

*Edward Gniewek*

## **Problematyka łączenia kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej – z perspektywy pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych**

### **I**

Zasadniczo ustawodawca nie zabrania łączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości. Zastrzega jednak w ustawie o księgach wieczystych i hipotece<sup>1</sup>, że takiemu połączeniu mogą podlegać **nieruchomości stanowiące całość gospodarczą lub graniczące ze sobą** (art. 21). Dochodzi jeszcze do tego ustawy warunek **ułożenia się uprawnień co do pierwszeństwa** ograniczonych praw rzeczowych (art. 22 ust. 2) oraz praw i roszczeń osobistych (art. 22 ust. 3 u.k.w.h.)<sup>2</sup>.

Mówiąc o łączeniu w jednej księdze wieczystej kilku<sup>3</sup> nieruchomości, należy uwzględniać cztery różne sytuacje. W pierwszym rzędzie trzeba mieć na uwadze połączenie w jednej księdze wieczystej **kilku nieruchomości, z których każda posiadała dotychczas własną księgę wieczystą**. W takim przypadku właściciel łączonych nieruchomości powinien w swym wniosku wskazać jedną „pozostawioną” księgę wieczystą,

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.) – dalej: u.k.w.h.

<sup>2</sup> O szczegółach w toku dalszych wywodów.

<sup>3</sup> Przeważnie dwóch.

prowadzoną już dalej jako „właściwą” dla stanowiącej jedność całej nowej nieruchomości; powinien być z tym zsynchronizowany wniosek o zamknięcie pozostałych ksiąg wieczystych. Niezbędne jest oczywiście ścisłe oznaczenie nowej nieruchomości według wymagań art. 25 ust. 1 u.k.w.h. oraz § 27 ust. 7 i § 31 ust. 1 rozporządzenia wykonawczego<sup>4</sup> na podstawie dokumentacji wskazanej w art. 26 ust. 1 u.k.w.h. i § 28 ust. 1 rozporządzenia.

Z kolejną, diametralnie odmienną sytuacją mamy do czynienia, gdy **żadna z łączonych nieruchomości nie miała** dotychczas **założonej księgi wieczystej**. Tym razem mamy do czynienia z równoczesną czynnością łączenia nieruchomości i pierwotnego założenia księgi wieczystej<sup>5</sup> dla nowej nieruchomości. Ustawodawca nie zabrania takiego wieczystoksięgowego połączenia kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej, z zastosowaniem art. 21 u.k.w.h., chociaż żadna z łączonych nieruchomości nie miała dotychczas założonej księgi wieczystej. Niezbędne jest, oczywiście, przestrzeganie zasady, że właściciel kilku nieruchomości może żądać ich połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość, gdy stanowią one całość gospodarczą lub ze sobą graniczą. Naturalnie istotne znaczenie będzie tu miała właściwa dokumentacja służąca oznaczeniu nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej.

W trzecim, pośrednim wariancie, należy brać pod uwagę również dopuszczalną sytuację, w której „**nieruchomość bez księgi**” zostaje „**przyłączona do istniejącej księgi wieczystej** założonej dla innej nieruchomości tego samego właściciela”<sup>6</sup>. Także i w tym przypadku, jak zawsze, niezbędne jest przestrzeganie zasady, że w jednej księdze wieczystej można połączyć nieruchomości graniczące ze sobą albo stanowiące całość gospodarczą. Ponadto, jak zawsze, konieczne jest nowe opisanie – wsparte wymaganą dokumentacją – tej powiększonej nieruchomości.

I wreszcie, po czwarte, nie można zapominać o procedurze **przyłączenia części nieruchomości do innej księgi wieczystej**. Otóż według

---

<sup>4</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122, ze zm.).

<sup>5</sup> Już oczywiście jednej.

<sup>6</sup> Ścisłe biorąc, zostaje połączona z inną nieruchomością, dla której założono już księgę wieczystą.

powołanego już rozporządzenia wykonawczego „część nieruchomości może być odłączona”, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i pozostałej części” (§ 36 ust. 1 zd. 1). Co istotne, „w razie odłączenia części nieruchomości zakłada się dla tej części osobną księgę wieczystą, **chyba że ma ona być połączona z inną nieruchomością**” (§ 36 ust. 2). Wszelkie zasady interpretacji nakazują przyjąć, że również w takim wariantcie połączenie jest możliwe, gdy odłączona część innej nieruchomości stanowi całość gospodarczą lub graniczy z nieruchomością, do której zostanie przyłączona.

## II

Połączenie w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości rodzi tę oczywistą konsekwencję, że **w dalszym obrocie prawnym** mamy już do czynienia z **jedną nieruchomością**. Zresztą sam ustawodawca akcentuje istotę tego dopuszczalnego zabiegu wieczystoksięgowego jako **połączenie** kilku nieruchomości w księdze wieczystej **w jedną nieruchomość** (art. 21 *in fine* u.k.w.h.). Od tego momentu<sup>8</sup> zachodzi podmiotowa i przedmiotowa tożsamość jednej, zespolonej już nieruchomości. Oczywiście, nie następuje tu żadna zmiana w sferze podmiotowej; właściciel jest nadal ten sam. Natomiast w warstwie ilościowej i obszarowej zmienia się przedmiot jego własności. Kilka mniejszych nieruchomości tego samego właściciela podlega połączeniu w jedną nieruchomość w jednej księdze wieczystej.

Generalnie zaś, jak wspomniano, w dalszym obrocie prawnym mamy już do czynienia z jedną nieruchomością. Nie ma wszakże zakazu dokonania wtórnej czynności podziału tej nieruchomości na skutek późniejszych czynności obrotu, z zachowaniem właściwych przepisów<sup>9</sup>. Wówczas, z perspektywy wieczystoksięgowej, obowiązuje przytoczona już zasada, że w razie odłączenia części nieruchomości zakłada się dla tej

---

<sup>7</sup> Z dotychczasowej księgi wieczystej.

<sup>8</sup> A liczy się tu ujawnienie w dziale I – O oznaczenia nowej nieruchomości w połączeniu z ujawnieniem w dziale II własności tej nieruchomości.

