

# Rozdział 1. Wprowadzenie

## § 1. Znaczenie obrotu nieruchomościami

Znaczenia obrotu nieruchomościami nie sposób przecenić. Szacuje się, że obecnie nieruchomości w Polsce stanowią ponad 2/3 majątku narodowego, a ich wartość stale wzrasta.

Codzienne życie każdego człowieka jest nierozzerwalnie związane z nieruchomościami, i to od chwili urodzenia aż do chwili śmierci. Każdy z nas urodził się w jakiejś nieruchomości (szpitalu, domu, mieszkaniu), uczył się w nieruchomościach (przedszkolach, szkołach, uczelniach), mieszka przez całe życie w nieruchomościach (mieszkaniach, domach, willach, pensjonatach, hotelach, pałacach), pracuje w nieruchomościach (w fabrykach, w biurach, w sklepach, na lotniskach, w lasach, w ogrodach, na polach), do których to miejsc pracy dojeżdża, korzystając z nieruchomości (drogi, ulice, autostrady, dworce, lotniska). W nieruchomościach leczymy się (szpitale, kliniki, przychodnie zdrowia) oraz odpoczywamy (kina, teatry, parki itd.). W nieruchomościach realizuje się także nasze życie duchowe (kościół, kaplice, klasztory). Nawet po śmierci związani jesteśmy z nieruchomościami, bowiem cmentarze to także nieruchomości.

Nieruchomości odgrywają **kluczową rolę we wszystkich sferach działalności człowieka**, w jego życiu rodzinnym, zawodowym, duchowym itd. Dla wielu osób przedstawiają one także stabilne źródło dochodu oraz przedmiot finansowego zabezpieczenia (najem, dzierżawa itp.). Nic więc dziwnego, że prawo obrotu nieruchomościami cieszy się tak wielkim zainteresowaniem.

## § 2. Przenoszenie własności nieruchomości w państwach Unii Europejskiej

Najistotniejszym zagadnieniem prawnym związanym z obrotem nieruchomościami jest **tryb przenoszenia ich własności**, ze szczególnym uwzględnieniem określenia **chwili**, w której dochodzi do przejścia własności. W kontekście tym zauważyć trzeba, że w państwach Unii Europejskiej wyróżnić

1

2

można obecnie **cztery systemy** przenoszenia własności nieruchomości, a mianowicie:

- 1) **romański** – wywodzący się z kodeksu Napoleona (Francja, Belgia, Luksemburg, Hiszpania, Włochy);
- 2) **germański** (Niemcy, Austria, Szwajcaria);
- 4) **skandynawski** (Szwecja, Finlandia, Norwegia);
- 5) **wschodnioeuropejski** – stanowiący mieszaninę rozwiązań przyjętych w różnych systemach (kraje bloku wschodnioeuropejskiego).

Do niedawna systemów tych było w państwach Unii Europejskiej pięć, bowiem należał do nich także system **common law** obowiązujący w Anglii, Irlandii, Walii oraz częściowo w Szkocji. Od chwili wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej systemu tego nie można już traktować jako jednego z systemów obowiązujących w państwach Unii Europejskiej, co jest oczywistością.

3 Trzeba jednak pamiętać, że na skutek różnych historycznych zasłóci w większości państw Unii Europejskiej elementy powyższych systemów przeplatają się ze sobą. Badając sposób umownego (kontraktowego) przenoszenia własności nieruchomości w danym państwie należy przede wszystkim zwrócić uwagę na **pięć** kluczowych wymienionych poniżej **wyróżników (rozwiązań)**, nie przywiązując większej wagi do faktu, z którego systemu one pochodzą.

