęcie nieruchomości gruntowej należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Definicja legalna pojęcia „nieruchomość gruntowa”, zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n., pokrywa się z pojęciem nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 *in principio* k.c. oraz art. 24 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Por. wyrok SA w Warszawie z 28.03.2018 r., VI ACa 1724/16, LEX nr 2589536.

## 2. Rodzaje nieruchomości

Opierając się na treści art. 46 § 1 k.c., można wyróżnić trzy rodzaje nieruchomości: nieruchomości gruntowe, nieruchomości budynkowe i nieruchomości lokalowe. Zasadą jest, że części powierzchni ziemskiej, które odpowiadają definicji określonej w art. 46 § 1 k.c., tzn. stanowiące odrębny przedmiot własności, są nieruchomościami gruntowymi i do nich ma zastosowanie zasada *superficies solo cedit*. Co do zasady budynki i wyodrębnione w nich lokale są więc częściami składowymi gruntu (art. 48 k.c.). Aby zaś można było mówić o nieruchomościach budynkowych czy nieruchomościach lokalowych, tj. budynkach i lokalach, jako osobnych nieruchomościach niezwiązanych trwale z gruntem (czyli z nieruchomością gruntową), musi to wynikać z wyraźnego przepisu prawa.

### 2.1. Nieruchomość gruntowa

Nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Jest to bryła ograniczona płaszczyznami pionowymi przebiegającymi wzdłuż jej granic na powierzchni ziemi<sup>2</sup>. W doktrynie nieruchomość gruntowa jest określana według dwóch kryteriów: 1) będąc częścią powierzchni ziemskiej, stanowi odrębną całość określoną granicami i 2) posiada właściciela, tzn. jest przedmiotem odrębnej własności. Grunt stanowi zatem osobną nieruchomość w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego, gdy pozostaje wyodrębniony przedmiotowo (fizycznie – spośród innych otaczających go gruntów) i prawnie, tzn. gdy w stosunku do niego jest określony podmiot prawa własności<sup>3</sup>. Do uznania danego obszaru gruntu za nieruchomość konieczne jest wyodrębnienie go od

---

<sup>2</sup> J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 73.

<sup>3</sup> Por. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 30 i n.; B. Swaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, „Rejent” 2002/9, s. 88; S. Rudnicki [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 211; S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Rejent” 1994/1, s. 27; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 21.

innych przedmiotów, jakimi są w stosunku do niego otaczające go inne grunty. Dany grunt staje się nieruchomością na skutek skonkretyzowania jego przedmiotowego zakresu, co następuje przez określenie jego zewnętrznych granic<sup>4</sup>.

Od nieruchomości należy odróżnić **działkę gruntu**. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wprowadza definicję działki, wskazując w art. 4 pkt 3, że przez działkę gruntu należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Podobną definicję ustanowiono w § 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>5</sup>. **Działkę ewidencyjną** według tej regulacji stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Działki gruntu i działki ewidencyjnej nie należy jednak utożsamiać. Działka gruntu może składać się z jednej bądź z kilku działek ewidencyjnych. Natomiast działka ewidencyjna może pokrywać się z działką gruntu, ale nie musi. Działka gruntu ma szerszy zakres niż działka ewidencyjna, co nie wyklucza ich tożsamości<sup>6</sup>.

Nieruchomość w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego może składać się zarówno z jednej działki gruntu, jak i z kilku działek gruntu, a także z jednej działki ewidencyjnej, jak i z kilku działek ewidencyjnych. Jeżeli nieruchomość składa się z kilku działek gruntu, to jednocześnie składa się z kilku działek ewidencyjnych. Dwie działki graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią – w rozumieniu

---

<sup>4</sup> Por. postanowienie SN z 21.07.1966 r., III CR 146/66, OSP 1967/7, poz. 185, oraz wyrok NSA z 8.12.2006 r., I OSK 124/06, LEX nr 293155. Nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. stanowi pas drogowy (por. wyrok WSA w Warszawie z 20.07.2007 r., VI SA/Wa 883/07, LEX nr 362127).

<sup>5</sup> Dz.U. z 2019 r. poz. 393. Zgodnie z art. 19 ustawy z 16.04.2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 782) rozporządzenie utraci moc 31.07.2021 r. Podczas prac nad książką nie pojawił się jednak projekt rozporządzenia zastępującego ten akt.

<sup>6</sup> Por. przykład nr 1.

art. 46 § 1 k.c. – jedną nieruchomość gruntową. Natomiast stanowiące własność tego samego podmiotu i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. i w rozumieniu przepisów ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej. W tzw. **wieczystoksięgowym modelu nieruchomości** osobną nieruchomością jest każda część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą. Jeżeli przedmiotem własności jednego podmiotu jest kilka odrębnie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków i bezpośrednio przylegających do siebie działek, z których każda ma założoną indywidualną księgę wieczystą, to pomimo powszechnego rozumienia art. 46 § 1 k.c. (nieruchomość jako ciągły, niepodzielny obszar gruntu o jednolitej strukturze prawnej) działki te w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece są osobnymi nieruchomościami<sup>7</sup>.

W doktrynie i orzecznictwie w zdecydowanej większości przypadków jako punkt odniesienia dla terminu nieruchomość przyjmuje się wieczystoksięgowy model nieruchomości. Został on wypracowany na tle wyroku SN z 26.02.2003 r., II CKN 1306/00, i postanowienia SN z 30.10.2003 r. w sprawie IV CK 114/02<sup>8</sup>. Dla pojęcia „nieruchomość” Sąd Najwyższy podstawowe znaczenie przypisał treści art. 46 § 1 k.c., wywodząc, że część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość gruntową, jeżeli została wyodrębniona fizycznie i prawnie w taki sposób, że może być traktowana w obrocie prawnym jako samodzielny przedmiot. Do takiego wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej – zdaniem Sądu Najwyższego – może dojść

---

<sup>7</sup> Por. wyrok SN z 26.02.2003 r., II CKN 1306/00, LEX nr 83961; postanowienie SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201; wyrok SN z 22.02.2012 r., IV CSK 278/11, OSNC 2013/3, poz. 35; wyrok SN z 18.10.2017 r., II CSK 798/16, LEX nr 2407822. Odmiennie stanowisko zostało wyrażone w uchwale SN z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995/4, poz. 59. Wskazano tam, że nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych. Stanowisko to zostało zweryfikowane w późniejszym orzecznictwie.

<sup>8</sup> OSNC 2004/12, poz. 201.

również na skutek założenia dla niej księgi wieczystej. Zgodnie z art. 1 u.k.w.h. księgę wieczystą prowadzi się bowiem w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, który polega na stwierdzeniu wpisem w dziale drugim księgi, kto jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w jej dziale pierwszym. Założenie dla określonego arealu gruntu księgi wieczystej definiuje go jako osobną nieruchomość i w znaczeniu cywilistycznym, i w znaczeniu wieczystoksięgowym. Oznacza to, że jest tyle nieruchomości, ile jest ksiąg wieczystych. Determinantem dla tej tezy jest art. 24 u.k.w.h., według którego dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej<sup>9</sup>.

Niestety w Polsce nie obowiązuje zasada powszechności ksiąg wieczystych. Ustawodawca dotychczas nie wprowadził obowiązku założenia ksiąg wieczystych dla każdej nieruchomości. Niejednokrotnie zdarza się jeszcze, że nieruchomości składające się z jednej lub z kilku działek nie posiadają identyfikującej je księgi, a tytuł prawny wywodzą np. z aktu własności ziemi.