<sup>9</sup> Z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.).

części osobną księgę wieczystą, chyba że ma ona być połączona z inną nieruchomością, dla której księga jest już prowadzona (§ 36 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego).

Równocześnie trzeba dostrzec, że czynność łączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości rodzi dalsze doniosłe **konsekwencje prawne wobec osób trzecich**. Słusznie zatem ustawodawca poświęca tej kwestii odrębną regulację prawną, można co najwyżej oceniać, że jest to regulacja niewystarczająca, zawierająca przeoczenia. Czasem zaś należy poddać krytyce przyjęte rozwiązania legislacyjne.

W pierwszym rzędzie trzeba zwrócić uwagę, że według ustawy o księgach wieczystych i hipotecę **ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają nieruchomości utworzoną przez podział** (art. 22 ust. 1 zd. 1). Nie wpływa to jednak na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności (art. 22 ust. 1 zd. 2). Takie rozwiązanie legislacyjne jest zupełnie naturalne. W żadnym bowiem razie dokonywany przez właściciela<sup>10</sup> zabieg połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości nie powinien szkodzić osobom trzecim uprawnionym z tytułu obciążających poszczególne nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych. Jeżeli więc poszczególne, obciążone nieruchomości wchodzi w skład nowej, zespolonej nieruchomości, a nikt nie pogodziłby się przecież z wygaśnięciem ograniczonych praw rzeczowych z takiej tylko przyczyny, że zanikają dotychczasowe nieruchomości w swym poprzednim kształcie, to przyjęte rozwiązanie legislacyjne jest merytorycznie trafne i godne aprobaty. Istotą tego uzasadnionego rozwiązania jest **zachowanie dotychczasowych obciążeń przy ich rozciągnięciu na nową nieruchomość** powstałą w wyniku podziału. Ta nowa nieruchomość jest **obciążona w całości**<sup>11</sup>, **przechodzą** zaś na nią **obciążenia wszystkich poprzednich nieruchomości** podlegających połączeniu. Oczywiście w stosunkach konkretnych bywa, że tylko niektóre z połączonych nieruchomości były poprzednio obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nie zmienia to jednak faktu, że od czasu połączenia to właśnie nowa nieruchomość zostaje

---

<sup>10</sup> Właściwie przez sąd wieczystoksięgowy na podstawie wniosku właściciela.

<sup>11</sup> W całym swym połączonym zakresie obszarowym.

w całości obciążona ustanowionymi wcześniej ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Dla ścisłości trzeba dopowiedzieć, że przyjęcie przez ustawodawcę zasady obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi całej nieruchomości utworzonej przez połączenie „**nie wpływa (...) na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności**” (art. 22 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.). Nawiązuje tu ustawodawca do odrębnych rozwiązań obowiązujących w regulacji prawnej użytkowania i służebności. W pierwszym rzędzie trzeba przypomnieć, że według zasad kodeksu cywilnego **zakres użytkowania można ograniczyć przez wyłączenie oznaczonych pożytków rzeczy** (art. 253 § 1). Co istotniejsze, **wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części** (art. 253 § 2 k.c.). Jeżeli zatem jeszcze przed połączeniem nieruchomości wykonywanie użytkowania oznaczonej nieruchomości podlegającej późniejszemu połączeniu z innymi nieruchomościami było ograniczone<sup>12</sup> do oznaczonej części pierwotnej nieruchomości, to **po dokonaniu połączenia ograniczenie takie nadal obowiązuje**. W żadnym razie połączenie kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej nie pozwala na rozszerzone wykonywanie prawa użytkowania.

Dotychczasowe ograniczenia wykonywania prawa obowiązują także w przypadku służebności: służebności gruntowych, służebności osobistych i służebności przesyłu. Zatem **uzgodniony** w umowie o ustanowieniu, służebności<sup>13</sup> **zakres służebności i sposób jej wykonywania obowiązuje nadal** po dokonaniu połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości. Dodajmy, że zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych (art. 287 k.c.). Natomiast zakres służebności osobistej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych (art. 298 k.c.). Dodajmy, że do służebności przesyłu

---

<sup>12</sup> W trybie umowy pomiędzy użytkownikiem i właścicielem obciążonej nieruchomości; najczęściej umowy ustanawiającej użytkowanie nieruchomości.

<sup>13</sup> Podobnie w przypadku ustanowienia służebności w trybie orzeczenia sądu lub decyzji administracyjnej.

stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 305<sup>4</sup> k.c.). Zasady takie obowiązują nadal, pomimo połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości; zabieg połączenia nieruchomości nie może tutaj stanowić źródła rozszerzenia uprawnień osób, na których rzecz ustanowiono określone służebności.

### III

Nie podjął ustawodawca w swej regulacji prawnej dotyczącej połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości problematyki **praw związanych z własnością** łączonych nieruchomości. Chodzi tu o służebności gruntowe przysługujące właścicielom poszczególnych nieruchomości władających, podlegających połączeniu w jednej księdze wieczystej.

Kłopotliwy brak odpowiedniej, wyraźnej regulacji prawnej wypada pokrywać w drodze wykładni, z odwołaniem się do właściwych instrumentów wykładni logicznej. Na początek należy stwierdzić, że byłoby absurdem, gdyby na skutek połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości władających służebności te miały wygasać z tego powodu, iż „**znikają**” dotychczasowe nieruchomości jako odrębny przedmiot własności. Widząc zaś, że z połączonych nieruchomości tworzy się nieruchomość nowa, wypada uznać, iż właśnie ta **utworzona na skutek połączenia nieruchomość nowa staje się nieruchomością władnącą**. Takie rozumowanie daje się uzasadnić dosyć oczywistą analogią. Nasuwa się tu bowiem wyraźna potrzeba rozwiązania symetrycznego do przyjętej przez ustawodawcę w podobnej dziedzinie zasady, że ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie<sup>14</sup>.