- 1) **Definitywność umowy zbycia nieruchomości** (sprzedaży, zamiany, darowizny) – rozważana pod kątem udzielenia odpowiedzi na pytanie: Czy w danym systemie prawnym umowa zbycia nieruchomości wywołuje jedynie skutek **zobowiązujący** (obligacyjny), a zatem jedynie zobowiązuje do zawarcia w przyszłości umowy przenoszącej własność nieruchomości, czy też wywołuje od razu dwa skutki, tzn. skutek **zobowiązujący** (obligacyjny) i jednocześnie skutek **rozporządzający** (rzeczowy), tzn. zobowiązuje zbywcę do przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę i jednocześnie (od razu) własność tę na nabywcę przenosi?
- 2) **Charakter umowy zbycia nieruchomości** – analizowany pod kątem udzielenia odpowiedzi na pytanie: Czy umowa ta ma charakter **konsensualny**, co oznacza, że samo jej zawarcie (samo porozumienie stron) przenosi własność nieruchomości ze zbywcy na nabywcę, czy też umowa ta ma charakter **realny**, co oznacza, że do przejścia własności ze zbywcy na nabywcę, oprócz zawarcia samej umowy, konieczne jest jeszcze wykonanie jakiejś czynności realnej, np. przeniesienie posiadania nieruchomości na nabywcę?
- 3) **Kauzalność (przyczynowość) przenoszenia własności nieruchomości** – rozpatrywana pod kątem udzielenia odpowiedzi na pytanie: Czy w danym systemie prawnym do przeniesienia własności nieruchomości na inną osobę konieczne jest istnienie jakiejś istotnej **kauzy** (przyczyny), takiej jak np.

chęć otrzymania w zamian ceny (sprzedaż), chęć otrzymania w zamian innej rzeczy (zamiana), chęć przysporzenia majątku osobie bliskiej (*causa donandi*) itd., czy też w danym systemie prawnym żadna kauza (przyczyna) nie jest wymagana, a przeniesienie własności nieruchomości na inną osobę może zostać dokonane **abstrakcyjnie**, tzn. bez żadnej szczególnej przyczyny, np. dla kaprysu?

- 4) **Formę umowy zbycia nieruchomości** – analizowaną pod kątem udzielenia odpowiedzi na pytanie: Czy dla **ważności** umowy zbycia nieruchomości wymagana jest w danym systemie prawnym jakaś **forma szczególna**, np. umowa **pisemna**, umowa pisemna z podpisami stron **notarialnie poświadczonymi**, umowa przygotowana przez notariusza w formie **aktu notarialnego** itp.?
- 5) **Wpis do rejestru publicznego** – wartościowany pod kątem udzielenia odpowiedzi na trzy pytania, a mianowicie:
  - a) Czy w danym systemie prawnym funkcjonuje jakiś rejestr publiczny, w którym **rejestruje się** umowy zbycia nieruchomości lub **ujawnia się** ich nowych właścicieli?
  - b) Czy wpis do tego rejestru jest **obligatoryjny** (obowiązkowy)?
  - c) Czy wpis do tego rejestru ma charakter **konstytutywny** (prawotwórczy), tzn. wywołuje skutek **rzeczowy** polegający na przeniesieniu własności nieruchomości, a zatem bez dokonania tego wpisu własność nieruchomości nie przechodzi na nabywcę, czy też wpis ten ma charakter jedynie **deklaratoryjny** (deklaratywny), co oznacza, że tylko informuje on o dokonany wcześniej przejściu własności?

O powyższych kryteriach warto pamiętać, gdyż ich znajomość umożliwia **bezpieczne nabycie własności nieruchomości** w dowolnym państwie Unii Europejskiej, bez względu na okoliczność, do którego systemu prawnego dane państwo należy. Zauważyć jednak trzeba, że powyższe rozwiązania bywają nągminnie mylone lub rozumiane opacznie.

Przed wszystkim sporo problemów rodzi się na tle **definitywności** umowy zbycia nieruchomości. Mylone bywają bowiem czynności **zobowiązujące** (obligujące do przeniesienia własności) z czynnościami **rozporządzającymi** (przenoszącymi własność). Dla przykładu, w powszechnym mniemaniu dominuje pogląd, że umowa sprzedaży nieruchomości zawsze przenosi jej własność na kupującego. Jest to pogląd błędny, gdyż – pomijając materię konstytutywności wpisu – w wielu systemach prawnych, w tym **także w prawie polskim**, umowa sprzedaży nieruchomości **nie zawsze przenosi jej własność**.

Według brzmienia art. 535 KC „przez umowę sprzedaży sprzedawca **zobowiązuje się** przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a ku-

pujący **zobowiązuje się** rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę”. Z brzmienia tego przepisu wynika, że sprzedają jest już **samo zobowiązanie się** do przeniesienia na kogoś własności rzeczy w zamian **za zobowiązanie się** tej drugiej osoby do zapłacenia ceny. Do przejścia własności może zatem dojść później, tzn. **w drugiej umowie**, obejmującej już tylko skutek rzeczowy, czyli **samo przeniesienie własności**, którą to umowę strony zawierają w celu wykonania zobowiązania wynikającego z zawartej wcześniej umowy sprzedaży. Nadmienić w tym miejscu trzeba, że tylko ta druga umowa, tzn. umowa przenosząca własność, musi być **bezwarunkowa**, czyli nie może zostać zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu. Natomiast pierwsza umowa, tzn. umowa sprzedaży, **może zostać zawarta pod warunkiem albo z zastrzeżeniem terminu**.

