

# PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

Magdalena Durzyńska

---

---

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

2. WYDANIE

---

# PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

Magdalena Durzyńska

---

---

**BIBLIOTEKA NOTARIUSZA**

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

**2. WYDANIE**

---

Stan prawny na 20 kwietnia 2021 r.

Recenzent

Dr hab. Dorota Łobos-Kotowska, prof. UŚ

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Anna Popławska

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

  
prawolubni

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

Szanujemy prawo i własność

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

Polska Izba Książki

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

ISBN 978-83-8223-854-9

2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

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

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

Małgosi Szelenbaum-Kręć

---

# SPIS TREŚCI

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

Wstęp .....	17
-------------	----

## Część pierwsza PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI – UWAGI WPROWADZAJĄCE

### Rozdział I

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

### Rozdział II

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

## Część druga

### GEODEZYJNY PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

#### Rozdział III

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

#### Rozdział IV

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

## Część trzecia

### SĄDOWY PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

#### Rozdział V

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

#### Rozdział VI

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

**Rozdział VII**

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

**Rozdział VIII**

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

**Rozdział IX**

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

**Część czwarta****PRZYKŁADY**

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



---

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

## ANEKS

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

## WSTĘP

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

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

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

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

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

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

## Rozdział I

# NIERUCHOMOŚCI – DEFINICJE I RODZAJE

## 1. Definicje nieruchomości

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

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

---

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

## 2. Rodzaje nieruchomości

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

### 2.1. Nieruchomość gruntowa

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

---

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

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

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

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

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

---

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

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

<sup>6</sup> Por. przykład nr 1.

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

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

---

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

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



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

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

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

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

---

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

Publikacja obejmuje tematykę dotyczącą podziału nieruchomości zarówno prywatnych (w tym inwestycyjnych), jak i stanowiących własność podmiotów publicznych. Łączy zagadnienia *stricte* administracyjne z cywilistycznymi, omawia też procedury towarzyszące podziałowi, np. kwestię odszkodowań za działki wydzielane pod drogi publiczne czy nakładania przez gminy opłat adiacenckich. Ponadto wyjaśnia zasady i procedurę wzajemnych rozliczeń pomiędzy dotychczasowymi współwłaścicielami, nie tylko przy podziale nieruchomości spadkowej, lecz także nieruchomości stanowiącej majątek wspólny małżonków. Oprócz omówienia zasad podziału geodezyjnego podnosi też problem dopuszczalnego zakresu regulacji tych zasad w planie miejscowym oraz zwraca uwagę na naruszanie norm kompetencyjnych przez rady gminy.

Uzupełnieniem poruszanej tematyki są przykłady graficzne – wizualizacje podziału nieruchomości w naturze, opatrzone stosownym komentarzem. Są to proste przykłady obrazujące podstawowe zasady podziału wiążące zarówno organy administracji, jak i sądy orzekające w sprawach cywilnych. Krótkie opisy i odniesienia do obowiązujących przepisów pozwolą z łatwością odróżnić podział geodezyjny od podziału prawnego, a nieruchomość od działki gruntu czy działki ewidencyjnej.

Książka jest przeznaczona dla notariuszy, sędziów, adwokatów i radców prawnych, a także pracowników administracji publicznej.

**Magdalena Durzyńska** – doktor nauk prawnych; sędzia cywilista; obecnie od wielu lat sędzia w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym; wykładowca na studiach z zakresu wyceny i zarządzania nieruchomościami, prowadzi szkolenia dla radców prawnych i adwokatów, kadr administracji publicznej i geodetów; autorka licznych publikacji dotyczących rozgraniczenia i podziału nieruchomości, gospodarki przestrzennej i gospodarki nieruchomościami.



9788382238549 W02P01

ISBN 978-83-8223-854-9



9 788382 238549

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL