

Bartłomiej Swaczyna

Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi

1. Uwagi wstępne

W piśmiennictwie cywilistycznym ujmuje się zazwyczaj nieruchomości gruntową jako twór trójwymiarowy. Normatywne podstawy takiej konstrukcji stanowią przede wszystkim art. 46 § 1 i art. 143 k.c. Pierwszy z powołanych przepisów zawiera określenie gruntu na powierzchni ziemi, natomiast drugi wyznacza zasięg prawa własności (a tym samym gruntu) nad i pod powierzchnią ziemi. W rezultacie „nieruchomość gruntowa przedstawia się (...) w świetle art. 46 § 1 i art. 143 k.c. jako bryła ograniczona płaszczyznami pionowymi przebiegającymi według jej granic na powierzchni ziemi, sięgająca tylko do pewnej głębokości i do pewnej wysokości”¹.

Przedmiotem niniejszych rozważań będzie jedynie fragment problematyki zakreślonej przez zacytowaną definicję gruntu. Dalsze wywody zostaną bowiem poświęcone jedynie wyodrębnieniu gruntu w poziomie, z pominięciem zagadnienia zasięgu nieruchomości gruntowej w przestrzeni nad i pod powierzchnią ziemi. Tak zakreślony obszar rozważań obejmuje przede wszystkim wykładnię art. 46 § 1 k.c.

Według powołanego przepisu, grunt to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. W piśmiennictwie akcentuje się konwencyonalny charakter przytoczonego określenia gruntu. Definicja ta

¹ J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, praca zbiorowa, Warszawa 1972, s. 375.

nie nawiązuje bowiem do fizykalnych właściwości powierzchni ziemskiej, a opiera się na kryterium formalnym: o kwalifikacji fragmentu powierzchni ziemskiej jako gruntu decyduje jedynie to, że jest on odrębnym przedmiotem własności².

2. Wyodrębnienie gruntu – zasada ogólna

1. Zagadnienie prawnego wyodrębnienia gruntu na powierzchni ziemi bywa ujmowane w sposób bardzo zróżnicowany. Zasadniczo można jednak wskazać dwa stanowiska³. Według pierwszego z nich, wyodrębnienie nieruchomości gruntowej następuje przez ustalenie granic zewnętrznych (wyodrębnienie fizyczne) oraz przez określenie właściciela (wyodrębnienie prawne)⁴. Inaczej rozłożone są akcenty przy drugim sposobie ujmowania odrębności gruntu, który można określić mianem stanowiska własnościowego⁵. Koncepcję tę dobrze wyraża twierdzenie, że o wydzieleniu gruntu z całości powierzchni ziemskiej nie decydują granice fizyczne, lecz przedmiotowy zakres konkretnego prawa własności⁶.

² Zob. np. M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44-55³ Kodeksu cywilnego*, Zakamycze 1997, s. 89; E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974, s. 39; J. St. Piątowski, [w:] *System prawa cywilnego*. t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, pod redakcją J. Ignatowicza, Ossolineum 1977, s. 109; Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 5, Warszawa 2002, s. 116; J. Wasilkowski, *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, oprac. przy współudziale M. Madeya, Warszawa 1969, s. 129.

³ Szczegółowo prezentuje je M. Bednarek, *Mienie...*, s. 89 i 90. Autorka wyróżnia jeszcze trzecie stanowisko przyjmujące za wystarczające dla wyodrębnienia nieruchomości określenie granic zewnętrznych.

⁴ Tak E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 3, Warszawa 2000, s. 6; J. Sysiak, *Nieruchomości – zagadnienia wybrane*, Rejent 1996, nr 9, s. 90 i 91. Podobnie S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rejent 1994, nr 1, s. 27; tenże, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, PS 1999, nr 9, s. 69.

⁵ Por. M. Bednarek, *Mienie...*, s. 90.

⁶ Tak S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I, *Część ogólna*, pod redakcją S. Grzybowskiego, Ossolineum 1985, s. 413. Por. także B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 roku*, Palestra 1980, nr 11-12, s. 31 i 32; A. Klein, *Ewolucja pojęcia nieruchomości w polskim prawie cywilnym*, [w:] *Prace z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci prof. J. St. Piątońskiego*, pod redakcją B. Kordasiewicza i E. Łętowskiej, Ossolineum 1985, s. 96; J. St. Piątowski, [w:] *System...*, t. 2, s. 109.

W istocie wydaje się, że dla bytu nieruchomości granice zewnętrzne mają drugorzędne znaczenie. Nieruchomość o niesprecyzowanych w terenie granicach może przecież być przedmiotem obrotu, a potrzeba rozgraniczenia pojawia się często dopiero w razie sporu co do przebiegu granicy między sąsiednimi gruntami (por. art. 153 k.c.)⁷. Nie zmienia tej oceny okoliczność, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków (art. 26 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁸). Grunt, dla którego prowadzona jest księga wieczysta, zazwyczaj będzie miał geodezyjnie ustalone granice. Przedmiotem obrotu mogą jednak być także grunty, które nie mają urządzonej księgi wieczystej i wówczas granice nieruchomości nie zawsze będą urzędowo wytyczone, a czasem nawet dla samych uczestników czynności prawnej dotyczącej gruntu mogą być nie w pełni sprecyzowane.

2. Należy także rozważyć, czy z uwagi na przepisy dotyczące ksiąg wieczystych wspomniana dopuszczalność dokonywania czynności z zakresu obrotu gruntami bez dokładnego oznaczenia ich granic nie jest w istocie zagadnieniem w znacznej mierze teoretycznym. Gdyby bowiem okazało się, że w razie występowania wymogu zachowania formy aktu notarialnego dla danej czynności – a czynności takie stanowią przecież znaczącą część obrotu nieruchomościami – notariusz ma zawsze obowiązek zamieścić w akcie notarialnym wniosek o dokonanie w księdze wieczystej wpisu ujawniającego zmianę stanu prawnego nieruchomości, to i tak najpóźniej przed sądem niezbędne byłoby przedłożenie wspomnianych dokumentów określających m.in. granice gruntu. Przy takim założeniu w praktyce obrót nieruchomościami pociągałby za sobą konieczność geodezyjnego oznaczenia granic gruntu, nawet w odniesieniu do gruntów, które nie mają księgi

⁷ Zob. B. Barłowski, *Pojęcie...*, s. 32; S. Rudnicki, *Pojęcie...*, s. 27.

⁸ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej cytowana jako u.k.w.h.

⁹ Rozwinięcie tego postanowienia zawiera § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122). Powołany przepis stanowi, że „dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów lub mapy zasadniczej, sporządzonych na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, oraz wypisu z rejestru gruntów lub wyciągu z wykazu zmian gruntowych (...)”.

wieczystej. Wówczas spieranie się o to, czy ustalenie granic gruntu jest przesłanką istnienia gruntu jako odrębnego przedmiotu własności, miałyby w zasadzie znaczenie teoretyczne.