Na tle dyferentnego pojmowania regulacji zawartych w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie o księgach wieczystych i hipotece w praktyce i w orzecznictwie powstał problem postrzegania pojęcia nieruchomości. Chodzi przy tym zarówno o nieruchomości, które tworzy jedna działka ewidencyjna (czy jedna działka gruntu), jak i nieruchomości składające się z dwóch lub więcej działek. Jako podstawę rozważań judykatura przyjęła założenie, że nieruchomość gruntową stanowi część powierzchni ziemskiej, jeżeli została wyodrębniona fizycznie i prawnie w taki sposób, że może być traktowana w obrocie prawnym jako samodzielny przedmiot. Podstawowym determinantem w tym zakresie jest założenie księgi wieczystej dla określonej granicami części powierzchni ziemskiej.

W postanowieniu z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zawarta w art. 46 § 1 k.c. definicja nieruchomości gruntowej jest jedyną definicją obowiązującą w całym systemie prawa cywilnego,

---

<sup>9</sup> Por. uzasadnienie postanowienia SN z 30.05.2007 r., IV CSK 56/07, LEX nr 301839.

wobec czego odnosi się też do instytucji ksiąg wieczystych. Przepis art. 46 § 2 k.c. stanowiący, że prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy, w ocenie Sądu Najwyższego nie jest dostatecznym argumentem na rzecz tezy, że przedmiot ksiąg wieczystych nie pokrywa się z nieruchomością gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Przez nawiązanie do instytucji ksiąg wieczystych unormowanej poza Kodeksem cywilnym zawiera on w istocie wskazanie, że zarówno w art. 46 § 1 k.c., jak i w odrębnych przepisach regulujących prowadzenie ksiąg wieczystych chodzi o tę samą nieruchomość. Księga wieczysta jest przy tym czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., gdyż pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru, a jednocześnie najlepiej zapewnia bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Stąd Sąd Najwyższy postawił tezę, że dwie graniczące ze sobą działki gruntu należące do tego samego właściciela, dla których są prowadzone oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości gruntowe w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Późniejsze połączenie w jednej księdze wieczystej należących do tego samego podmiotu dwóch (lub kilku) graniczących ze sobą działek, dla których uprzednio były prowadzone oddzielne księgi wieczyste, powoduje utratę ich samoistności i powstanie jednej nowej nieruchomości zarówno w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jak i w rozumieniu przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W konsekwencji dwie osobne, sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące jedną działką gruntu, stanowią dwie nieruchomości, jeżeli tylko jedna z nich ma założoną księgę wieczystą, a druga jest gruntem niehipotekowanym. W braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość w znaczeniu przepisów Kodeksu cywilnego. Natomiast dwie sąsiadujące ze sobą działki stanowiące własność jednego podmiotu – jeżeli każda z nich jest obciążona innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi – stanowią osobne nieruchomości, nawet gdy żadna z nich nie ma założonej księgi wieczystej<sup>10</sup>. Za jedną nieruchomość będą one z kolei uchodziły, jeżeli pomimo obciążających je

---

<sup>10</sup> Por. B. Swaczyna, *Prawne...*, s. 95 i n.

w różnym zakresie praw rzeczowych będą objęte jedną księgą wieczystą. Osobnymi nieruchomościami nie są też grunty objęte w posiadanie w zakresie odpowiadającym udziałom we współwłasności. Dopiero zniesienie współwłasności (przez podział geodezyjny i prawny) powoduje powstanie odrębnych nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Nadanie działkom odrębnych numerów ewidencyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą, to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość. Stąd, jak wskazał Sąd Najwyższy, w sytuacji gdy tylko niektóre z tych działek objęte są służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia jej tą służebnością<sup>11</sup>.

Z nieruchomością gruntową bezwarunkowo jest związana **zasada superficies solo cedit**. Została ona wyrażona w art. 48 k.c. Stanowi on, że do części składowych gruntu (z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych) należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne również należą do części składowych nieruchomości (z wyjątkiem sytuacji, gdy wchodzi w skład przedsiębiorstwa). Uzupełnieniem tej zasady jest art. 191 k.c., według którego własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

Powyższe przepisy generują podstawową i generalną zasadę, że wszystko, co zostało połączone z gruntem w sposób trwały (naturalny czy też sztuczny), dzieli los prawny nieruchomości, a zatem stanowi własność właściciela gruntu. Nie ma znaczenia, kto dokonał tego połączenia, czy też kto poniósł nakłady na nie – i to nawet wówczas, gdy ekonomiczna wartość nakładu przewyższa wartość zajętego

---

<sup>11</sup> Por. uchwałę SN z 17.04.2009 r., III CZP 9/09, OSNC 2010/1, poz. 4, i uchwałę SN z 21.03.2013 r., III CZP 8/13, OSNC 2013/9, poz. 108.

w tym celu gruntu. Zasada ta zostaje wyjątkowo ograniczona, gdy przy wznoszeniu budynku przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu. W takiej sytuacji właściciel tego sąsiedniego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo gdy grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze (por. art. 151 k.c.). W razie więc przekroczenia granicy nieruchomości w czasie zabudowy budynek należy do gruntu, na którym znajduje się jego większa część (art. 48 k.c.). Jeżeli jednak przekroczenie granicy nieruchomości sąsiedniej nastąpiło z winy umyślnej i przy sprzeciwie właściciela gruntu, to wówczas właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługują wszystkie środki ochrony własności przewidziane w art. 222 k.c.<sup>12</sup>

Częścią składową nieruchomości gruntowej jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością (art. 50 k.c.). **Część składowa rzeczy** (nieruchomości) nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Oznacza to, że np. budynek wzniesiony wspólnie przez małżonków w czasie trwania ich małżeństwa i łączącej ich wówczas ustawowej wspólności majątkowej – na gruncie stanowiącym własność rodziców jednego z nich – w świetle art. 46 § 1 i art. 48 k.c. nie może być traktowany jako odrębny od gruntu przedmiot majątku wspólnego, lecz jedynie jako część składowa nieruchomości stanowiącej własność rodziców jednego z małżonków<sup>13</sup>. O tym, czy określone elementy stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania. Jeśli są one powiązane fizycznie i funkcjonalnie, tworząc razem gospodarczą całość, stanowią

<sup>12</sup> Por. postanowienie SN z 9.02.2007 r., III CZP 159/06, LEX nr 272465.

<sup>13</sup> Por. też wyrok SN z 3.10.2002 r., III RN 153/01, OSNP 2003/18, poz. 423.

części składowe jednej nieruchomości (rzeczy) złożonej, choćby całość ta dała się technicznie łatwo zdemontować<sup>14</sup>.

Skoro część składowa gruntu nie może być odrębnym przedmiotem własności, to nie jest dopuszczalne między współwłaścicielami zniesienie współwłasności tylko w odniesieniu do budynków stanowiących części składowe wspólnej dla współwłaścicieli działki gruntu. Podział w drodze zniesienia współwłasności budynków może nastąpić w naturze tylko razem z działką gruntu pod nimi i to tylko wtedy, gdy w wyniku podziału powstaną działki nadające się do ich samodzielnego użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem<sup>15</sup>.

Części składowych gruntu nie stanowią natomiast przedmioty połączone z nieruchomością wyłącznie dla przemijającego użytku (art. 47 § 3 k.c.). Dla przykładu można tu wskazać na budynki „pomocnicze”, wzniesione przy realizacji inwestycji budowlanej na potrzeby pracowników, np.: przenośne barakowozy, kioski, pakamery czy blaszane garaże. Kwalifikacja takich obiektów jako ruchomości bądź części składowych nieruchomości zależy od konkretnego przypadku. Na przykład baraki, które na skutek gruntownej przebudowy uległy trwałemu związaniu z gruntem w taki sposób, że przeniesienie spowodowałoby ich zniszczenie, tracą dotychczasowy charakter ruchomości i stają się częścią składową nieruchomości<sup>16</sup>.

Za trwale związane z gruntem uznaje się zatem taki budynek, który spełnia dwa warunki: nie można go od gruntu oderwać bez jego uszkodzenia i nie jest obiektem wzniesionym do tzw. przemijającego użytku. Stąd, w świetle orzecznictwa, drewniany dom, niezależnie od

---

<sup>14</sup> Por. wyrok SN z 28.06.2002 r., I CK 5/02, Pr. Bank. 2002/12, s. 17; postanowienie SN z 26.11.2019 r., IV CSK 418/18, LEX nr 2784013. Wyjątek może wynikać z przepisów szczególnych. Częścią składową nieruchomości nie są np. urządzenia wodne – por. wyrok SN z 25.10.2012 r., I CSK 145/12, OSNC 2013/5, poz. 66.

<sup>15</sup> Por. postanowienie SN z 4.12.1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974/12, poz. 259.

<sup>16</sup> Por. orzeczenie SN z 9.06.1967 r., I CR 676/66, PUG 1968/1, s. 24. Podobnie np. podpiwniczony kiosk gastronomiczny posadowiony na betonowym fundamencie (por. wyrok NSA z 21.01.1998 r., I SA 879/97, LEX nr 44530).

tego, czy jest postawiony na podwalinach czy też na podmurówce, stanowi część składową nieruchomości<sup>17</sup>.

Wśród nieruchomości gruntowych ustawodawca wyodrębnił dodatkowo, uwzględniając funkcję przeznaczenia, kategorię nieruchomości rolnych. I tak, zgodnie z art. 46<sup>1</sup> k.c., **nieruchomościami rolnymi** (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Grunty pod budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, a także konieczne do korzystania z tych budynków, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, też są nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) według art. 46<sup>1</sup> k.c.<sup>18</sup> O przypisaniu do gruntów rolnych decyduje możliwe, a nie ich aktualne przeznaczenie. Chodzi tu o grunty, które „są lub mogą być wykorzystywane” na działalność rolniczą czy ogrodniczą, w tym o szeroko rozumianą produkcję w rolnictwie związaną z uprawami roślinnymi, sadownictwem, z hodowlą zwierząt bądź z hodowlą ryb<sup>19</sup>.

Od nieruchomości rolnej (gruntów rolnych) należy odróżnić gospodarstwo rolne, za które – stosownie do art. 55<sup>3</sup> k.c. – uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Zasadniczą przesłanką zaliczenia lasów i gruntów leśnych do gospodarstwa jest stwierdzenie istnienia więzi gospodarczo-funkcjonalnej pomiędzy działką leśną a nieruchomością o charakterze rolnym<sup>20</sup>. Generalnie o istnieniu gospodarstwa rolnego decydują wchodzące w jego skład grunty rolne w rozumieniu

<sup>17</sup> Por. wyrok SN z 23.07.1963 r., III CR 137/63, OSNCP 1964/7–8, poz. 156.

<sup>18</sup> Por. uchwałę SN z 30.05.1996 r., III CZP 47/96, OSNC 1996/11, poz. 142.

<sup>19</sup> Por. postanowienie SN z 28.01.1999 r., III CKN 140/98, LEX nr 50652; wyrok SN z 2.06.2000 r., II CKN 1067/98, OSP 2001/2, poz. 27.

<sup>20</sup> Por. postanowienie SN z 14.07.1999 r., II CKN 433/98, LEX nr 527163.

art. 46<sup>1</sup> k.c. Pozostałe składniki wymienione w art. 55<sup>3</sup> k.c. nie są składnikami koniecznymi – o ile same grunty stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. Do uznania nieruchomości za gospodarstwo rolne nie ma przy tym znaczenia to, czy jest ona wykorzystywana rolniczo, lecz to, że jest gruntem rolnym lub leśnym i stanowi (lub może stanowić) zorganizowaną całość gospodarczą<sup>21</sup>.

## 2.2. Nieruchomość budynkowa

Zgodnie z przywołaną już generalną zasadą *superficies solo cedit* budynki są częścią składową gruntu (art. 48 k.c.) i dzielą jego los prawny. Jako wyjątek od tej zasady ustawodawca wyróżnił budynki będące odrębnym od gruntu przedmiotem własności, tj. stanowiące odrębne **nieruchomości budynkowe**. Są nimi trwale z gruntem związane budynki, które na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Granice przestrzenne nieruchomości budynkowych wyznacza konstrukcja nieruchomości budynkowej, co oznacza, że pokrywają się one z bryłą budynku. Oprócz części naziemnej nieruchomość budynkowa obejmuje także część podziemną (fundamenty, piwnice), natomiast pozostały obszar nad i pod powierzchnią gruntu należy do właściciela gruntu<sup>22</sup>.

Jako przykład takiego przepisu szczególnego należy w pierwszej kolejności przywołać art. 235 k.c., ustanawiający zasadę odrębnej własności budynków wzniesionych przez użytkownika wieczystego na użytkowanym przez niego gruncie. Zgodnie z tym przepisem budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub na gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. W przypadku współużytkowania budynek wzniesiony przez jednego ze współużytkowników wieczystych stanowi współwłasność wszystkich

---

<sup>21</sup> Por. postanowienia SN z 12.02.2016 r., II CSK 107/15, LEX nr 2010232, i z 5.04.2017 r., II CSK 406/16, LEX nr 2309578.

<sup>22</sup> Por. J. Ignatowicz [w:] *System prawa cywilnego*, red. W. Czachórski, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 115.

współużytkowników wieczystych<sup>23</sup>. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Artykuł 235 § 1 k.c. obejmuje swoim zakresem stosowania także takie sytuacje, w których budynek został wzniesiony przez osobę, której użytkownik oddał grunt w posiadanie zależne<sup>24</sup>. Trzeba jednak zaznaczyć, że przywołane tu indywidualne prawo własności budynków (niezależne od prawa własności gruntu, na którym zostały one wzniesione) jest ściśle związane z prawem użytkowania wieczystego. Z chwilą więc utraty prawa użytkowania wieczystego gruntu następuje również utrata prawa własności budynków i urządzeń posadowionych na tymże gruncie. Nieruchomości budynkowe dzielą los prawny użytkowania wieczystego, które jest w tym przypadku prawem głównym. Jako prawa związane użytkowanie wieczyste i własność budynków nie mogą być przedmiotem samoistnych rozporządzeń; ich zbycie dopuszczalne jest tylko łącznie<sup>25</sup>.

Zarówno art. 235 § 1 k.c., jak i dalsze przepisy o użytkowaniu wieczystym (art. 235 § 2, art. 239 § 2, art. 240 i 243 k.c.) odnoszą się do budynków, a nie do części budynków czy innych urządzeń. Budynek jest obiektem budowlanym o wyrażnie zamkniętej bryle, co wyróżnia go spośród podobnych obiektów, takich jak wiaty, altany, urządzenia liniowe itp.<sup>26</sup> Trzeba też podkreślić, że budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, których użytkownik nie wznosił ani nie nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie stanowią jego własności i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym. Zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*, jeżeli są trwale z nią związane, stanowią część składową nieruchomości i dzielą jej los prawny<sup>27</sup>. Natomiast do budynków wzniesionych przez użytkownika wieczystego – ale wbrew umowie określającej zakres użytkowania wieczystego nieruchomości

<sup>23</sup> Por. uchwałę SN z 8.07.1966 r., III CZP 43/66, OSNCp 1966/12, poz. 211.

<sup>24</sup> Por. wyrok SA w Łodzi z 3.12.2014 r., I ACa 875/12, LEX nr 1623937.

<sup>25</sup> Por. uchwałę SN z 14.11.1963 r., III CO 60/63, OSNCp 1964/12, poz. 246.

<sup>26</sup> Por. postanowienie SN z 26.01.2006 r., II CK 365/05, LEX nr 490515.

<sup>27</sup> Por. postanowienie SN z 25.03.1998 r., II CKN 635/97, LEX nr 79936.