Trzeba podkreślić, że utworzona na skutek połączenia nieruchomości staje się **w całym swoim nowym obszarze** nieruchomością władnącą; nie występuje zaś wielość nieruchomości władających. W żadnym jednak razie utworzenie większej nieruchomości nowej jako nieruchomości władnącej nie oznacza obarczenia nieruchomości obciążonej dodatkowymi ciężarami.

Dodajmy jeszcze, że nowego **spisu praw** związanych z własnością nieruchomości dokonuje się w dziale I – Sp. księgi wieczystej prowa-

---

<sup>14</sup> Zob. ponownie skomentowany wyżej przepis art. 22 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h.

dzonej dla nieruchomości utworzonej przez połączenie. Następuje tu zmnożenie wpisów poprzednio dokonywanych w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych, połączonych teraz nieruchomości.

#### IV

Najistotniejszy problem dotyczy **pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych**, obciążających dotychczas poszczególne nieruchomości podlegające połączeniu, a w wyniku dokonanego połączenia obciążających nieruchomości utworzoną przez połączenie. W tym zakresie postanowiono w ustawie o księgach wieczystych i hipotecę, że nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi **mogą być połączone** tylko wtedy, **gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa** tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie (art. 22 ust. 2).

Podkreślano w literaturze przedmiotu<sup>15</sup>, że jest to **ustawowy warunek** połączenia nieruchomości. Zatem właściciel składający do sądu wieczystoksięgowego swój wniosek o połączenie kilku nieruchomości w księdze wieczystej w jedną nieruchomość powinien dołączyć dokument zawierający „**układ**” uprawnionych z tytułu ograniczonych praw rzeczowych co do pierwszeństwa tych praw od momentu połączenia nieruchomości. Bez wątpliwości właściciel nieruchomości nie jest stroną takiej umowy<sup>16</sup>, powinien jednak dysponować dokumentem sporządzonym przez osoby uprawnione z tytułu ograniczonych praw rzeczowych.

Oczywiście nie prezentuje się sądowi wieczystoksięgowemu tego rodzaju dokumentu, gdy tylko jedna spośród podlegających połączeniu nieruchomości jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi. **Nie ma tu** bowiem **spowodowanej połączeniem kilku nieruchomości**, a wymagającej układu, **konkurencji pomiędzy ograniczonymi prawami rzeczowymi**. Niewątpliwie sąd dokonuje połączenia kilku nieruchomości tego samego właściciela w jednej księdze wieczystej i **wpisuje**

---

<sup>15</sup> Por. H. Cieplą, [w:] H. Cieplą, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych. Komentarz, wzory wniosków o wpis, wzory wpisów do księgi wieczystej*, Kraków 2007, s. 50; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotecę. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 108.

<sup>16</sup> O szczegółach później.

w niej jako obciążające utworzoną nieruchomości nową **ograniczone prawa rzeczowe** obciążające dotychczas jedną z łączonych nieruchomości, z **uwzględnieniem dotychczasowego pierwszeństwa**.

Zatem **potrzeba zawarcia układu** zachodzi jedynie wówczas, **gdy co najmniej dwie**<sup>17</sup> łączone **nieruchomości były obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi**. Teoretycznie dotyczy to zarówno **praw ujawnionych w księdze wieczystej**<sup>18</sup>, jak też ograniczonych praw rzeczowych „**powstających w obrocie pozaksięgowym**”<sup>19</sup>. Praktycznie zaś sąd wieczystoksięgowy jest w stanie skontrolować tylko ujawniony w księgach wieczystych dotychczasowy stan prawny poszczególnych nieruchomości w nawiązaniu do istniejących wpisów i tylko na tym tle wymagać od właściciela przedstawienia układu uprawnionych co do przyszłego pierwszeństwa przysługujących im ograniczonych praw rzeczowych. **Nie można zaś zrealizować efektywnie kontroli przestrzegania warunku zawarcia układu**, gdy łączeniu podlegają **nieruchomości**, spośród których niektóre lub wszystkie **nie mają dotychczas założonej księgi wieczystej**<sup>20</sup>. Podobnie **przy istniejących księgach wieczystych** wymkną się spod kontroli sądu ograniczone prawa rzeczowe **nieujawnione** w poszczególnych księgach. Wprawdzie nie funkcjonuje w systemie prawnym ksiąg wieczystych domniemanie nieistnienia praw rzeczowych nieujawnionych w księdze<sup>21</sup>, jednakże brak stosownego wpisu pozbawia tu sąd wieczystoksięgowy realnej możliwości kontroli przestrzegania przepisu art. 22 ust. 2 u.k.w.h.

Biorąc zaś pod uwagę wyłącznie ograniczone prawa rzeczowe ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dotychczas dla poszcze-

---

<sup>17</sup> W praktyce ilość łączonych nieruchomości bywa różna.

<sup>18</sup> W księgach wieczystych.

<sup>19</sup> Pamiętamy, że konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej wymaga ustanowienie hipoteki.

<sup>20</sup> Zwracano już w toku wcześniejszych rozważań uwagę, że w trybie art. 21 u.k.w.h. można także dokonać połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości, gdy żadna lub niektóre z podlegających połączeniu nieruchomości nie miały dotychczas założonej księgi wieczystej.

<sup>21</sup> Funkcjonuje tylko wyrażone w art. 3 ust. 2 u.k.w.h. domniemanie, że prawo wykreślone nie istnieje; z rozważań doktryny zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 122 i powołana tam literatura.



gólnych nieruchomości podlegających obecnie połączeniu, należy jeszcze podkreślić, że **konieczność zawarcia układu** zachodzi wówczas, **gdy** właśnie na skutek połączenia nieruchomości **powstałaby kolizja w wykonywaniu ograniczonych praw rzeczowych** realizowanych dotychczas bezkolizyjnie w stosunku do poszczególnych nieruchomości. Należy przy tym sięgnąć do objaśniających istotę i funkcję pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych przepisów kodeksu cywilnego. Pomija bowiem ten problem, słusznie zresztą, ustawa o księgach wieczystych i hipotece, skupiając się jedynie<sup>22</sup> na wskazywaniu samej kolejności owego pierwszeństwa. Dodajmy, że do tej samej kategorii należy przepis art. 22 ust. 2 przejmujący zasadę umownego ułożenia się uprawnionych co do pierwszeństwa, a ściślej biorąc – **co do kolejności wykonywania ograniczonych praw rzeczowych** obciążających dotychczas poszczególne nieruchomości podlegające połączeniu.

Nawiązując zaś do kodeksu cywilnego, trzeba wyraźnie stwierdzić, że problem **pierwszeństwa** występuje jedynie wtedy, gdy zachodzi **kolizja w wykonywaniu ograniczonych praw rzeczowych** obciążających tę samą rzecz<sup>23</sup>. Według podstawowego przepisu kodeksowego, „jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później **nie może być wykonywane z uszczerbkiem** dla prawa powstałego wcześniej” (art. 249 § 1 k.c.). Z perspektywy rozwiązywania potencjalnej kolizji przyjęto tu zasadę *prior tempore potior iure*<sup>24</sup>, najważniejsze wszakże jest zawarte w cytowanym przepisie wskazanie, że regulacja zasad pierwszeństwa służy usuwaniu **kolizji (uszczerbku)** w wykonywaniu ograniczonych praw rzeczowych obciążających tę samą rzecz. Gdy zaś nie zachodzi taka kolizja, pomimo obciążenia jednej rzeczy szeregiem ograniczonych praw rzeczowych, odpada potrzeba sięgania do uregulowanych zasad pierwszeństwa. W rozważanej tutaj sytuacji dotyczącej możliwości i skutków połączenia w jednej księdze wieczystej kilku

---

<sup>22</sup> W przepisach art. 11-15.

<sup>23</sup> Por. E. Gniewek, *Ograniczone prawa rzeczowe – przepisy ogólne*, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 355-356 i powołana tam literatura.

<sup>24</sup> Ze wskazaniem (w § 2), że przepisy odrębne mogą przyjmować odmienne, szczególne zasady pierwszeństwa, co dotyczy zwłaszcza regulacji zawartej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

nieruchomości **potrzeba uregulowania pierwszeństwa poprzez ułożenie się osób uprawnionych odpada, gdy** pomimo połączenia kilku nieruchomości, spośród których każda lub niektóre były obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, **wykonywanie** każdego z **tych praw jest możliwe bez uszczerbku** dla któregokolwiek z nich.

Przykładowo nie będą kolidować ze sobą w toku ich wykonywania przysługujące różnym osobom **służebności gruntowe o odmiennej treści i zróżnicowanym zakresie**, obciążające fragmentarycznie, w innych miejscach, nieruchomość utworzoną przez połączenie<sup>25</sup>. Podobnie w przypadku służebności osobistych i służebności przesylu. Przecież tutaj na skutek połączenia w jedną nieruchomość obciążoną kilku dotychczasowych nieruchomości bynajmniej nie przybywa właścicielom nieruchomości władających nowych uprawnień. Zwróćmy zresztą ponownie uwagę na skomentowany już przepis, według którego dokonane połączenie „nie wpływa na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności” (art. 22 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.).

Również w przypadku przysługującego różnym osobom **użytkowania** obciążającego dotychczas poszczególne nieruchomości podlegające połączeniu dokonywany zabieg połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości bynajmniej nie musi prowadzić do kolizji tych praw zespolonych teraz w jednej nieruchomości. Pamiętamy przecież, że wykonywanie użytkowania może być ograniczone do oznaczonej części nieruchomości (art. 253 § 2 k.c.), **takie ograniczenia obowiązują** zaś **dalej** po dokonaniu połączenia nieruchomości (art. 22 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.). Jeżeli zaś brak było dotychczas tego rodzaju ograniczeń, to przy dokonywanym połączeniu kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej zachodzi konieczność ułożenia się uprawnionych co do pierwszeństwa wykonywania przysługujących im praw<sup>26</sup>. Konieczność zawarcia układu zachodzi także wtedy, gdy tylko w odniesieniu do jednej nieruchomości funkcjonowało ograniczenie wykonywania użytkowania do oznaczonej części nieruchomości.

---

<sup>25</sup> Problem zaś w ogóle odpada, gdy poszczególne nieruchomości, podlegające obecnie połączeniu, były obciążone służebnościami na rzecz tego samego właściciela jednej nieruchomości władającej; nie ma tu kolizji z braku wielu osób uprawnionych.

<sup>26</sup> Nadal mówimy o sytuacji, gdy co najmniej dwie nieruchomości podlegające połączeniu są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi – tutaj prawem użytkowania.

W przypadku **hipoteki** sytuacja jest z pozoru prosta. Zasadniczo słusznie uważa się, że tutaj wszystko zależy od wartości nieruchomości i od wartości (wysokości) ustanowionych obciążeń hipotecznych<sup>27</sup>. Istotnie bowiem, jeżeli suma hipotek nie przekracza rynkowej wartości obciążonej nieruchomości, nie zachodzi kolizja pomiędzy nimi. **Podobnie** zatem trzeba uważać, że **nie zachodzi kolizja pomiędzy hipotekami** obciążającymi dotychczas poszczególne nieruchomości podlegające połączeniu, a obecnie obciążającymi nieruchomość utworzoną na skutek połączenia, **jeżeli wartość nowej nieruchomości przewyższa sumę tych hipotek**. Problem polega jednak na tym, że sąd wieczystoksięgowy nie zna wartości nieruchomości utworzonej na skutek połączenia; tak jak nie znał wartości poszczególnych nieruchomości podlegających połączeniu. Nie ujawnia się bowiem w księdze wieczystej wartości nieruchomości. Trzeba zatem *a priori* przesądzić, czy połączenie w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości, z których niektóre<sup>28</sup> lub wszystkie są obciążone hipoteką na rzecz różnych wierzycieli, spowoduje, że po takim zabiegu mógłby nastąpić, czy też nie, uszczerbek w wykonywaniu istniejących hipotek. Skłania to ostatecznie do przyjęcia wniosku, że w **przypadku hipoteki** wypadałoby z konieczności **przestrzegać warunku, by uprawnieni wierzyciele hipoteczni ułożyli się co do pierwszeństwa zaspokojenia ich wierzytelności**. Nie można jednak wykluczyć oświadczenia uprawnionych, że nie zachodzi potrzeba zawarcia układu, ponieważ ze względu na swą wartość nowa nieruchomość utworzona w wyniku połączenia wystarcza w zupełności na pokrycie wszystkich dotychczasowych wierzytelności hipotecznych. Dodajmy, że sąd wieczystoksięgowy byłby związany takim oświadczeniem.

Oczywiście należy też mieć na uwadze ewentualne **kolizje pomiędzy różnorodnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi** obciążającymi obecnie nową nieruchomość utworzoną na skutek połączenia, a przedtem rozproszonymi pomiędzy poszczególne nieruchomości podlegające połączeniu. Rodzi się pytanie, czy zachodzi jakkolwiek uszczerbek dla wykonywania poszczególnych praw, gdy na skutek połączenia nowa nieruchomość jest obciążona różnorodnymi ograniczonymi prawami

---

<sup>27</sup> Por. E. Gniewek, *Ograniczone prawa rzeczowe...*, s. 354.

<sup>28</sup> Przynajmniej dwie.

rzeczowymi. Chodzi tu o wszelaką „mieszankę” **użytkowania, służebności oraz hipoteki**. Otóż tutaj *prima facie* wydaje się, że w niczym nie szkodzi<sup>29</sup> wykonywaniu prawa hipoteki<sup>30</sup> obciążenie tej samej nieruchomości na rzecz innych osób prawem użytkowania czy służebności. Także w drugą stronę – istnienie hipotek w niczym nie przeszkadza wykonywaniu przez inne osoby prawa użytkowania czy służebności.

W stosunkach konkretnych rzeczywiście kolizje, jednakże tylko częściowe, mogą się zdarzać pomiędzy wykonywaniem prawa użytkowania i prawa służebności. Należy bowiem pamiętać, że użytkowanie polega na **używaniu rzeczy i pobieraniu jej pożytków** (art. 252 k.c.). Natomiast istota czynnych służebności gruntowych polega na obciążeniu nieruchomości prawem, którego treść polega na tym, że **właściciel nieruchomości władnej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości** obciążonej (art. 285 § 1 *in principio* k.c.). Podobnie w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej korzystają osoby uprawnione z tytułu służebności osobistej i służebności przesyłu. I w tym właśnie zakresie „**oznaczonego korzystania z obciążonej nieruchomości**” może zachodzić kolizja pomiędzy prawem użytkowania i służebności, gdy obciążają tę samą nieruchomość. Wszystko zależy jednak od uzgodnionej<sup>31</sup> treści i zakresu wykonywania poszczególnych praw rzeczowych. Dodajmy jeszcze, że niektóre rodzaje służebności, jak służebność drogi koniecznej czy służebność przesyłu, zawierają *implicite* konieczność ich wykonywania nawet z uszczerbkiem dla konkurencyjnego prawa użytkowania.

Generalnie zaś jest **powinnością sądu wieczystoksięgowego dokonanie skrupulatnej oceny, czy** na skutek połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości **zachodzi konieczność ułożenia się uprawnionych co do pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych** obciążających dotychczas nieruchomości podlegające połączeniu, a obecnie obciążających tę nową nieruchomość utworzoną na skutek połączenia. Trzeba tu wszakże sporo rozważyć przy należyтым stosowaniu przepisu art. 22 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 1 u.k.w.h. Z jednej strony nie

---

<sup>29</sup> W sensie uszczerbku określonego przepisem art. 249 § 1 k.c.

<sup>30</sup> Także wielu hipotek.

<sup>31</sup> Czy ustalonej w orzeczeniu sądowym lub w decyzji administracyjnej.

można przesadzać i wymagać spełnienia warunku ułożenia się uprawnień co do pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, jeżeli nie zachodzi rzeczywista kolizja pomiędzy tymi prawami, z drugiej zaś strony nie można pochopnie odstąpić od tego warunku, gdy według realiów konkretnego stosunku prawnego zachodzi rzeczywista potrzeba usunięcia nierozwiązanej kolizji pomiędzy ograniczonymi prawami rzeczowymi obciążającymi nieruchomość utworzoną na skutek połączenia.

Ilekcroć jednak zachodzi kolizja pomiędzy ograniczonymi prawami rzeczowymi obciążającymi nieruchomość utworzoną na skutek połączenia, **właściwym**, dobrze zastosowanym przez ustawodawcę **instrumentem usunięcia** występującej **kolizji** jest właśnie postawiony wymóg **ułożenia się przez uprawionych co do pierwszeństwa** przysługujących im praw. Nie mogły już tu zafunkcjonować jakiegokolwiek zasady pierwszeństwa stosowane przez ustawodawcę w odniesieniu do etapu ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych. Trudno zaś było wykonać jakąkolwiek ustawową zasadę przydatną dla rozwiązania kolizji następującej później, na skutek połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości; zasadę godzącą właścicielski zamiar połączenia kilku nieruchomości i potrzebę ochrony ustanowionych już ograniczonych praw rzeczowych popadających, *volens nolens*, w kolizję z perspektywy ich pierwszeństwa.

Przypomnijmy zatem, że według normy ustawowej nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być połączone tylko wtedy, **gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa** tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie. Takie „**ułożenie się**”<sup>32</sup> oznacza umowę<sup>33</sup> zawieraną przez osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe obciążające poprzednio poszczególne nieruchomości podlegające połączeniu, a obecnie przechodzące na nieruchomość utworzoną na skutek połączenia. Nie uczestniczy zaś w umowie właściciel obciążonej nieruchomości<sup>34</sup>. Jednakże, jak to już zaakcentowano wcześniej, jest on żywotnie zainteresowany uzyskaniem dokumentu zawierającego układ

---

<sup>32</sup> Można powiedzieć „układ”.

<sup>33</sup> Por. K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1995, s. 61.