Decydujące dla postawionego wyżej zagadnienia jest postanowienie art. 92 § 4 zd. 1 prawa o notariacie¹⁰. Powołany przepis nie jest niestety sformułowany dostatecznie jasno¹¹. Wydaje się jednak, że w przypadku gdy nieruchomości nie ma księgi wieczystej, na notariuszu ciąży obowiązek zamieszczenia wniosku o dokonanie wpisu jedynie w akcie notarialnym obejmującym czynność przenoszącą własność tej nieruchomości. Wniosek ten będzie zaś równocześnie traktowany jak wniosek o założenie księgi wieczystej (por. art. 626⁸ § 4 k.p.c.)¹². W razie dokonywania w formie aktu notarialnego innych czynności prawnych mających za przedmiot grunt, dla których skuteczności nie jest niezbędny wpis do księgi wieczystej (np. ustanowienie służebności albo użytkowania), nie jest obowiązkowe zamieszczenie w akcie notarialnym wniosku o dokonanie wpisu. Wówczas czynność może być skuteczna bez geodezyjnego wyznaczenia granic gruntu, a nawet bez ich jednoznacznego sprecyzowania w inny sposób.

3. Dotychczasowe rozważania skłaniają więc do opowiedzenia się za stanowiskiem akcentującym występowanie prawa własności jako czynnika konstytutywnego dla istnienia gruntu. Jest to tym bardziej uzasadnione w odniesieniu do gruntu, że nieruchomości – w odróżnieniu od ruchomości (por. art. 180 k.c.) – nie może być rzeczą niczyją (por. art. 179 k.c.), a więc zawsze jest przedmiotem prawa własności¹³.

¹⁰ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. (Dz.U. Nr 22, poz. 91 ze zm.).

¹¹ Przepis ten stanowi, że „jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest zobowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego”.

¹² Por. nieobowiązujący już art. 61 ust. 2 u.k.w.h.

¹³ Por. E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*. Komentarz, Zakamycze 2001, s. 329. Należy także odnotować pogląd, w myśl którego również przy niczych rzeczach ruchomych może występować stosunek prawny własności – zob. A. Kleiń, *Elementy...*, s. 41.

3. Nieruchomość według przepisów o księgach wieczystych

1. Konkluzja, że czynnikiem konstytutywnym dla istnienia nieruchomości jest występowanie prawa własności, nie eliminuje jeszcze wszystkich wątpliwości związanych z pojęciem nieruchomości gruntowej. Pojawia się bowiem czasem kwestia, kiedy można zasadnie orzec, iż w danym przypadku istnieje prawo własności, a tym samym – grunt.

Pytanie to rysuje się szczególnie wyraziście na tle sporu o znaczenie ksiąg wieczystych dla bytu nieruchomości gruntowych. Kontrowersja ta nie dotyczy, rzecz jasna, możliwości występowania gruntów, które nie mają księgi wieczystej. W Polsce nie wprowadzono bowiem, jak dotąd, zasady powszechności ksiąg wieczystych, która oznaczałaby uzależnienie powstania nieruchomości gruntowej od założenia księgi wieczystej¹⁴. Mimo znacznej liczby gruntów, dla których prowadzi się księgi wieczyste, wciąż występują nieruchomości o nieustalonym w ten sposób stanie prawnym.

Wspomniany spór dotyczy więc innego zagadnienia. Problem ów można by w pewnym uproszczeniu sprowadzić do dwóch kwestii:

a) czy graniczące ze sobą działki należące do tej samej osoby mogą stanowić odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., z uwagi na prowadzenie dla jednej, niektórych bądź każdej z nich oddzielnej księgi wieczystej;

b) czy należące do tej samej osoby i nie graniczące ze sobą działki stanowiące całość gospodarczą mogą stanowić jedną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., z uwagi na połączenie ich w księdze wieczystej w jedną całość (zob. art. 21 u.k.w.h.).

Powyższe zagadnienia były podejmowane przede wszystkim na tle przepisów ograniczających podział nieruchomości¹⁵. Praktyczna doniosłość wspomnianych kwestii wykracza jednak poza tę problematykę. Tytułem przykładu można wskazać na ich znaczenie dla oceny, co może być przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego, a w konsekwencji – jak należy

¹⁴ Zob. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 14.

¹⁵ Obecnie art. 92-100 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm., dalej cytowana jako u.g.n.).

sformułować akt notarialny, aby czynność obejmująca ustanowienie tego prawa była ważna¹⁶.

W piśmiennictwie wielokrotnie podejmowano próbę rozstrzygnięcia powyższych kwestii; jak dotąd, żadne stanowisko nie zyskało przewagi. Zaprezentowane w tej mierze poglądy można w zasadzie sprowadzić do dwóch koncepcji.

2. Koncepcję pierwszą w sposób modelowy ujęto w uchwale SN z dnia 27 grudnia 1994 r.¹⁷ Sąd Najwyższy stwierdził tam m.in., że „nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych”¹⁸. Stanowisko to prowadzi zatem do odpowiedzi negatywnej na oba postawione wyżej pytania. Równocześnie zakłada dualizm pojęcia nieruchomości gruntowej, które rozpada się na pojęcie gruntu w znaczeniu materialnoprawnym – uniwersalnym i odpowiadającym postanowieniu art. 46 § 1 k.c. – oraz wieczystoksięgowym, aktualnym jedynie pod rządami u.k.w.h. Zacytowana wyżej formuła, zaczerpnięta z uzasadnienia powołanej uchwały SN, stanowi definicję nieruchomości gruntowej w znaczeniu materialnoprawnym. Natomiast gruntem w ujęciu wieczystoksięgowym jest fragment powierzchni ziemskiej objęty księgą wieczystą. Według wieczystoksięgowego pojęcia gruntu, nieruchomością mogłaby być zarówno działka granicząca z innymi działkami należącymi do tej samej osoby, jeżeli prowadzi się dla niej oddzielną księgę wieczystą, jak i nie

¹⁶ Por. także I. K a r a s e k, *Dopuszczalność ustanowienia służebności drogi koniecznej na użytkowaniu wieczystego*, *Transformacje Prawa Prywatnego* 2000, nr 1-2, s. 163-165. Autorka wprowadza opowiada się za traktowaniem służebności drogi koniecznej jako ograniczenia prawa własności, a nie jako ograniczonego prawa rzeczowego (s. 157-161), jednak rozważane w niniejszym artykule zagadnienie pozostaje aktualne również na tle wspomnianej koncepcji drogi koniecznej.

¹⁷ OSN 1995, nr 4, poz. 59.