– stosuje się zasady ogólne dotyczące własności budynków wzniesionych przez użytkownika wieczystego<sup>28</sup>. Za każdym razem należy to oceniać jednak indywidualnie<sup>29</sup>.

Innym przykładem przepisu przewidującego istnienie nieruchomości budynkowych (jako odrębnych od gruntu nieruchomości) jest art. 5 dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy<sup>30</sup>. Przepisy dekretu ustanawiały odrębną własność budynków znajdujących się na gruntach przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy, stanowiąc, iż budynki pozostają własnością dotychczasowych właścicieli – pomimo zmiany podmiotu prawa własności gruntu.

Nieruchomości budynkowe stanowią także budynki wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie rolniczej spółdzielni produkcyjnej. Zgodnie z art. 272 § 1 k.c., jeżeli rolniczej spółdzielni produkcyjnej zostaje przekazany do użytkowania zabudowany grunt Skarbu Państwa, przekazanie budynków i innych urządzeń może nastąpić albo do użytkowania, albo na własność. Przy czym, jak stanowi art. 272 § 2 k.c., budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie Skarbu Państwa stanowią własność spółdzielni, chyba że w decyzji o przekazaniu gruntu zostało zastrzeżone, iż mają się stać własnością Skarbu Państwa. Zastrzeżona odrębna własność budynków i innych urządzeń (podobnie jak w przypadku użytkowania wieczystego) jest prawem związanym z użytkowaniem gruntu (por. też art. 279 k.c.).

Osobną kategorię nieruchomości budynkowych stanowią budynki wchodzące w skład gospodarstw rolnych przekazywanych państwu

---

<sup>28</sup> Por. H. Cioch, H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent” 1999/5, s. 22. Por. wyrok SN z 18.01.2018 r., V CSK 242/17, LEX nr 2558241.

<sup>29</sup> Por. wyrok SN z 26.01.2017 r., I CSK 57/16, LEX nr 2269103. Przykładowo, wg orzecznictwa budynek niemieszkalny, wzniesiony przez właściciela przed wejściem w życie ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, jest częścią składową gruntu (por. uchwałę SN z 30.11.2016 r., III CZP 70/16, OSNC 2017/7–8, poz. 81).

<sup>30</sup> Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.

na podstawie art. 11 ustawy z 29.05.1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne<sup>31</sup>. Rolnicy przekazujący państwu gospodarstwo rolne zachowywali „dożywotnio” własność budynków, natomiast własność gruntu, na którym budynki zostały wzniesione, przypadała Skarbowi Państwa. W wyniku nowelizacji ww. ustawy, jeżeli własność budynków zatrzymanych przez rolnika nie wygasła przed 1.01.1978 r., stała się z tym dniem prawem dziedzicznym i z tym dniem właściciele budynków uzyskali również związaną z prawem własności budynków służebność gruntową w zakresie niezbędnym do korzystania z budynku<sup>32</sup>.

## 2.3. Nieruchomość lokalowa

Nieruchomości lokalowe są to wyodrębnione części budynków. Na mocy przepisów szczególnych części te stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Artykuł 2 ust. 2 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali definiuje **samodzielny lokal mieszkalny** jako wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych albo wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne. Nieruchomością lokalową może być także pracownia (lokal użytkowy) czy np. garaż wolno stojący bądź znajdujący się w budynku – o ile nie stanowi on części składowej nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 47 § 2 k.c. Ustanowienie odrębnej własności lokalu możliwe jest jedynie wówczas, gdy lokal spełniający kryteria z art. 2 ust. 2 u.w.l. znajduje się w budynku będącym częścią składową nieruchomości gruntowej lub w budynku trwale z gruntem związanym, który sam stanowi odrębną nieruchomość<sup>33</sup>. Do lokalu mieszkalnego (nieruchomości lokalowej) mogą przynależeć, jako

<sup>31</sup> Dz.U. Nr 21, poz. 118 ze zm.; nieobowiązująca.

<sup>32</sup> Por. wyrok SN z 25.06.1997 r., II CKU 63/97, OSNC 1997/12, poz. 208; szerzej w tym zakresie por. H. Cioch, H. Witczak, *Zasada...*, s. 13 i przywołane tam przykłady. Por. też wyrok NSA z 17.06.2016 r., II OSK 2752/14, LEX nr 2083566.

<sup>33</sup> Por. H. Cioch, H. Witczak, *Zasada...*, s. 13.

części składowe, inne pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż (są to pomieszczenia przynależne).

W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. **Nieruchomość wspólną** stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Nieruchomość lokalowa składa się zatem z wyodrębnionego osobnymi ścianami i stanowiącego samodzielną całość lokalu o przeznaczeniu mieszkalnym (lub innym) oraz z udziału w prawie własności (bądź użytkowania wieczystego) nieruchomości wspólnej, tj. w tych częściach nieruchomości, które nie stanowią samodzielnych lokali. Przedmiotem prawa współwłasności w poszczególnych częściach ułamkowych jest więc nieruchomość gruntowa i wszystko trwale z gruntem związane (np. studnia, urządzony parking) oraz części wspólne budynku na niej posadowionego (mury, dachy, klatki schodowe, piwnice czy poddasza – w zależności od tego, czy stanowią przynależności do lokali czy też część wspólną), a także wspólne urządzenia infrastrukturalne (instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, CO itp.). Udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu, a zatem dopóki trwa odrębna własność lokali, nie jest dopuszczalne żądanie zniesienia współwłasności gruntowej nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l.). Jest to rodzaj tzw. współwłasności przymusowej. Oznacza to, że nie można znieść współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu. To związanie własności i współwłasności powoduje, że żadne z tych praw nie może być przedmiotem osobnych rozporządzeń. Na skutek wyodrębnienia nieruchomości lokalowych (odrębnych własności lokali) powstaje tyle nieruchomości lokalowych, ile wyodrębniono lokali, a ponadto oddzielną nieruchomość wspólną

stanowi „reszta” dotychczasowej („macierzystej”) nieruchomości, tj. grunt i części wspólne budynku<sup>34</sup>.

Podział lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową (art. 22 ust. 4 u.w.l.) jest dopuszczalny tylko wówczas, gdy w jego wyniku powstaną przynajmniej dwa samodzielne lokale w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Połączenie dwóch lokali w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd<sup>35</sup>. Dopuszcza się natomiast dokonywanie zmian w składzie wyodrębnionych lokali poprzez odłączenie części jednego z nich i przyłączenie jej do drugiego lokalu, jeśli nie stoją temu na przeszkodzie zasady wyodrębniania własności lokali<sup>36</sup>. Dopóki nie zostanie ustanowiona odrębna własność lokalu, nie można mówić o istnieniu nieruchomości lokalowej, gdyż lokal stanowi część składową rzeczy głównej. Część składowa nieruchomości nie może być przedmiotem własności i innych praw rzeczowych i dzieli los prawny tej nieruchomości<sup>37</sup>.

Odrębną własność lokali przy odpowiednim stosowaniu ustawy o własności lokali można ustanawiać także na podstawie przepisów ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 21 ust. 1 tej ustawy spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od

---

<sup>34</sup> Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 152.

<sup>35</sup> Por. uchwałę SN z 15.03.1989 r., III CZP 14/89, OSNCP 1990/2, poz. 27. Dopuszczalne jest zbycie pomieszczenia przynależnego do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej w celu przyłączenia tego pomieszczenia do innego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość i położonego w granicach tej samej wspólnoty mieszkaniowej; do dokonania w ten sposób podziału prawnego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały, o której stanowi art. 22 ust. 4 u.w.l. (por. uchwałę SN z 15.11.2018 r., III CZP 52/18, OSNC 2019/9, poz. 89).

<sup>36</sup> Por. postanowienie SN z 10.04.1989 r., III CRN 66/89, OSNCP 1991/1, poz. 14.

<sup>37</sup> Por. wyrok WSA w Białymstoku z 25.02.2009 r., I SA/Bk 30/09, LEX nr 487238.

uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie z wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy (por. art. 22 u.s.m.).

Warto też wskazać, że większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (por. art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m.). Jeżeli natomiast w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, to z mocy art. 26 u.s.m. do tych nieruchomości lokalowych zastosowanie mają przepisy ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami spółdzielni. Wówczas właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> Szerzej w tym zakresie por. np. E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, oraz E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2020.

## Rozdział II

# PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI – TERMINOLOGIA

Pojęcie „podział nieruchomości” nie zostało ustawowo zdefiniowane. Należy postrzegać je zatem w kilku znaczeniach. W doktrynie, w zależności od kontekstu, wyróżnia się podział prawny, podział wieczystoksięgowy albo podział geodezyjny (inaczej ewidencyjny lub administracyjny)<sup>1</sup>.

## 1. Geodezyjny podział nieruchomości

Zarówno w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jak i przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece nieruchomość może składać się w całości z jednej działki gruntu (ewidencyjnej) bądź z większej liczby działek odrębnie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Por. np. G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 521; M. Wolanin [w:] J. Jaworski i in., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 435 i n.

<sup>2</sup> Zgodnie z § 9 ust. 2 rozp.e.g.b. sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli: 1) wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych związanych z tym podziałem zostały przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego; 2) są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych

Zasady i tryb administracyjnego postępowania o podział nieruchomości regulują przepisy ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 92–100. **Przedmiotem administracyjnego postępowania podziałowego jest zatwierdzenie w formie decyzji administracyjnej projektu podziału nieruchomości, tj. zatwierdzenie geodezyjnego (ewidencyjnego) wydzielenia w ramach jednej działki gruntu większej liczby działek ewidencyjnych.**

Trzeba od razu zastrzec, że ustawa o gospodarce nieruchomościami niekonsekwentnie posługuje się zarówno pojęciem „podział nieruchomości”, jak i samym terminem „nieruchomość”. Pomimo że w definicji zawartej w art. 4 pkt 1 u.g.n. określono nieruchomość w nawiązaniu do nieruchomości zdefiniowanej w art. 46 § 1 k.c., to w wypadku, gdy dotyczy to przepisów o podziale nieruchomości, w procedurze administracyjnej co do zasady chodzi o podział działki (czyli zwykle tylko części nieruchomości), a nie nieruchomości jako takiej zdefiniowanej w art. 4 pkt 1 u.g.n.<sup>3</sup> Powyższe nie oznacza, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczą tylko podziałów ewidencyjnych – zasady w tym zakresie kształtuje orzecznictwo<sup>4</sup>.

decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami; 3) obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, linie kolejowe, wody śródlądowe, rowy, a ich wyróżnienie w postaci odrębnych działek jest celowe ze względu na odrębne oznaczenia tych gruntów w innych ewidencjach i rejestrach publicznych bądź ze względu na ich różne nazwy urzędowe.

<sup>3</sup> Zwrócono na to uwagę także w orzecznictwie. „Nieruchomość” w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących podziałów nieruchomości stanowi jednostkę powierzchniową podziału kraju utworzoną do celów ewidencji gruntów i budynków. W toku postępowania administracyjnego mamy do czynienia z tzw. podziałem ewidencyjnym (geodezyjnym), polegającym na wydzieleniu z dotychczas istniejącej i oznaczonej konkretnym numerem jednej działki ewidencyjnej – nowo utworzonych dwóch lub więcej działek ewidencyjnych, po dokonaniu pomiarów i nadaniu im nowego oznaczenia wraz z określeniem powierzchni – por. wyrok NSA z 15.05.2008 r., I OSK 758/07, LEX nr 468023. Odmiennie S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 33. Por. przykład nr 9.

<sup>4</sup> Wg orzecznictwa SN użyty w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami termin „podział nieruchomości” odnosi się zarówno do podziału geodezyjnego, jak i do podziału prawnego. Por. pkt 6 niniejszego rozdziału.

Sam podział nieruchomości dokonywany w trybie administracyjnym nie prowadzi do zmian granic zewnętrznych nieruchomości, nie wywołuje też zmian podmiotowych w zakresie prawa własności (z wyjątkiem wynikającym z art. 98 ust. 1 u.g.n.). Jest to typowy podział geodezyjny nieruchomości, a nie jej podział prawny. Decyzja administracyjna o zatwierdzeniu projektu podziału – poza przywołanym wyjątkiem – nie wywiera skutków w przedmiocie prawa własności. Ten rodzaj podziału został szczegółowo omówiony w części drugiej niniejszego opracowania – „Geodezyjny podział nieruchomości”.

## 2. Podział prawny

W świetle przyjętej w piśmiennictwie nomenklatury **podział prawny** nieruchomości sprowadza się do dokonania zmian podmiotowych w zakresie prawa własności w stosunku do uprzednio wydzielonych w drodze postępowania podziałowego (lub innego postępowania) i odrębnie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków działek ewidencyjnych. Przez podział prawny nieruchomości (w znaczeniu prawa cywilnego) należy rozumieć zatem prawne oderwanie części gruntu od dotychczasowego właściciela i zmianę w zakresie prawa własności skutkującą powstaniem nowej nieruchomości<sup>5</sup>. Prawny podział nieruchomości jest możliwy po wcześniejszym wydzieleniu działek i odrębnym oznaczeniu ich w katastrze nieruchomości. Dokonanie podziału prawnego zawsze jest poprzedzone podziałem ewidencyjnym, tzn. wyodrębnieniem osobnych działek (ewidencyjnych) – czy to w toku postępowania podziałowego prowadzonego w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przez organy administracji, czy to w toku innego postępowania bądź czynności prawnych skutkujących zmianami zapisów w ewidencji gruntów i budynków. Innymi słowy, aby część nieruchomości mogła stać się przedmiotem czynności prawnej (podziału prawnego), w pierwszej

---

<sup>5</sup> Rodzajem podziału prawnego nieruchomości będzie też nieskutkujący zmianą właściciela podział wieczystoksięgowy. Przypisanie określonej działce osobnej księgi wieczystej wyodrębnia ją jako osobną nieruchomość w znaczeniu cywilistycznym i w znaczeniu wieczystoksięgowym.

kolejności niezbędne jest jej wydzielenie ewidencyjne, tzn. wyodrębnienie z istniejącej już działki gruntu poprzez określenie jej granic, powierzchni i oznaczenie numeru oraz wprowadzenie tych danych do ewidencji gruntów i budynków. Dopiero tak zdefiniowana działka „geodezyjna” po ewidencyjnym odłączeniu jej od pozostałej części gruntu i osobnym oznaczeniu w katastrze nieruchomości – na skutek czynności prawnej (czyli podziału prawnego) – może się stać osobną nieruchomością w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.

W określonych sytuacjach podział ewidencyjny i podział prawny następują jednocześnie. Ma to miejsce np. w przypadku wydzielenia działek gruntu pod drogi publiczne. Ponieważ przechodzą one z mocy samego prawa na własność wskazanych w ustawie podmiotów publicznoprawnych – z datą ostateczności decyzji administracyjnej bądź prawomocności orzeczenia sądu, w jednym i tym samym czasie dokonuje się geodezyjny i prawny podział nieruchomości. Sytuacja taka ma miejsce również w przypadku, gdy mapę z projektem podziału zatwierdza sąd w postępowaniu prowadzonym np. w sprawie o podział majątku wspólnego, dział spadku czy też o zniesienie współwłasności nieruchomości.