<sup>34</sup> Por. K. Piasecki, *Księgi wieczyste...*, s. 61; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 108.

osób uprawnionych. Dodajmy, że według wymagań art. 31 ust. 1 u.k.w.h. umowa taka wymaga *ad intabulationem* formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi<sup>35</sup>.

Ostatecznie więc, **ilekroć zachodziłaby kolizja** pomiędzy ograniczonymi prawami rzeczowymi obciążającymi nieruchomości utworzoną na skutek połączenia, zaplanowany **zabieg połączenia kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej zależy od uzgodnienia przez osoby uprawnione**, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe obciążające dotychczas poszczególne nieruchomości podlegające połączeniu, **pierwszeństwa ich praw** kształtowanego na nowo w związku z łączeniem nieruchomości. W takim sensie **łączenie nieruchomości przez właściciela zależy od zgody osób uprawnionych** z tytułu ograniczonych praw rzeczowych. Z drugiej zaś strony trzeba podkreślić, że **właściciel nieruchomości nie ma roszczenia wobec osób uprawnionych** o zawarcie układu<sup>36</sup>.

Dodajmy, że ustawodawca w najmniejszej mierze nie wskazuje, jak to zainteresowane osoby miałyby<sup>37</sup> ułożyć pierwszeństwo wykonywania przysługujących im ograniczonych praw rzeczowych. Zatem **treść układu zależy jedynie od swobodnej woli zainteresowanych**. A rozwiązań może być wiele. Można tu przyznać pierwszeństwo pewnym typom ograniczonych praw rzeczowych przed innymi, np. służebnościom przed użytkowaniem, służebnościom osobistym przed służebnościami gruntowymi, służebnościom przesyłu przed służebnościami gruntowymi itp. Można też przyznawać pierwszeństwo ograniczonym prawom rzeczowym, które dotychczas obciążały jedną nieruchomość przed innymi nieruchomościami podlegającymi połączeniu. Nie ma przeszkód, by kierować się kryterium terminu wpisu do poszczególnych ksiąg wieczystych<sup>38</sup> ograniczonych praw rzeczowych obciążających poszczególne nieruchomości. Można też stosować wiele dalszych rozwiązań stosownie do potrzeb oraz inwencji osób uprawnionych.

---

<sup>35</sup> Tamże.

<sup>36</sup> Por. H. Ciepła, [w:] H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 50.

<sup>37</sup> Mogłyby.

<sup>38</sup> A właściwie chwilą złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej.

Na zakończenie obecnego wątku rozważań trzeba jeszcze zaznaczyć, że w razie braku konieczności zawarcia układu określającego pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych sąd wieczystoksięgowy bez dalszych wymagań uwzględni wniosek właściciela i dokonuje połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości właściciela – wnioskodawcy. **Dokonuje też wpisu ograniczonych praw rzeczowych** obciążających nieruchomość utworzoną przez połączenie **bez potrzeby określenia** podczas wpisu **pierwszeństwa tych praw**. Oczywiście poszczególne ograniczone prawa rzeczowe, gdy jest ich wiele, muszą być wpisywane w księdze wieczystej w jakiejś kolejności. Nie można jednak do tej kolejności przywiązywać takiego znaczenia, jakie ma tradycyjnie rozumiane pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych; wszak w rozważanej sytuacji nie ma kolizji pomiędzy poszczególnymi prawami, a zainteresowani nie zawierali układu. Natomiast **dla** czystego **porządku** można tu sugerować **ujawnianie poszczególnych praw** w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości utworzonej przez połączenie **według kolejności wynikającej z chwili złożenia wniosku o wpis**<sup>39</sup> w poszczególnych księgach prowadzonych dla nieruchomości podlegających obecnemu połączeniu.

## V

Na tle mechanizmu łączenia kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej rodzi się także problem **praw i roszczeń osobistych** ujawnionych dotychczas w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości podlegających połączeniu. Wiadomo bowiem, że w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia (art. 16 ust. 1 u.k.w.h.). Problem jest godny rozważenia z powodu **rozszerzonej skuteczności**<sup>40</sup> takich praw i roszczeń. W wyrażeniu ustawowym zaakcentowano bowiem, że przez ujawnienie w księdze

---

<sup>39</sup> Dokonany już niedyś.

<sup>40</sup> Opisanej w literaturze przedmiotu; zob. E. G n i e w e k, *Księgi wieczyste...*, s. 137 i powołana tam literatura.

wieczystej prawa osobiste lub roszczenia uzyskują skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po ich ujawnieniu<sup>41</sup>.

Chodzi tutaj o różnorodne prawa (i roszczenia<sup>42</sup>) nazywane – wyłącznie w kontekście systemu prawnego ksiąg wieczystych – „**prawami osobistymi**”. Specyficzna terminologia bierze się z dawniejszej tradycji prawnej, nie powinno jednak ulegać wątpliwości, że ustawodawca ma na uwadze **prawa względne**. Zwraca tu uwagę przeciwstawienie skutecznych *erga omnes* praw rzeczowych innym „**osobistym**” prawom do rzeczy (do nieruchomości). Oczywistym błędem byłoby zaś przypuszczenie, że chodzi o prawa osobiste stanowiące korelat dóbr osobistych w rozumieniu art. 24 w zw. z art. 23 k.c.<sup>43</sup>

Tytułem przykładu można wskazać, odwołując się do regulacji art. 16 ust. 2 u.k.w.h., że ujawnione mogą zostać **w szczególności** prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia oraz roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego<sup>44</sup>.

Wskazane prawa (i roszczenia) przysługują oznaczonym osobom w stosunku do właścicieli nieruchomości<sup>45</sup> i w takim znaczeniu „**obciążają**”<sup>46</sup> nieruchomości. W momencie powstania (ustanowienia) takich praw przedmiotem obciążenia są nieruchomości w ich ówczesnym kształcie. Rodzi się natomiast istotny problem w razie połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości, jeżeli którakolwiek z podlegających połączeniu nieruchomości jest obciążona ujawnionymi w księdze wieczystej prawami lub roszczeniami osobistymi. Ustawodawca, dostrzegając problem, postanowił w drodze odesłania zawartego w art. 22 ust. 3 u.k.w.h., że przepisy ustępu 1 i 2 stosuje się odpowiednio do pierwszeń-

---

<sup>41</sup> Z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia; wspólnie należałoby również dołączyć tu służebność przesyłu.