¹⁸ W piśmiennictwie zob. B. B a r ł o w s k i, *Pojęcie...*, s. 31-33; tenże, *Wyważanie otwartych drzwi?*, *Rejent* 1994, nr 4, s. 82 i nast.; A. B i e r a n o w s k i, *Glosa do uchwały SN z dnia 14 maja 1996 r.*, *Rejent* 1997, nr 5, s. 205 i 206; E. D r o z d, *Przeniesienie...*, s. 39-41, tenże, [w:] E. D r o z d, Z. T r u s z k i e w i c z, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 78; J. S t. P i ą t o w s k i, [w:] F. B ł a h u t a, J. S t. P i ą t o w s k i, J. P o l i c z k i e w i c z, *Gospodarstwa rolne. Obrót, dziedziczenie, podział*, Warszawa 1967, s. 16 i 17; J. S y s i a k, *Nieruchomości...*, s. 91-95.

graniczące ze sobą działki, będące przedmiotem własności tego samego podmiotu i stanowiące całość gospodarczą, o ile zostały połączone w księdze wieczystej w jedną nieruchomość (art. 21 u.k.w.h.).

W piśmiennictwie sformułowano kilka argumentów na rzecz przedstawionej tutaj koncepcji¹⁹. Podnosi się np., że funkcją ksiąg wieczystych jest odzwierciedlanie stanu prawnego nieruchomości, a nie jego tworzenie przez wyodrębnienie nieruchomości²⁰. Według innych autorów, za trafnością analizowanej koncepcji przemawia możliwość zrealizowania funkcji przepisów ograniczających podział nieruchomości. W razie bowiem uznania księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość gruntową, dopuszczalne byłoby zbywanie graniczących ze sobą działek, jeżeli przynajmniej jedna z nich ma urządzonej księgę wieczystą, bez kontroli zgodności takiej zmiany struktury własności gruntów z planem zagospodarowania przestrzennego²¹. W dyskusji toczącej się od lat w piśmiennictwie prawniczym przedstawiono także argument nawiązujący do redakcji art. 46 k.c. Zdaniem autora tego argumentu, przez postanowienie art. 46 § 2 k.c., w myśl którego „prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy”, „drugie pojęcie nieruchomości z art. 15 i 16 pr. rzeczowego²² (...) oderwano od pojęcia nieruchomości określonego w art. 46 § 1 k.c.”²³

3. Według stanowiska konkurencyjnego w wersji najbardziej radykalnej, na obydwa postawione wyżej pytania należy odpowiedzieć twierdząco. Dwie działki, które graniczą ze sobą i należą do tej samej osoby, mogą więc być odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jeżeli

¹⁹ Cytowana uchwała SN z dnia 27 grudnia 1994 r. jest chyba jedynym publikowanym orzeczeniem SN, w którym analizowana koncepcja znalazła wyraz. Uchwała ta nie zawiera jednak uzasadnienia zaprezentowanego w niej poglądu. W tym miejscu można również wspomnieć, że w piśmiennictwie czasem wskazuje się jako przykład dualistycznego ujęcia pojęcia nieruchomości dwa inne orzeczenia SN. Należy jednak przychylić się do stanowiska, iż nie jest to trafne odczytanie zawartych tam poglądów SN. Kwestia ta zostanie dokładniej omówiona przy analizie drugiej z wymienionych wyżej koncepcji.

²⁰ Zob. A. B i e r a n o w s k i, *Glosa...*, s. 206; J. S y s i a k, *Nieruchomości...*, s. 93.

²¹ Zob. B. B a r ł o w s k i, *Wýwyażanie...*, s. 87; E. D r o z d, [w:] E. D r o z d, Z. T r u s z - k i e w i c z, *Gospodarka...*, s. 78.

²² Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319). Obecnie powołanym przepisom odpowiadają art. 21 i 22 u.k.w.h.

²³ B. B a r ł o w s k i, *Pojęcie...*, s. 31.

przynajmniej jedna z nich ma założoną księgę wieczystą. Równocześnie kilka nie graniczących ze sobą działek tego samego podmiotu, które stanowią całość gospodarczą, może stanowić jedną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., o ile zostały połączone w księdze wieczystej na wniosek właściciela (art. 21 u.k.w.h.)²⁴.

Stanowisko to w wariantcie umiarkowanym ogranicza się do przyjęcia, że dwie graniczące ze sobą działki należące do tej samej osoby mogą stanowić odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., o ile przynajmniej dla jednej z nich jest prowadzona księga wieczysta. Natomiast połączenie w jednej księdze wieczystej kilku nie graniczących ze sobą działek stosownie do art. 21 u.k.w.h. prowadzi do powstania jedynie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym. Pod względem materialnoprawnym (czyli wg art. 46 § 1 k.c.) działki te pozostają odrębnymi nieruchomościami²⁵.

Punktem wyjścia dla rozumowania uzasadniającego zarysowaną tutaj koncepcję jest stwierdzenie, że nie należy przypisywać tej samej nazwie różnych znaczeń, jeżeli nie ma po temu szczególnych powodów²⁶. Zatem przypisanie nazwie „nieruchomość” innego znaczenia w obrębie u.k.w.h.

²⁴ Zob. M. Bednarek, *Mienie...*, s. 93; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 131. Podobnie – jak się wydaje – S. Rudnicki, *Pojęcie...*, s. 31 i 32.

²⁵ Tak S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy...*, s. 18; tenże, *O pojęciu...*, s. 68 i nast.; tenże, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomościami*, wyd. 4, Warszawa 2001, § 1, nb. 17. Zob. także S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 44; J. Kasprzyzyn, *Przedmiot ksiąg wieczystych*, Rejent 1999, nr 1, s. 83, przyp. 42. Za wyraz przedstawianego aktualnie stanowiska – przynajmniej w wersji umiarkowanej – można uznać także postanowienie SN z dnia 23 września 1970 r., OSN 1971, nr 6, poz. 97 oraz wyrok SN z dnia 30 października 1979 r., OSN 1980, nr 4, poz. 76. Tak również interpretuje wypowiedź SN w powołanych wyżej pracach S. Rudnicki, który zasiadał w składzie orzekającym przy wyroku z dnia 30 X 1979 r. (w publikatorze nie podano składu sędziowskiego, który wydał postanowienie z dnia 23 IX 1970 r.). Jak jednak już wspomniano, orzeczenia te nietrafnie podaje się czasem jako przykład stanowiska przyjmującego niezależność występowania nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. od ksiąg wieczystych – tak B. Barłowski, *Pojęcie...*, s. 33; tenże, *Wyważanie...*, s. 88; E. Drozd, [w:] E. Drozd, Z. Truskiewicz, *Gospodarka...*, s. 77. Autor ostatnio powołanej pracy wprawdzie wypowiada się ostrożniej i swoje wywody odnosi wprost jedynie do pojęcia nieruchomości z art. 10 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) – obecnie art. 93 u.g.n. Kontekst, w którym sformułowano ten pogląd, sprawia, że można go odnieść również do pojęcia nieruchomości w art. 46 § 1 k.c.