### 3. Wieczystoksięgowy podział nieruchomości

Podział wieczystoksięgowy stanowi osobną kategorię, choć w istocie jest rodzajem podziału prawnego. Polega na wydzieleniu z objętej jedną księgą wieczystą nieruchomości składającej się z co najmniej dwóch działek, osobnej nieruchomości wieczystoksięgowej, tzn. na wydzieleniu z jednej księgi wieczystej części nieruchomości stanowiącej odrębną działkę (działkę gruntu bądź działkę ewidencyjną) i założeniu dla niej indywidualnej księgi wieczystej. W uproszczeniu można powiedzieć, iż chodzi tu o prawne wyodrębnienie działek objętych jedną księgą wieczystą poprzez założenie dla każdej (lub tylko niektórych) z nich osobnej księgi wieczystej. W wyniku takiego zabiegu następuje zwielokrotnienie liczby nieruchomości wieczystoksięgowych, choć nadal mamy do czynienia z jednym i tym samym arealem gruntu stanowiącym własność jednego podmiotu. W ramach

podziału wieczystoksięgowego dopuszcza się także odłączenie części nieruchomości z jednej księgi wieczystej i dołączenie jej do innej księgi wieczystej prowadzonej dla innej nieruchomości tego samego właściciela.

Wieczystoksięgowy podział nieruchomości (podobnie jak podział prawny) musi być poprzedzony podziałem ewidencyjnym. Aby jeden i drugi podział mógł nastąpić, część gruntu, która ma podlegać odłączeniu z księgi wieczystej, musi stanowić indywidualnie oznaczoną działkę ewidencyjną. Jeżeli w skład jednej nieruchomości wieczystoksięgowej wchodzi kilka odrębnie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków działek, nie ma tu już zastosowania procedura podziału geodezyjnego przewidziana przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Raz dokonany podział ewidencyjny wywiera skutki prawne na przyszłość, niezależnie nawet od tego, czy nastąpiła zmiana przepisów prawa w zakresie procedury podziału czy też zmiana przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak stanowi bowiem wprost art. 34 ust. 2 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie tego planu. Dopóki ustawodawca nie wprowadzi przepisów wyłączających zasadę legalności i trwałości administracyjnej decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału, nie ma podstaw, aby przy każdym kolejnym podziale prawnym, w tym i przy podziale wieczystoksięgowym, ponownie prowadzić procedurę podziałową regulowaną przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup>.

Dopuszczalność dokonania podziału nieruchomości polegającego na założeniu dla każdej działki indywidualnej księgi wieczystej nie jest już kontestowana i uchodzi za naturalną emanację uprawnień właściciela wynikających z art. 140 k.c.<sup>7</sup> Aktualnie przeprowadzenie

---

<sup>6</sup> Por. wyrok NSA z 11.10.2017 r., II OSK 2085/16, LEX nr 2412693. Odmienienie SN w uzasadnieniu wyroku z 26.02.2003 r., II CKN 1306/00, LEX nr 83961, oraz S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Rejent” 1994/1, s. 28 i n.

<sup>7</sup> Por. B. Swaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, „Rejent” 2002/9, s. 95.

podziału wieczystoksięgowego przez odłączenie części nieruchomości do nowej księgi wieczystej i jego uzależnienie wyłącznie od woli właściciela nie budzi wątpliwości w świetle ustalonej wykładni art. 21 u.k.w.h. Nie uchyla to jednak stosowania art. 199 k.c. w stosunku do nieruchomości pozostającej we współwłasności<sup>8</sup>. Podziału wieczystoksięgowego nie może natomiast dokonać użytkownik wieczysty, gdyż prawo to jest zastrzeżone wyłącznie dla właściciela<sup>9</sup>.

## 4. Podział *quoad usum*

Przy omawianiu różnego rodzaju podziałów nieruchomości warto wspomnieć, że w ramach stosunku współwłasności występuje także tzw. podział *quoad usum* (podział do użytkowania). Jest to umowny bądź sądowy podział nieruchomości do korzystania. Polega on na określeniu zasięgu faktycznego samodzielnego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli z określonych fizycznie części nieruchomości – bez znoszenia stosunku współwłasności<sup>10</sup>.

## 5. Tryby podziału nieruchomości

Jak już wskazano, pojęcie „podział nieruchomości” należy postrzegać dwutorowo, w zależności od tego, czy chodzi o podział w znaczeniu prawnym, czy też chodzi wyłącznie o geodezyjny podział nieruchomości dokonywany przez organy administracji na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Administracyjny tryb podziału geodezyjnego jest zastrzeżony dla nieruchomości, które mają jednego właściciela. W przypadku współwłasności wybór postępowania należy do współwłaścicieli. Mogą oni – na zgodny wniosek – dokonać geodezyjnego podziału nieruchomości

---

<sup>8</sup> Por. postanowienie SN z 9.05.2017 r., I CSK 681/16, LEX nr 2558207.

<sup>9</sup> Por. rozdział VI, pkt 2.2.4. Podział nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego.

<sup>10</sup> Por. rozdział V, pkt 3. Podział nieruchomości do korzystania (*quoad usum*).

w toku postępowania administracyjnego, a następnie umownie (w formie aktu notarialnego) dokonać zniesienia współwłasności poprzez przyznanie pojedynczych działek poszczególnym współwłaścicielom. Współwłaściciele mogą także (wspólnie) dokonać sprzedaży nieruchomości powstałych w wyniku podziału administracyjnego (geodezyjnego) i następnie podzielić się uzyskaną ze sprzedaży kwotą – stosownie do posiadanych udziałów.

Zniesienie współwłasności nieruchomości, dział spadku czy podział majątku wspólnego, w którego skład wchodzi nieruchomość, mogą być dokonane przez współwłaścicieli w drodze umowy albo na podstawie orzeczenia sądu. Jeżeli nieruchomość składa się z kilku odrębnie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków działek ewidencyjnych, to przeniesienie prawa własności którejkolwiek z tych działek na jednego z nich bądź na osoby trzecie, czy też dokonanie jakichkolwiek innych czynności prawnych (czyli dokonanie tzw. podziału prawnego) nie wymaga już prowadzenia uprzednio administracyjnego postępowania podziałowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. W istocie postępowanie podziałowe w trybie tej ustawy jest w tym wypadku w ogóle zbędne. Jak stanowi bowiem art. 96 ust. 3 u.g.n., podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział. W takim wypadku, tzn. gdy nieruchomość składa się z kilku działek, przeniesienie własności jednej z tych działek na osoby trzecie wymaga jedynie zawarcia odpowiedniej umowy w formie aktu notarialnego. Zasada ta ma zastosowanie do nieruchomości stanowiących współwłasność kilku podmiotów, które zamierzają wspólnie dokonać przeniesienia na osoby trzecie własności jednej bądź kilku działek wchodzących w skład ich nieruchomości, jak również do nieruchomości stanowiącej własność jednego podmiotu. W sytuacji natomiast, gdy zamiarem właściciela bądź współwłaścicieli jest przeniesienie własności albo zniesienie współwłasności tylko części nieruchomości, tzn. w innych granicach, niż to wynika z danych katastralnych określających poszczególne działki ewidencyjne, w pierwszej kolejności jest wymagane dokonanie ewidencyjnego, tzn. administracyjnego, podziału nieruchomości, a dopiero następnie dokonanie notarialnie

czynności prawnej w stosunku do wyodrębnionych w postępowaniu administracyjnym działek gruntu.

Współwłaściciele mogą dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości w ten sposób, że nieruchomość zostanie przyznana na wyłączną własność jednemu z nich (bądź według wyboru na współwłasność kilku współwłaścicieli) z odpowiednią spłatą (bądź nie) pozostałych współwłaścicieli albo poprzez podział nieruchomości w naturze z wyrównaniem wysokości udziałów odpowiednimi dopłatami. Zniesienie współwłasności może nastąpić także poprzez wspólną sprzedaż całej nieruchomości i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży – stosownie do posiadanych udziałów. Podział w naturze nieruchomości stanowiącej współwłasność (czy stanowiącej składnik masy spadkowej albo majątku wspólnego małżonków) wymaga uprzedniego wydzielienia w trybie administracyjnym z jednej nieruchomości osobnych działek ewidencyjnych. Działki te na skutek umowy o zniesieniu współwłasności (dziale spadku czy podziale majątku wspólnego) staną się osobnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.