<sup>42</sup> A są one przecież także odmianą praw podmiotowych.

<sup>43</sup> Por. K. P i a s e c k i, *Księgi wieczyste...*, s. 53; także E. G n i e w e k, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2008, s. 290-291.

<sup>44</sup> Dalsze przykłady można pominąć.

<sup>45</sup> Z uwzględnieniem rozszerzonej skuteczności w razie ich ujawnienia w księdze wieczystej.

<sup>46</sup> Nie można wszakże identyfikować ich ze ścisłymi obciążeniami będącymi wynikiem rozporządzenia nieruchomością poprzez ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych.



stwa praw i roszczeń, o których mowa w art. 16. Odesłanie takie zostało o tyle wadliwie zredagowane, że przepis art. 22 ust. 1 bynajmniej nie traktuje o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych. Nie mniej jednak odesłania dokonano i trzeba ocenić jego skutki.

Przechodząc więc do szczegółów, przypomnijmy, że według art. 22 ust. 1 u.k.w.h. „ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie; nie wpływa to jednak na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności”<sup>47</sup>. W tym zaś kontekście można<sup>48</sup>, przy **odpowiednim stosowaniu** zacytowanego przepisu, wyrazić tezę, że ujawnione w księdze wieczystej, **obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości prawa i roszczenia osobiste obciążają<sup>49</sup> nieruchomość utworzoną przez połączenie**. Z wahaniem trzeba też przyjąć ostatecznie, że obciążają one **całą nieruchomość** utworzoną przez połączenie. Wypada zaś stanowczo korzystać, ilekroć zachodzi taka potrzeba, z odpowiednich ograniczeń; przy odpowiednim stosowaniu wyrażonego w art. 22 ust. 1 zd. 2 zastrzeżenia, że obciążenie całej nieruchomości „nie wpływa na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności”. Przykładowo, nie powinno ulegać wątpliwości, że nadal wiążące są dotychczasowe ustalenia umowne określające **przedmiot i powierzchnię najmu i dzierżawy**.

## VI

Traktując o prawach i roszczeniach osobistych, odesłał także ustawodawca do rozwiązania zawartego w art. 22 ust. 2 u.k.w.h. I tym razem chodzi już ściśle o problem **pierwszeństwa praw i roszczeń osobistych**, a dokonane odesłanie nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych. Przypomnijmy zaś, że według art. 22 ust. 2 „nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie”. Zatem **również w przypadku** ujawnionych w księdze

---

<sup>47</sup> W szczegółach zob. wcześniejsze rozważania.

<sup>48</sup> Nie bacząc na redakcyjną nieścisłość odesłania dokonanego przez ustawodawcę.

<sup>49</sup> Wszelako nie w takim sensie, jak w przypadku ograniczonych praw rzeczowych.

wieczyste **praw i roszczeń osobistych obciążone nieruchomości mogą być połączone** w jednej księdze wieczystej, **gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie**. Obowiązuje tu więc taki sam warunek ustawowy, jak w przypadku ograniczonych praw rzeczowych.

Można zastanawiać się, dlaczego powtórzono tutaj, drogą odesłania, ten trudny warunek **ułożenia się uprawnionych** co do pierwszeństwa przysługujących im praw. Przesądził jednak chyba w oczach ustawodawcy ten fakt, że odznaczają się one rozszerzoną skutecznością, a przy tym mają obciążać całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. Oczywiście, podobnie jak w przypadku ograniczonych praw rzeczowych, **potrzeba ułożenia się osób uprawnionych zachodzi wówczas, gdy kilka**<sup>50</sup> **podlegających łączeniu nieruchomości jest obciążonych** prawami i roszczeniami osobistymi ujawnionymi w księgach wieczystych.

Ponadto, podobnie jak w przypadku ograniczonych praw rzeczowych, trzeba mocno podkreślić, że **potrzeba ułożenia się uprawnionych co do pierwszeństwa** praw osobistych i roszczeń obciążających nową nieruchomość utworzoną przez połączenie **wystąpi jedynie wtedy, gdyby zachodziła kolizja między tymi prawami**. Pamiętamy zaś, że kolizja taka zachodziłaby wówczas, gdyby wykonywanie niektórych praw odbywało się **z uszczerbkiem** dla pozostałych praw<sup>51</sup>.

Przykładowo zatem, **nie będzie zachodzić potrzeba zawierania „układu”** co do pierwszeństwa, gdy poszczególne – łączone obecnie w jednej księdze wieczystej – nieruchomości, były obciążone prawem **najmu** lub **dzierżawy**. Mamy tu zawsze do czynienia ze wskazanym przedmiotem stosunku prawnego najmu i dzierżawy, łącznie z oznaczeniem jego powierzchni. Po dokonanych połączeniach nieruchomości nic się tu nie zmienia w zakresie uprawnień najemców i dzierżawców, nie nastąpi więc żadna kolizja. Każdy z uprawnionych nadal wykonuje swoje prawo w zakresie ustalonym umową najmu czy dzierżawy.

Nie będzie również zachodzić kolizja pomiędzy **prawem dożywocia** obciążającym dotychczas jedną nieruchomość a **prawem najmu** lub

---

<sup>50</sup> Co najmniej dwie.

<sup>51</sup> W szczególności zob. wcześniejsze rozważania.

**dzierżawy** obciążającym inne nieruchomości podlegające połączeniu. Zasadniczo bowiem w stosunku dożywocia występuje służebność mieszkania oraz użytkowanie ograniczone do części nieruchomości (art. 908 § 2 k.c.), a pamiętamy, że połączenie kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej nie wpływa na zakres wykonywania użytkowania i służebności (zob. art. 22 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h.). Dalsza treść dożywocia obejmuje prawo dożywotniego utrzymania dożywotnika<sup>52</sup> przez nabywcę nieruchomości (art. 908 § 1 k.c.), na tym zaś tle wypada uznać, że połączenie w jednej księdze wieczystej nieruchomości obciążonej prawem dożywocia z nieruchomościami obciążonymi innymi prawami nie rodzi uszczerbku dla wykonywania prawa dożywocia.