²⁶ Zob. S. Rudnicki, *Pojęcie...*, s. 30.

niż w k.c. (zwłaszcza w art. 46 § 1) musiałyby zostać w szczególności sposób uzasadnione. Tymczasem, zdaniem autora tej argumentacji, jest wręcz przeciwnie. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 u.k.w.h.). Z tego względu należy przyjąć, że księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.; w przeciwnym razie funkcja ksiąg wieczystych zostałaaby przekreślona²⁷. Ponadto równoległe funkcjonowanie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym oraz materialnoprawnym (wg art. 46 § 1 k.c.) byłoby uciążliwe w praktyce notarialnej. Notariusz, sporządzając akt notarialny obejmujący czynność prawną z zakresu obrotu nieruchomościami, nie mógłby poprzestać na zbadaniu księgi wieczystej w celu ustalenia, co ma być przedmiotem czynności. Notariusza obciążałaby także obowiązek badania stanu prawnego działek graniczących z działką, dla której prowadzona jest dana księga wieczysta²⁸.

4. Podejmując próbę zajęcia stanowiska w zarysowanym wyżej sporze, należy przede wszystkim ponownie zaakcentować, że nieruchomość – zwłaszcza gruntowa – jest tworem konwencjonalnym. Równocześnie definicja gruntu zawarta w art. 46 § 1 k.c. stanowi jedynie o wyodrębnieniu fragmentów powierzchni ziemskiej jako przedmiotów własności. Definicja ta nie przesądza więc, kiedy mamy do czynienia z odrębnym przedmiotem własności, a tym samym m.in. – czy jedną nieruchomością może być wyłącznie jednolity obszar.

Wobec tego kwestia wyodrębnienia prawa własności i jego przedmiotu została pozostawiona do wyjaśnienia doktrynie i orzecznictwu. Kryterium tej odrębności powinno zapewniać możliwość jednoznacznego rozstrzygnięcia wspomnianego zagadnienia, aby zapewnić bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Jeżeli na takim tle zostanie umiejscowione zagadnienie znaczenia ksiąg wieczystych dla bytu nieruchomości gruntowych, to nasuwa się konkluzja, że trudno sobie wyobrazić lepszy sposób wyodrębnienia gruntu niż przez ujęcie go w księdze wieczystej. Wspomniany sposób wyodrębnienia mieści się zarazem w formule art. 46 § 1 z uwagi na jej

²⁷ Zob. S. Rudnicki, *O pojęciu ...*, s. 69; tenże, *Pojęcie...*, s. 30; tenże, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo...*, § 1, nb. 17; tenże, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 144.

²⁸ Por. S. Rudnicki, *Pojęcie...*, s. 31.

bardzo ogólny charakter²⁹. Przed ostatecznym zajęciem stanowiska trzeba jednak poddać dokładniejszej analizie przedstawione wyżej argumenty obu stron.

5. Jednym z argumentów przeciwko uznaniu księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomości jest wskazanie na jej funkcję polegającą jedynie na ustalaniu stanu prawnego nieruchomości, a nie na jego tworzeniu. W istocie, zasadą jest deklaratoryjność wpisu w księdze wieczystej. Konstytutywny charakter wpisu występuje zaś wyjątkowo³⁰. Przykładem wpisu konstytutywnego, który prowadzi do powstania nieruchomości, jest wpis własności wyodrębnianego lokalu (art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali³¹). Wyjąwszy wspomniany już wielokrotnie art. 21 u.k.w.h., brak natomiast przepisu wyraźnie wiążącego z wpisem do księgi wieczystej powstanie bądź wygaśnięcie prawa własności gruntu. Nasuwa się więc pytanie, czy są dostateczne racje dla przyjęcia w drodze wykładni tak rozumianej konstytutywności wpisu własności nieruchomości gruntowej do księgi wieczystej. Kwestię tę należy rozpatrywać osobno co do czterech sytuacji:

- 1) nabycia przez właściciela gruntu sąsiedniej nieruchomości w sytuacji, gdy któryś z tych gruntów ma urządzoną księgę wieczystą;
- 2) założenia księgi wieczystej na wniosek właściciela dla działki wchodzącej obok innych działek w skład gruntu;
- 3) połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość kilku graniczących ze sobą nieruchomości tej samej osoby (art. 21 u.k.w.h.);
- 4) połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość kilku nieruchomości tej samej osoby stanowiących całość gospodarczą, które nie graniczą ze sobą (art. 21 u.k.w.h.).

W sytuacji wskazanej w punkcie 1) konstytutywny charakter wpisu własności w księdze wieczystej polegałby na tym, że własność nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, nie wygasłaby mimo skupienia w jednym ręku również własności nieruchomości sąsiedniej. Za przyjęciem dopuszczalności takiego rozwiązania – a więc za przełamaniem

²⁹ Na „pojemność” definicji gruntu z art. 46 § 1 zwraca uwagę S. Rudnicki w powołanych wyżej pracach.

³⁰ Por. E. Gniewek, *Prawo ...*, s. 287; J. Ignatowicz, *Prawo ...*, s. 316.

³¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

w tym przypadku zasady deklaratoryjności wpisu w księdze wieczystej – przemawia kilka argumentów. Przede wszystkim zapobiegałoby to powstawaniu we wspomnianych sytuacjach niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co byłoby zarazem zgodne z podstawową funkcją ksiąg wieczystych polegającą na ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Ponadto przyjęcie, że fragment powierzchni ziemskiej ujęty w księdze wieczystej stanowi nadal odrębny grunt, pozwalałoby uniknąć komplikacji związanych z pierwszeństwem ograniczonych praw rzeczowych, które obciążają obie nieruchomości. Przy założeniu przeciwnym rozstrzygnięcie tego problemu nie jest sprawą łatwą, zwłaszcza wówczas gdy obciążenia nie są ujawnione w księdze wieczystej albo obydwie działki są ujęte w księgach wieczystych i obciążenia zostały do tych ksiąg wpisane. Nieprzypadkowo ustawodawca, generalnie dopuszczając w art. 21 u.k.w.h. połączenie w księdze wieczystej w jedną nieruchomość kilku nieruchomości, uzależnił jednak taką operację od porozumienia się uprawnionych w zakresie ograniczonych praw rzeczowych co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie (art. 22 ust. 2 u.k.w.h.). Stanowisko przyjmujące w analizowanej sytuacji deklaratoryjność wpisu własności w księdze wieczystej pociąga za sobą konieczność zmierzenia się ze wspomnianym problemem. Niestety, zwolennicy tego podejścia nie przedstawili, jak dotąd, rozwiązania owej kwestii. Należy także podkreślić, że deklaratoryjność wpisu własności prowadziłyby w rozważanej tutaj sytuacji do utraty samoistności fragmentu powierzchni ziemskiej objętego księgą wieczystą. W konsekwencji np. obciążenie nieruchomości hipoteką wymagałoby uprzedniego połączenia w jednej księdze wieczystej sąsiadujących ze sobą działek ujętych w różnych księgach wieczystych bądź działek, które nie mają księgi wieczystej, z sąsiednią działką ujętą w księdze. Pomijając już długotrwałość w naszych warunkach takiej operacji, należy zaznaczyć, iż właściciel zostałby zmuszony do obciążenia prawem znacznie obniżającym wartość nieruchomości całego kompleksu działek, choć niekoniecznie byłoby to niezbędne dla należytego zabezpieczenia wierzytelności. Równoczesne zaś wyłączenie w analizowanym przypadku konstytutywności wpisu własności w księdze wieczystej i dopuszczenie obciążenia hipoteką jedynie działki objętej księgą wieczystą prowadziłyby do sprzeczności: coś, co traci samoistność i przestaje być rzeczą, mogłoby zarazem stanowić przedmiot ograniczonego

prawa rzeczowego. W świetle powyższych ustaleń znacznie lepiej uzasadnione na gruncie wykładni funkcjonalnej – przy braku jednoznacznych rezultatów interpretacyjnych uzyskanych przy zastosowaniu dyrektywy wykładni językowej – jest stanowisko uznające w analizowanym przypadku konstytutywny charakter wpisu prawa własności do księgi wieczystej.