Współwłaściciele nieruchomości, którzy zamierzają znieść między sobą stosunek współwłasności, mają parę możliwości. Jeżeli dana nieruchomość składa się z kilku odrębnie oznaczonych działek ewidencyjnych odpowiadających ich preferencjom, tzn. gdy zamierzają podzielić się działkami, którymi dysponują, na potrzeby umownego zniesienia współwłasności powinni przedstawić w kancelarii notarialnej aktualny odpis z księgi wieczystej, wypisy i wyrysy w prowadzonej przez starostę ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości), a gdy działki te powstały wskutek decyzji zatwierdzającej podział (a zwłaszcza decyzji warunkowej z art. 99 u.g.n.) – także odpis tej decyzji. Dysponując już wydzielonymi działkami ewidencyjnymi, współwłaściciele (a także każdy z nich) mogą również wystąpić do sądu powszechnego (sądu rejonowego) z wnioskiem o zniesienie współwłasności (odpowiednio dział spadku czy podział majątku wspólnego).

Jeżeli nieruchomość nie została dotychczas podzielona ewidencyjnie, a zniesienie współwłasności wymaga wydzielienia kilku mniejszych działek, które w wyniku wyjścia ze współwłasności staną się osobnymi

nieruchomościami w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego, współwłaściciele również mają do wyboru dwie drogi. Po pierwsze, mogą wystąpić do organu gminy (wójta, burmistrza, prezydenta miasta) ze zgodnym wnioskiem o dokonanie podziału geodezyjnego, a następnie – po wydzieleniu decyzją administracyjną osobnych działek – znieść współwłasność „notarialnie” i jednocześnie umownie rozliczyć wzajemne roszczenia związane z nieruchomością wspólną. Po drugie, mogą wystąpić do sądu o rozdzielenie istniejących działek między nich. Sąd jest właściwy w szczególności w sytuacji, gdy powstanie spór, któremu ze współwłaścicieli przydzielić określoną działkę. Z wnioskiem do sądu powszechnego współwłaściciele mogą wystąpić także wówczas, gdy mają uzgodniony sposób podziału już istniejących działek – opłata sądowa od zgodnego wniosku jest wówczas niższa.

Nie mając jeszcze dokonanego podziału geodezyjnego nieruchomości, współwłaściciele (jak również każdy z nich) mogą wystąpić bezpośrednio do sądu powszechnego o zniesienie współwłasności (odpowiednio dział spadku czy podział majątku wspólnego). Sądowy podział nieruchomości jest zasadny w przypadku, gdy istnieje spór między współwłaścicielami, jak podzielić i czy w ogóle podzielić nieruchomość wspólną w naturze. Poza fizycznym podziałem nieruchomości polegającym na zatwierdzeniu mapy z projektem podziału czy rozdzieleniem już istniejących działek sąd dysponuje jeszcze innymi sposobami wyjścia ze współwłasności. Przede wszystkim jednak w postępowaniu przed sądem, obok zniesienia współwłasności, można (a nawet należy pod rygorem utraty prawa powoływania zarzutów w innym postępowaniu) dokonać wszelkich wzajemnych rozliczeń związanych z posiadaniem nieruchomości, nakładami i pożytkami z niej osiąganymi<sup>11</sup>.

## **6. Stosowanie przepisów ustawy**

Pomimo określenia w ustawie o gospodarce nieruchomościami procedury podziału i ogólnych zasad podziału nieruchomości ustawodawca nie zdefiniował tego pojęcia i posługuje się nim zamiennie, raz

---

<sup>11</sup> Por. rozdziały VI–IX.

odnośnie do podziału ewidencyjnego, a innym razem do podziału prawnego. Rozważania o tzw. podziale prawnym i podziale ewidencyjnym w literaturze przedmiotu pojawiają się głównie na tle art. 96 ust. 3 i art. 99 u.g.n.<sup>12</sup> Ewidencyjny podział nieruchomości co do zasady jest zatwierdzany w formie decyzji administracyjnej. Jednakże taki podział geodezyjny może również nastąpić w wyniku orzeczenia sądu poprzez jednoczesne zatwierdzenie orzeczeniem (zwykle postanowieniem) mapy z projektem podziału. W toku prowadzonego przez sąd powszechny postępowania, np. o zniesienie współwłasności czy o dział spadku, inaczej niż w postępowaniu administracyjnym, obok podziału geodezyjnego dokonuje się jednocześnie podziału prawnego nieruchomości. Oznacza to, że orzeczenie sądu o podziale i o przyznaniu prawa własności wydzielonych w wyniku podziału działek (części dzielonej nieruchomości) ma charakter konstytutywny zarówno w przedmiocie podziału geodezyjnego, jak i przyznania dotychczasowym współwłaścicielom praw własności do poszczególnych, nowo wydzielonych części (czyli nowych działek ewidencyjnych). W wyniku takiego podziału powstają odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.

Inaczej jest w przypadku podziału określonego w art. 96 ust. 3 u.g.n., tzn. w razie podziału nieruchomości polegającego na zmianach podmiotowych w stosunku do wydzielonych już uprzednio i odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości działek gruntu czy nawet działek ewidencyjnych. Przy dokonywaniu tylko podziału prawnego sąd nie zatwierdza mapy z projektem podziału, gdyż dysponuje już osobno oznaczonymi geodezyjnie działkami, które przydziela poszczególnym współwłaścicielom. W ramach podziału określonego w art. 96 ust. 3 u.g.n. nie tylko nie wydaje się decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział, ale też nie mają zastosowania wynikające z nowego planu miejscowego przepisy ograniczające możliwość

---

<sup>12</sup> Por. np. G. Bieniek [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 521; M. Wolanin [w:] J. Jaworski i in., *Ustawa...* (2020) s. 438; G. Bieniek [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 816; E. Mzyk [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek, Warszawa 2012, s. 571.

podziału. Podział w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonał się bowiem już wcześniej – mocą wiążącej ostatecznej decyzji administracyjnej. A zatem cywilnoprawna realizacja podziału geodezyjnego polegająca na dokonaniu tzw. podziału prawnego (w drodze umowy w formie aktu notarialnego czy orzeczenia sądu) nie jest już obwarowana dodatkowymi warunkami – i to niezależnie od tego, czy od czasu dokonania podziału geodezyjnego nastąpiła, czy też nie nastąpiła zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>13</sup>. Wynika to wprost z art. 34 ust. 2 w zw. z art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p., mającego zastosowanie wyłącznie do działek nowo wydzielanych w procedurze geodezyjnej<sup>14</sup>.

Żaden z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie nakazuje przy dokonywaniu podziału prawnego prowadzenia ponownie administracyjnego postępowania w sprawie podziału nieruchomości i oceny, czy wydzielone uprzednio i odrębnie oznaczone w katastrze nieruchomości działki posiadają parametry zgodne z obowiązującym aktualnie prawem miejscowym bądź przepisami odrębnymi. Z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika także tryb, w jakim ewentualnie kolejna ocena zaistnienia przesłanek z ustawy miałyby nastąpić. Nie ma też podstaw prawnych, by ponownie w tym samym zakresie miała zapaść decyzja administracyjna zatwierdzająca mapę z projektem podziału. A to implikuje twierdzenie, że zarówno podział prawny, jak i podział wieczystoksięgowy nie wymaga inicjowania kolejnego postępowania w trybie przepisów art. 92 i n. u.g.n. Teza ta nie wyłącza oczywiście konieczności bezpośredniego stosowania wynikających z teże ustawy ograniczeń związanych z tzw. podziałem warunkowym.