Sięgając do przykładu **roszczeń** ujawnionych w księdze wieczystej, trzeba stwierdzić, że **połączenie** w jednej księdze wieczystej **kilku nieruchomości nie musi powodować nijakiej kolizji**. Można uznać, że nie ma żadnej kolizji pomiędzy prawem najmu lub dzierżawy jednej nieruchomości a roszczeniem o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego innej nieruchomości. Tutaj połączenie nieruchomości nie stanowi uszczerbku dla żadnego z tych praw<sup>53</sup>. Natomiast w razie **wielości roszczeń** w stosunkach konkretnych wszystko zależy od **treści i zakresu** tych **praw**. Dokonując zaś oceny abstrakcyjnej, można podejrzewać, że częstokroć po dokonanych połączeniach zrodziłaby się kolizja pomiędzy przysługującymi różnym osobom roszczeniami o przeniesienie własności, czy o przeniesienie użytkowania wieczystego poszczególnych nieruchomości podlegających połączeniu. Tutaj trzeba się ułożyć co do pierwszeństwa, skoro cała nieruchomość podlega połączonemu obciążeniu, a roszczenia są zbieżne.

Jednakże, jak powyżej zaakcentowano, o wszystkim rozstrzyga treść i charakter poszczególnych roszczeń. W szczególności w stosunkach konkretnych nie można przeoczyć wyraźnie zarysowanego zakresu przedmiotowego poszczególnych roszczeń obciążających poszczególne

---

<sup>52</sup> Prawo o rozszerzonej skuteczności według art. 910 § 1 zd. 2 k.c., zdublowanej według art. 17 u.k.w.h. w razie ujawnienia w księdze wieczystej.

<sup>53</sup> Pamiętamy, że według odrębnego rozwiązania legislacyjnego „w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy” (art. 678 § 1 k.c.; zob. także – w odniesieniu do stosunku dzierżawy – art. 694 k.c.).

nieruchomości podlegające połączeniu. Zdarzają się zaś bijące w oczy przykłady braku najmniejszej nawet kolizji pomiędzy roszczeniami obciążającymi połączone nieruchomości. Jaskrawym przykładem jest **połączenie przez dewelopera** w jednej księdze wieczystej kilku **nieruchomości obciążonych roszczeniami inwestorów o ustanowienie odrębnej własności** poszczególnych, wskazanych **lokali**. Tutaj, w kontekście pierwszeństwa, połączenie poszczególnych nieruchomości niczego nie zmienia w sytuacji prawnej osób, którym przysługują ustanowione i wpisane do księgi wieczystej roszczenia. **Nie ma tu najmniejszego uszczerbku dla poszczególnych uprawnionych** inwestorów; uszczerbku, jaki nastąpiłby na skutek połączenia nieruchomości. Żaden przecież z uprawnionych nie miał roszczenia o przeniesienie własności którejkolwiek z połączonych nieruchomości. Każdemu zaś przysługuje **niezakłócone** poprzez połączenie nieruchomości **roszczenie o ustanowienie odrębnej własności oznaczonego lokalu**<sup>54</sup>. W żadnym zaś razie w takich okolicznościach sąd wieczystoksięgowy nie może pod pozorem przestrzegania art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 u.k.w.h. wymagać, by wnoszący o połączenie nieruchomości właściciel przedstawił<sup>55</sup> dokument obejmujący układ uprawnionych co do pierwszeństwa przysługujących im praw.

Można jeszcze wspomnieć, że nie ma przeszkód do połączenia określonych nieruchomości<sup>56</sup>, jeżeli jedna z nich jest obciążona **roszczeniem o przeniesienie własności**<sup>57</sup>, a inna **roszczeniem o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego**. Nie występuje tu problem kolizji w realizacji każdego z tych roszczeń. Jest zaś osobną, niedotyczącą stosowania art. 22 u.k.w.h. kwestią, że ustanowione w trybie realizacji roszczenia ograniczone prawo rzeczowe będzie obciążać nieruchomość utworzoną przez połączenie, którą nabył<sup>58</sup> już po dokonanym połączeniu uprawniony z tytułu roszczenia o przeniesienie własności.

---

<sup>54</sup> Nadal mówimy o inwestorach, którzy ujawnili swe roszczenia w księgach wieczystych.

<sup>55</sup> Załączył.

<sup>56</sup> Bez zawierania przez uprawnionych układu co do pierwszeństwa przysługujących im praw.

<sup>57</sup> Czy roszczeniem o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego.

<sup>58</sup> Przy realizacji swego niekonkurencyjnego roszczenia.

Poszukując zaś ewidentnych przykładów **potrzebnego układu** uprawnień obejmującego uzgodnienie pierwszeństwa przysługujących im praw można tutaj wskazać **prawo odkupu** i **prawo pierwokupu** nieruchomości. Wynika to z określonej gdzie indziej stanowczej zasady prawnej, że prawo odkupu i prawo pierwokupu są **niepodzielne** (art. 595 § 1 i art. 602 § 1 k.c.).

Generalnie zaś<sup>59</sup> w każdym przypadku potrzebna jest tutaj skrupulatna, poprawna wykładnia i stosowanie właściwych przepisów, z uwzględnieniem całego systemu sprzężonych przepisów prawnych. Wezwanie takie wypada zaadresować do stron, do notariuszy i do sądów wieczystoksięgowych. Stosownie do potrzeb jurydycznych trzeba przestrzegać wymagań, by uprawnieni ułożyli się co do pierwszeństwa przysługujących im praw, a obciążających nieruchomość utworzoną przez połączenie. Z drugiej zaś strony, nie można przez nadgorliwość wynikającą z braku zrozumienia zasad pierwszeństwa praw krępować obrotu prawnego, w tym ograniczać możliwości łączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości.

---

<sup>59</sup> Pomijając dalsze, różnorodne przykłady.