Szczególnie interesująca jest sytuacja przedstawiona w punkcie 2). Konstytutywność wpisu do księgi wieczystej polegałaby tutaj na utworzeniu nowej nieruchomości mimo pozostawania własności nieruchomości macierzystej i nowo powstałej w jednym ręku. Dopuszczalność takiego rozporządzenia gruntem jest zagadnieniem bardzo spornym w piśmiennictwie. Sprzeciw wobec rozważanej tutaj możliwości przybrał dwie odmiany. Według jednego stanowiska dopuszcza się zakładanie ksiąg wieczystych dla poszczególnych graniczących ze sobą działek należących do tej samej osoby. Równocześnie wyklucza się powstanie w następstwie tej operacji gruntu w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a przyjmuje się powstanie jedynie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym³². Drugie, bardziej restrykcyjne stanowisko wyklucza w ogóle założenie księgi wieczystej dla działki stanowiącej część kompleksu działek należących do tej samej osoby. Pogląd ten uzasadnia się przede wszystkim w drodze wnioskowania *a contrario* z art. 21 u.k.w.h. Autor tego argumentu jest zdania, że skoro ustawodawca uważał za stosowne wyraźne ustanowienie prawa właściciela nieruchomości stanowiących całość gospodarczą bądź graniczących z sobą do połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość, a nie zawarł w ustawie przepisu przyznającego właścicielowi prawo utworzenia nowej nieruchomości przez odłączenie do księgi wieczystej części istniejącej nieruchomości, to prawo takie właścicielowi nie przysługuje³³. Ponadto przeciwko zakładaniu ksiąg wieczystych dla działek stanowiących część kompleksu działek należących do tej samej osoby przemawia okoliczność, że prowadziłoby to do „tworzenia w sposób sztuczny i nieracjonalny pozornych nieruchomości, które *de facto* są tylko częściami większej cało-

³² Tak B. Barłowski, *Pojęcie...*, s. 42 i 43; tenże, *Wyważanie...*, s. 83 i 84; M. Bednarek, *Mienie...*, s. 98; E. Gniewek, *O znaczeniu prawnym decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości – dalszy głos w dyskusji*, Rejent 1996, nr 1, s. 13.

³³ Zob. J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 83.

ści”³⁴. Uzasadniając tezę o niedopuszczalności zakładania ksiąg wieczystych dla działek wchodzących w skład kompleksu działek należących do tej samej osoby, twierdzi się także, iż dopuszczenie „manipulacji wieczystoksięgowych” mogłyby prowadzić do obejścia prawa. Przykładem takiej sytuacji może być – zdaniem autora tej argumentacji – ustanowienie hipoteki na jednej z kilku działek graniczących ze sobą i stanowiących przedmiot własności tej samej osoby, dla której założono księgę wieczystą. Tymczasem działka ta nie stanowi odrębnej nieruchomości; zarazem hipoteką nie można obciążyć części nieruchomości, a jedynie udział współwłaściciela³⁵. Wreszcie dopuszczenie rozważanej tutaj możliwości „stanowić może wręcz przeszkodę w praktycznym funkcjonowaniu ksiąg wieczystych”, jako że wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla poszczególnych działek stanowiłyby dodatkowe obciążenie dla wydziałów ksiąg wieczystych³⁶. Spośród zarysowanych wyżej dwóch wariantów stanowiska przeciwnego tworzeniu nowych nieruchomości gruntowych w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości i założenia księgi wieczystej dla działki wchodzącej w skład nieruchomości macierzystej wątpliwości wzbudza zwłaszcza wariant pierwszy. Przede wszystkim nasuwa się pytanie, w jakim celu mają być przeprowadzane owe „manipulacje wieczystoksięgowe”, skoro powstałe w ten sposób „ciało hipoteczne” nie mogłoby być przedmiotem obrotu z uwagi na brak samoistności. Nie byłoby więc w szczególności dopuszczalne ustanowienie na takiej nieruchomości wieczystoksięgowej ograniczonych praw rzeczowych. Dopuszczenie wspomnianych rozporządzeń prowadziłyby zaś do wewnętrznej sprzeczności koncepcji – coś, co nie jest rzeczą, mogłoby być przedmiotem praw rzeczowych. Znacznie bardziej spójne jest stanowisko w ogóle wykluczające zakładanie ksiąg wieczystych w rozważanej tutaj sytuacji. Argumenty przytoczone na poparcie tego stanowiska nie są jednak przekonujące. Przede wszystkim wątpliwości wzbudza przedstawione wyżej wnioscowanie *a contrario* z art. 21 u.k.w.h. Brak bowiem dostatecznych podstaw do przyjęcia, że ustawodawca zamierzał ograniczyć możliwość zakładania ksiąg wieczystych na

³⁴ Tamże.

³⁵ Tamże, s. 84 i 85.

³⁶ Zob. tamże, s. 84.

wniosek właściciela prowadzący do konstytutywnego wpisu prawa własności tylko do sytuacji wskazanych w tym przepisie. Racji regulacji w art. 21 u.k.w.h. należy poszukiwać raczej w ustanowieniu możliwości stworzenia jednej nieruchomości z kilku nie graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią całość gospodarczą. Dopuszczalność takiego zabiegu byłaby bowiem bardzo dyskusyjna, gdyby kierować się wyłącznie sformułowaniem zawartym w art. 46 § 1 k.c. Uprawnienie do podziału nieruchomości bez zmiany właściciela można natomiast wywieść z art. 140 k.c., który stanowi m.in., że właściciel może rozporządzać rzeczą. Nikt przecież chyba nie zaprzeczy, że właściciel może podzielić rzecz ruchomą i utworzyć w ten sposób nowe przedmioty prawa własności, mimo że nie nastąpiła tym samym zmiana właściciela. Dlaczego więc właściciel nie miałby mieć możliwości analogicznego rozporządzenia nieruchomością gruntową? Oczywiście, podział gruntu bez zmiany właściciela nowo powstałej nieruchomości może być przeprowadzony jedynie wówczas, gdy wydzielany fragment powierzchni ziemskiej zostanie dostatecznie wyodrębniony jako przedmiot własności. Jak już wspomniano, trudno sobie wyobrazić lepszy z punktu widzenia pewności obrotu sposób wyodrębnienia fragmentu powierzchni ziemskiej niż ujęcie go w księdze wieczystej. Nie przekonuje także teza, że założenie księgi wieczystej w analizowanej tutaj sytuacji byłoby tworzeniem „w sposób sztuczny i nieracjonalny pozornych nieruchomości, które *de facto* są tylko częściami większej całości”. Raz jeszcze wypadnie podkreślić, że nieruchomość jest tworem normatywnym i ustawodawca może dowolnie kształtować zawarte w art. 46 § 1 k.c. kryterium wyodrębnienia nieruchomości, np. powołując do życia instytucję ksiąg wieczystych. Tymczasem analizowany argument odwołuje się do intuicji jakiejś „naturalnej” nieruchomości, która faktycznie istnieje bez względu na występowanie ksiąg wieczystych. Podobnie należy odnieść się do argumentu wskazującego na możliwość obejścia prawa. Nie mogą mieć rozstrzygającego znaczenia także uwagi odwołujące się do niezadawalającego funkcjonowania wydziałów ksiąg wieczystych. Jest to problem organizacyjny, który nie może sam przez się uzasadniać takiej czy innej wykładni prawa. Mógłby to ewentualnie być pewien argument przeciwko dopuszczalności tworzenia przez właściciela nieruchomości gruntowych przez założenie księgi wieczystej dla jednej z graniczących ze sobą działek należących do niego, gdyby miał to być li tylko kaprys właściciela, krok nie