---

<sup>13</sup> Por. B. Wierzbowski, *Gospodarka nieruchomościami*, Warszawa 2008, s. 102. Odmienne G. Bieniek, *Podziały nieruchomości*, „Causus” 1998/3, s. 30; G. Bieniek, *Podziały nieruchomości*, „Nowy Przegląd Notarialny” 1999/1, s. 5, i E. Gniewek, *O znaczeniu prawnym decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości – dalszy głos w dyskusji*, „Rejent” 1996/1, s. 9.

<sup>14</sup> Bezwarunkowość dopuszczalności podziału prawnego nie dotyczy ostatecznej decyzji warunkowej wydawanej w trybie art. 99 u.g.n., ale wynika to wprost z treści samej decyzji.

Analizując przepisy zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami, skłaniam się zatem ku stanowisku, że co do zasady dotyczą one geodezyjnego podziału nieruchomości. Podział ten w pewnych warunkach (tzn. wyjątkowo w przypadku określonym w art. 98 ust. 1 u.g.n. i gdy o podziale orzeka sąd powszechny) jest jednocześnie tzw. podziałem prawnym. W tym ostatnim przypadku chodzi o sytuacje, w których sąd – dokonując podziału nieruchomości – swoim orzeczeniem przeprowadza też podział geodezyjny, tzn. zatwierdza jednocześnie mapę z projektem podziału (art. 96 ust. 2 u.g.n.), a nie jedynie „rozdziela” już uprzednio wydzielone administracyjnie i odrębnie oznaczone w katastrze nieruchomości działki ewidencyjne (art. 96 ust. 3 u.g.n.). Koncepcja ta jest oparta na generalnym założeniu, że raz dokonany decyzją administracyjną ewidencyjny podział nieruchomości wywołuje skutki na przyszłość, niezależnie nawet od zmiany prawa czy przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nawiązując do ograniczeń wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy więc przyjąć, że wydzielone w przeszłości „na roli” działki gruntu o powierzchni 0,2000 ha (zanim wprowadzono do art. 93 ust. 2a u.g.n. normy obszarowe określone na 0,3000 ha) mogą być przedmiotem obrotu – tzn. przedmiotem podziału prawnego, zarówno gdy podział ten następuje w drodze orzeczenia sądu, jak i w drodze umowy. Podobnie nie ma przeszkód do rozporządzenia (czyli dokonania podziału prawnego) częścią nieruchomości stanowiącą odrębną działkę gruntu, gdy nie ma ona dostępu do drogi publicznej. Obecnie obowiązujące przepisy nie ustanawiają bowiem zakazu obrotu nieruchomościami (ani ich częściami stanowiącymi osobne działki gruntu) nieposiadającymi dostępu do drogi publicznej<sup>15</sup>. Niewątpliwie jednak przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzają zasadę zakazującą przeprowadzania ewidencyjnego (a następnie prawnego) podziału nieruchomości nieposiadających dostępu do drogi publicznej, tzn. zasadę zakazującą mnożenia nowych nieruchomości (działek ewidencyjnych) bez takiego dostępu.

---

<sup>15</sup> Chodzi o działkę gruntu, a nie o działkę ewidencyjną składającą się na część działki gruntu.

Jeżeli nieruchomość w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego składa się z kilku wydzielonych uprzednio i sąsiadujących bezpośrednio ze sobą działek ewidencyjnych, to dokonanie podziału prawnego (zmiany właściciela którejkolwiek z nich) nie wymaga już prowadzenia postępowania podziałowego w trybie przepisów zawartych w art. 92–100 u.g.n. Ta sama zasada tym bardziej znajdzie zastosowanie przy nieruchomości składającej się z kilku działek gruntu. Gdy mowa o przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, każdorazowo mamy w nich odniesienie do orzeczenia sądu zatwierdzającego mapę z projektem podziału bądź do decyzji administracyjnej zatwierdzającej projekt podziału, a przede wszystkim – do procedury administracyjnej. Stąd teza, że przepisy zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami co do zasady dotyczą podziału geodezyjnego zatwierdzanego ostateczną decyzją administracyjną (por. art. 93 ust. 1, 2, 2a w zw. z art. 93 ust. 4 i 5, art. 94, art. 96 ust. 1, art. 96 ust. 4, art. 97 ust. 1, 1a, 1b, 2, 2a, 4, 5, 6, art. 97a, art. 98 ust. 1, art. 98b, czy art. 99 u.g.n.) bądź podziału geodezyjnego zatwierdzanego orzeczeniem sądu (art. 96 ust. 2, art. 97 ust. 2 zd. 3, art. 98 ust. 1). W art. 99 u.g.n. ustawodawca wskazał, że jeżeli określony w art. 93 ust. 3 u.g.n. wymóg zapewnienia dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w tym przepisie, to podziału nieruchomości (czyli zatwierdzanego decyzją administracyjną podziału geodezyjnego) dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek „wydzielonych w wyniku podziału” zostaną one ustanowione. W tym przepisie również mamy do czynienia wyłącznie z podziałem geodezyjnym dokonywanym pod określonym warunkiem (administracyjną decyzją warunkową), a nie z podziałem prawnym. Następujący wtórnie podział prawny determinowany jest wówczas decyzją warunkową. Naturalną konsekwencją tej regulacji była uchwała Sądu Najwyższego zapadła 4.06.2009 r. w sprawie III CZP 34/09<sup>16</sup>. Zakaz prawnego wydzielenia z jednej nieruchomości wieczystoksięgowej jednej z kilku osobno położonych działek gruntu, nawet jeżeli nie posiadałaby ona dostępu do drogi publicznej, jak i nie spełniała określonego w planie miejscowym kryterium powierzchnio-

---

<sup>16</sup> OSNC 2010/2, poz. 20; szerzej por. rozdział III, pkt 2. Dostęp do drogi publicznej. Warunkowy podział nieruchomości.

wego przewidzianego dla „nowych” działek budowlanych (w rozumieniu art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p.), stanowiłby zaprzeczenie podstawowego prawa do rozporządzania nieruchomością<sup>17</sup>.

W doktrynie i w orzecnictwie Sądu Najwyższego jednoznacznie i konsekwentnie przyjmuje się jednak, że zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami przepisy dotyczą zarówno podziału geodezyjnego, jak i podziału prawnego (w tym i podziału wieczystoksięgowego<sup>18</sup>). Stąd w dalszej części niniejszej publikacji tezy te będą prezentowane bez zastrzeżeń.

---

<sup>17</sup> Por. przykład nr 6 (np. nieruchomość objęta aktem własności ziemi składa się z dwóch oddzielnie położonych działek gruntu stanowiących działki ewidencyjne nr 72 i 75), a działki te aktualnie w mpzp przewidziane są pod zabudowę mieszkaniową. Por. też przykład nr 17, nr 22 – np. nieruchomość składa się z dwóch działek gruntu: jednej działki gruntu składającej się z działki ewidencyjnej nr 41 i drugiej działki gruntu składającej się z dwóch działek ewidencyjnych nr 35 i nr 36, które były nabywane kolejno po sobie. Skoro te działki gruntu nie powstały z podziału geodezyjnego i nie były objęte decyzją warunkową, to ograniczenie w rozporządzaniu nimi nie znajduje uzasadnienia. Por. wyrok SN z 8.04.2016 r., I CSK 132/15, LEX nr 2061174.

<sup>18</sup> Por. rozdział III, pkt 2. Dostęp do drogi publicznej. Warunkowy podział nieruchomości; zob. postanowienie SN z 24.04.2013 r., IV CSK 571/12, LEX nr 1365714; postanowienie SN z 19.03.2015 r., IV CSK 411/14, LEX nr 1821139; wyrok SN z 8.04.2016 r., I CSK 132/15, LEX nr 2061174.