mający praktycznej doniosłości. Jest jednak inaczej – możliwość dzielenia nieruchomości gruntowej bez zmiany właściciela stwarzałaby właścicielowi możliwość bardziej efektywnego wykorzystania jego nieruchomości. Przede wszystkim właściciel mógłby ustanawiać na każdej z utworzonych przez siebie nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe. Możliwość ta byłaby szczególnie istotna w odniesieniu do hipoteki, która na każdej z nowo powstałych nieruchomości mogłaby mieć równie wysokie pierwszeństwo, a tym samym stanowiłaby bardziej atrakcyjne zabezpieczenie wiarygodności. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że należy uznać za dopuszczalne utworzenie przez właściciela nieruchomości gruntowej, w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., przez założenie księgi wieczystej dla działki wchodzącej w skład większego kompleksu działek należących do tej samej osoby. Pod względem konstrukcyjnym operacja ta obejmowałaby jednostronną czynność prawną właściciela skierowaną na dokonanie podziału nieruchomości oraz wpis do księgi wieczystej³⁷. Dla wspomnianej czynności prawnej nie została zastrzeżona żadna forma szczególna³⁸, zatem na mocy przepisów ogólnych czynność ta powinna być dokonana co najmniej w formie pisemnej pod rygorem utrudnień dowodowych (art. 75 § 1 k.c.). Z uwagi jednak na konstytutywny charakter wpisu do księgi wieczystej, oświadczenie właściciela powinno być złożone na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, aby mogło stanowić podstawę wpisu (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.).

Konstytutywność wpisu w sytuacji opisanej w punkcie 3) polega na utracie samoistności przez połączone nieruchomości i powstaniu nowej nieruchomości, a tym samym nowego prawa własności w następstwie dokonania wpisu. Sama możliwość połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość graniczących ze sobą nieruchomości nie może podlegać dyskusji, skoro wyraźnie statuuje ją art. 21 u.k.w.h. Sporne może być jedynie to, czy wpis obejmujący to połączenie ma charakter deklaratoryjny,

³⁷ Zob. A. Klein, *Ewolucja pojęcia nieruchomości w polskim prawie cywilnym*, [w:] B. Kordasiewicz, E. Łętowska (red.), *Prace z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci prof. J. St. Piątkowskiego*, Ossolineum 1985, s. 97.

³⁸ Inaczej niż przy ustanawianiu przez właściciela odrębnej własności lokalu, gdzie wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 7 ust. 2 w zw. z art. 10 ustawy o własności lokali).

czy konstytutywny. Sposób rozstrzygnięcia tej kwestii jest uzależniony od stanowiska co do zagadnienia określonego w punkcie 1). Jeżeli przyjmie się konstytutywny charakter wpisu w tamtej sytuacji, to tak samo należy traktować wpis w aktualnie analizowanym przypadku. Odwołując się zatem do poczynionych uprzednio ustaleń, należy opowiedzieć się za konstytutywnością wpisu.

Pozostaje wreszcie do przeanalizowania charakter wpisu w przypadku połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomości kilku nie graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią całość gospodarczą (pkt 4). Konstytutywny charakter wpisu oznaczałby w tym przypadku, że z chwilą dokonania wpisu przyłączonych działek stanowiących całość gospodarczą z działką, dla której prowadzona jest księga wieczysta, działki te tracą samoistność i powstaje nowa nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Nowo powstały grunt nie stanowi zaś jednolitego obszaru, ale składa się z kilku nie graniczących ze sobą fragmentów powierzchni ziemskiej, a mimo to jest jednym przedmiotem własności. Tak rozumiana konstytutywność wpisu własności w księdze wieczystej wzbudza w piśmiennictwie szczególny opór. Nawet główny zwolennik zasady „jedna nieruchomość – jedna księga wieczysta” dystansuje się od poglądu, że mamy tutaj do czynienia z nieruchomością w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.³⁹ Nieodparcie nasuwa się więc pytanie o rację rozwiązania przyjętego w art. 21 u.k.w.h. W piśmiennictwie wyrażono pogląd, że ma ono służyć wygodzie właściciela, a samo połączenie w jednej księdze wieczystej następuje z przyczyn natury gospodarczej⁴⁰. Trudno jednak dociec przy zanegowaniu materialnoprawnego charakteru utworzonej przez połączenie nieruchomości, na czym owa wyгода właściciela miałyby polegać, jak również – jakie przyczyny natury gospodarczej mają skłonić właściciela do sięgnięcia po możliwość ustanowioną w art. 21 u.k.w.h. Wydaje się, że właśnie uznanie nieruchomości powstałej przez połączenie w jednej księdze wieczystej kilku nie graniczących ze sobą nieruchomości stanowiących całość gospodarczą za grunt w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. sprawia, że operacja ta może być dla właściciela atrakcyjna. Powstaje wówczas w szczególności możliwość obciążania owej nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi jako całości. Może to

³⁹ Zob. S. Rudnicki, *O pojęciu...*, s. 71.

⁴⁰ Zob. tamże.

być rozwiązaniem korzystnym z uwagi na większą z reguły wartość kompleksu działek stanowiących całość gospodarczą (np. wchodzących w skład gospodarstwa rolnego albo przedsiębiorstwa) niż suma wartości poszczególnych działek. Nieruchomość taka może więc stanowić bardziej atrakcyjny przedmiot użytkowania. Podobnie hipoteka na takiej nieruchomości może stanowić bardziej efektywne zabezpieczenie wierzytelności. Możliwość połączenia nie graniczących ze sobą działek stanowiących całość gospodarczą w celu obciążenia ich hipoteką straciła nieco na znaczeniu po przywróceniu łącznej hipoteki umownej (zob. art. 76 ust. 3 u.k.w.h.). Należy także zaznaczyć, że sam ustawodawca wyraźnie traktuje nieruchomość powstałą z połączenia m.in. gruntów stanowiących całość gospodarczą i nie graniczących ze sobą jak odrębny przedmiot rzeczowych praw podmiotowych. Świadczy o tym dobitnie art. 22 ust. 2 u.k.w.h., który stanowi o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości utworzonej przez połączenie nieruchomości, na których prawa te pierwotnie ciążyły. Sens tego rozwiązania staje się jasny dopiero przy założeniu, że połączone nieruchomości tworzą jedną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Gdyby bowiem połączenie to w odniesieniu do nie graniczących ze sobą nieruchomości nie miało oznaczać pozbawienia tych nieruchomości samostanności, problem pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych w ogóle by nie powstał. Poszczególne ograniczone prawa rzeczowe obciążałoby nadal jedynie swój pierwotny przedmiot i nie dochodziłoby do kolizji między tymi prawami. W celu „ratowania” analizowanego tutaj stanowiska można by ewentualnie przyjąć, że postanowienia art. 22 u.k.w.h. odnoszą się jedynie do połączenia w księdze wieczystej graniczących ze sobą nieruchomości, nie dotyczą zaś połączenia nieruchomości, które nie graniczą, ale stanowią gospodarczą całość. Interpretacja taka nie jest jednak do obrony w świetle przepisów u.k.w.h. Wszak w art. 21 u.k.w.h. postawiono obydwie odmiany połączenia nieruchomości na równi, a w art. 22 u.k.w.h. nie zawarto żadnych dystynkcji mogących sugerować, że postanowienia tego artykułu odnoszą się tylko do jednego przypadku połączenia nieruchomości w księdze wieczystej spośród dwóch ujętych w art. 21 u.k.w.h. Powyższe rozważania prowadzą do konkluzji, że również w razie połączenia w księdze wieczystej nieruchomości, które wprawdzie nie graniczą ze sobą, ale stanowią gospodarczą całość, wpis własności do księgi wieczystej ma charak-

ter konstytutywny i pociąga za sobą powstanie jednej nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.

6. W obecnym stanie prawnym stracił na znaczeniu argument wskazujący na rozszerzenie zakresu kontroli zgodności podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w razie przyjęcia koncepcji nieruchomości pomijającej występowanie ksiąg wieczystych. Konsekwencją takiego stanowiska miało być poddanie owej kontroli czynności zmierzającej do zbycia jednej z graniczących ze sobą działek także w sytuacji, gdy przynajmniej jedna z nich ma urządzoną księgę wieczystą.

Obecnie czynność taka – niezależnie od przyjmowanej koncepcji nieruchomości – nie podlega prewencyjnej kontroli co do zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jak bowiem stanowi 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 projekt podziału”.

7. Wreszcie należy rozważyć także wspomniany wyżej argument z art. 46 § 2 k.c. Przepis ten ma mianowicie przesądzać, że przedmiot ksiąg wieczystych nie pokrywa się z nieruchomością gruntową określoną w art. 46 § 1 k.c. Niepodobna zgodzić się z tym stanowiskiem. Wspomniany art. 46 § 2 k.c. zapowiada jedynie występowanie w systemie prawa ksiąg wieczystych, uregulowanych jednak poza k.c. Zdecydowanie bardziej trafna jest wykładnia traktująca art. 46 § 2 jako „łącznik” między definicją nieruchomości z art. 46 § 1 k.c. a księgami wieczystymi. Przepis ten należy więc raczej rozumieć jako wskazówkę, że zarówno w art. 46 § 1 k.c., jak i w przepisach u.k.w.h. chodzi o tę samą nieruchomość.

8. Przedstawione tutaj uwagi krytyczne wobec argumentów skierowanych na uzasadnienie wyróżniania nieruchomości w znaczeniu materialno-prawnym oraz wieczystoksięgowym wzmacniają zarazem koncepcję konkurencyjną. Przekonywające są także przytoczone wyżej argumenty przemawiające za tym stanowiskiem. W sumie zatem zasada „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość” jest dobrze uzasadniona zarówno z punktu widzenia dogmatyki prawa, jak i pod kątem potrzeb praktyki, zwłaszcza notarialnej.

4. Przypadki szczególne

1. Przedstawione w punkcie 3. zagadnienie – choć w praktyce zapewne najbardziej istotne na tle problematyki wyodrębnienia nieruchomości gruntowych – nie jest jedyną sporną kwestią w tym zakresie. Należy bowiem także postawić pytanie, czy zawsze jednolity obszar powierzchni ziemskiej należący do jednego właściciela będzie stanowił jedną nieruchomość, jeżeli żaden z fragmentów tego obszaru nie został ujęty w księdze wieczystej.

Przed wszystkim rozważenia wymaga dopuszczalność wydzielenia przez właściciela z takiego obszaru odrębnej nieruchomości bez jej zbywania. Uprawnienie do rozporządzania rzeczą jest atrybutem prawa własności i z pewnością obejmuje również podział rzeczy. Sposób realizacji tego uprawnienia musi jednak być dostosowany do wymogów bezpieczeństwa obrotu i powinien respektować zasadę jawności praw rzeczowych⁴¹. Wydaje się, że spełnienie tych postulatów zapewnia jedynie założenie księgi wieczystej dla fragmentu obszaru należącego do tej samej osoby.

Wątpliwości w zakresie analizowanej tutaj problematyki mogą także powstać w razie nabycia przez właściciela gruntu sąsiedniej nieruchomości gruntowej. W piśmiennictwie wypowiedziano pogląd, że wówczas utrata samoistności obu nieruchomości jest uzależniona od ich przeznaczenia. Jeżeli przeznaczenie to będzie różne, nieruchomości zachowają odrębność; w przeciwnym razie połączą się w jedną nieruchomość⁴². Pogląd ten nie respektuje wspomnianej już zasady jawności praw rzeczowych, ponieważ osoba niezorientowana w stosunkach majątkowych właściciela nie będzie mogła w sposób dostatecznie pewny ustalić, czy występuje tutaj jedna, czy więcej nieruchomości. Poza tym przeznaczenie sąsiednich działek jest kryterium zbyt płynnym, aby można było przyjąć, że wyodrębnienie nieruchomości jest wystarczające z punktu widzenia pewności obrotu. Bardziej złożony problem powstaje wówczas, gdy obie nieruchomości są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi. Przyjęcie, że z chwilą skupienia w jednym ręku własności sąsiednich nieruchomości również i w tym przypadku do-

⁴¹ Co do jawności praw rzeczowych zob. np. S. W ó j c i k, [w:] *System...*, t. 2, s. 15 i 16.

⁴² Tak J. I g n a t o w i c z, [w:] *Kodeks...*, s. 130 i 131. Por. także S. B r e y e r, *Przeniesienie...*, s. 44.

chodzi do połączenia nieruchomości, pociąga za sobą konieczność rozważenia kwestii pierwszeństwa wspomnianych praw podmiotowych. Wobec braku ksiąg wieczystych w grę może tutaj wchodzić przede wszystkim użytkowanie i służebność⁴³. Można by więc próbować rozwiązać problem przez analogię z art. 22 ust. 1 u.k.w.h., który przyjmuje, że wspomniane ograniczone prawa rzeczowe obciążają wprawdzie całą powstałą w wyniku połączenia nieruchomości, ale zakres ich wykonywania nie ulega zmianie. W ten sposób prawa te nie mogłyby być wykonywane z uszczerbkiem dla siebie i potrzeba ustalenia pierwszeństwa w ogóle nie powstałaby. Rozwiązanie to jest jednak nieprzydatne w przypadku prowadzenia egzekucji z nieruchomości powstałej przez połączenie. Zgodnie bowiem z art. 1000 § 1 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności prawa te wygasają, a na ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia, z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji⁴⁴. Jak zaś wynika z tych przepisów (zob. art. 1025 § 1 pkt 8 oraz art. 1026 § 1 k.p.c.), w razie braku środków na pokrycie wszystkich należności powstałych w miejsce wygasłych ograniczonych praw rzeczowych zaspokojenie następuje w kolejności odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu. Określenie pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych obciążających połączone nieruchomości będzie wówczas nieodzowne. Zasada *prior tempore potior iure* (zob. art. 249) nie może w tym przypadku zostać wykorzystana, ponieważ dotyczy ona – jak się wydaje – jedynie kolizji praw obciążających tę samą rzecz w chwili powstania prawa później ustanowionego. W rozważanym przypadku kolizja pojawia się natomiast już po powstaniu obciążeń w następstwie połączenia ich przedmiotów. Specyfikę tej sytuacji uwzględnił również ustawodawca, regulując połączenie nieruchomości w jedną nieruchomość w księdze wieczystej. Dopuszczalność takiego połączenia uzależniono bowiem od porozumienia osób, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nie-

⁴³ Ewentualnie również prawo dożywocia, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych (art. 910 § 1 zd. 2 k.c.). Należy także wspomnieć o możliwości obciążenia nieruchomości hipoteką zabezpieczającą wierzytelność banku przez złożenie do zbioru dokumentów dokumentu określonego w art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. Nr 140, poz. 939 ze zm.).

⁴⁴ Pomijam postanowienia art. 1000 § 2 i 3 oraz art. 1001 k.p.c., które dopuszczają w pewnych sytuacjach pozostanie w mocy służebności, użytkowania oraz prawa dożywocia.

ruchomościach podlegających połączeniu (art. 22 ust. 2 u.k.w.h.). Wydaje się, że najwłaściwszym rozwiązaniem rozważanego problemu będzie przyjęcie, iż występowanie obciążeń na sąsiednich nieruchomościach, skupionych następnie w ręku tej samej osoby, jest czynnikiem wyodrębniającym te nieruchomości, wyłączającym ich połączenie z mocy prawa.

2. Szczególna sytuacja z punktu widzenia wyodrębnienia nieruchomości gruntowej może wystąpić także w razie powstania użytkownika wieczystego *ex lege* – czyli m.in. bez wpisu do księgi wieczystej. Powstałe w ten sposób użytkowanie wieczyste może bowiem obciążać zarówno fragment powierzchni ziemskiej stanowiący część obszaru ujętego w księdze wieczystej, jak i fragment powierzchni ziemskiej w ogóle nie objęty księgą wieczystą, a graniczący z działkami tego samego właściciela wolnymi od obciążenia użytkowaniem wieczystym.

Zastosowanie dotychczas sformułowanych reguł wyodrębnienia gruntu prowadziłyby w tym przypadku do sprzeczności. Fragment powierzchni ziemskiej, który nie jest rzeczą, stanowiłby bowiem równocześnie przedmiot prawa rzeczowego. Jedynym rozwiązaniem tego paradoksu jest zakwestionowanie tezy, że ów fragment powierzchni ziemskiej nie jest rzeczą – w tym przypadku nieruchomością gruntową. Można to uczynić na dwa sposoby. Po pierwsze, można przyjąć, że mamy tutaj do czynienia ze specyficzną nieruchomością, która nie mieści się w definicji z art. 46 § 1 k.c.⁴⁵ Alternatywą dla tego rozwiązania jest przyjęcie, że użytkowanie wieczyste jest czynnikiem wyodrębniającym fragment powierzchni ziemskiej jako przedmiot własności w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Na rzecz ostatniego wspomnianego rozwiązania przemawia wielokrotnie już w niniejszym artykule akcentowany ogólny charakter definicji gruntu zawartej w art. 46 § 1 k.c. Propozycja ta sprzyja również pojęciowemu uporządkowaniu problematyki nieruchomości gruntowych, ponieważ zapobiega równoległemu funkcjonowaniu wielu znaczeń nazwy „grunt”.

5. Wnioski końcowe

1. Powyższe rozważania prowadzą do następujących ustaleń co do wyodrębnienia nieruchomości gruntowej jako przedmiotu własności w ro-

⁴⁵ Tak I. K a r a s e k, *Dopuszczalność...*, s. 165.

zumieniu art. 46 § 1 k.c. Nieruchomością jest jednolity obszar należący do tej samej osoby. Jeżeli jednak fragmenty powierzchni ziemskiej należące do tej samej osoby są zgodnie z przepisami u.k.w.h. ujęte w księgach wieczystych, to o istnieniu i granicach nieruchomości rozstrzygają księgi wieczyste. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której księgami wieczystymi objęto graniczące ze sobą fragmenty powierzchni ziemskiej, jak i przypadku, gdy w jednej księdze wieczystej połączono działki nie graniczące ze sobą i stanowiące całość gospodarczą (art. 21 u.k.w.h.).

2. Naddo wyjątkowo czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość może być użytkowanie wieczyste albo ograniczone prawo rzeczowe.

W przypadku użytkowania wieczystego skutek taki może występować jedynie w razie powstania owego prawa *ex lege*. Ustanowienie użytkowania wieczystego w drodze umowy wymaga bowiem konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej (zob. art. 27 zd. 2 u.g.n.). Wówczas kryterium wieczystoksięgowe będzie wystarczające do uznania, że mamy do czynienia z odrębną nieruchomością. Jeżeli użytkowanie wieczyste powstało z mocy prawa, to jego przedmiot stanowi odrębną nieruchomość zarówno wtedy, gdy jest częścią kompleksu objętego jedną księgą wieczystą, jak i w przypadku nieobjęcia go w ogóle księgą wieczystą.

Ograniczone prawo rzeczowe może zaś przesądzać o odrębności nieruchomości gruntowej wówczas, gdy sąsiednie nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych, są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi i następnie ich własność zostanie skupiona w ręku tej samej osoby. Wówczas – mimo powstania jednolitego kompleksu działek należących do tej samej osoby i braku ksiąg wieczystych – dotychczasowe nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi pozostaną odrębnymi gruntami.