Opacznie rozumiana bywa także istota **konsensualności** przeniesienia własności. Wielu nabywców nieruchomości jest zaskoczonych faktem, że w niektórych systemach prawnych, w tym **także w prawie polskim**, do przejścia prawa własności ze zbywcy na nabywcę wystarcza **samo podpisanie umowy**, co oznacza, że nie jest w tym zakresie konieczne ani zapłacenie ceny, ani wydanie nieruchomości nabywcy.

Najwięcej nieporozumień powstaje jednak w wyniku mylenia **obligatoryjności** wpisu do księgi wieczystej z jego **konstytutywnością** (prawotwórczym charakterem), a są to instytucje diametralnie różne.

**Obligatoryjność** wpisu do księgi wieczystej oznacza, że każdorazowy właściciel nieruchomości jest **zobowiązany** wystąpić do rejestru publicznego **z wnioskiem** o ujawnienie go w tym rejestrze jako właściciela. Wpis nabywcy nieruchomości w tym rejestrze **nie ma jednak wpływu** na przejście prawa własności, gdyż prawo to przeszło na nabywcę już z chwilą podpisania umowy. Ujawnienie nabywcy w księdze wieczystej jest wprawdzie **obowiązkowe**, lecz ma ono charakter tylko **informacyjny**. Nawet jeżeli w danym systemie prawnym naruszytel tego obowiązku zostaje ukarany grzywną lub w jakiś inny sposób, nie ma to wpływu na przejście prawa własności.

**Konstytutywność** wpisu nabywcy nieruchomości do księgi wieczystej oznacza natomiast, że to właśnie **z chwilą dokonania wpisu**, a nie z chwilą podpisania umowy przechodzi na nabywcę własność tej nieruchomości. Siłą rzeczy wpis ten jest z reguły także obligatoryjny, a za jego zawiniony brak ktoś może zostać ukarany. Różnica polega jednak na tym, że niezależnie od nałożenia kary na naruszytel tego obowiązku nabywca **nie nabywa** własności nieruchomości, dopóki wpis ten nie zostanie dokonany.

### § 3. Przenoszenie własności nieruchomości w Polsce

Patrząc na cztery systemy przenoszenia własności nieruchomości w państwach Unii Europejskiej, określane jako systemy: **romański**, **germański**, **skandynawski** oraz **wschodnioeuropejski**, nie trudno odgadnąć, że Polska znajduje się wśród krajów zaliczanych do tej ostatniej grupy. Granice pomiędzy powyższymi systemami są jednak nieostre, a ich elementy przeplatają się ze sobą w różnych krajach. Oznacza to, że elementy typowe dla państwa zaliczanego tradycyjnie do jednego systemu można spotkać w państwie zaliczanym do innego systemu.

Dla rzetelnej analizy trybu przenoszenia własności nieruchomości w systemie prawnym danego kraju znacznie ważniejsze jest ustalenie, jakie konkretne rozwiązania prawne zostały w nim przyjęte, od tego, z jakiego systemu prawnego rozwiązania te recypowano.

W systemie prawa polskiego umowa zbycia nieruchomości jest co do zasady:

- 1) **obligacyjno-rozporządzająca**, gdyż zobowiązuje do przeniesienia własności i jednocześnie ją przenosi;
- 2) **konsensualna**, gdyż samo zawarcie umowy (*solo consensu*) przenosi własność nieruchomości i nie jest do tego konieczne wydanie nieruchomości nabywcy;
- 3) **kauzalna**, gdyż niezbędne jest istnienie ważnej z jurydycznego punktu widzenia przyczyny przeniesienia własności nieruchomości na inną osobę;
- 4) pod rygorem nieważności w **formie aktu notarialnego** oraz
- 5) ujawniona w **rejestrze publicznym** zwanym **księgą wieczystą**, przy czym wpis w tej księdze ma charakter jedynie **deklaratoryjny**, gdyż własność nieruchomości przechodzi na nabywcę już **z chwilą podpisania aktu notarialnego**, choć jest od tego kilka wyjątków.

Powyższa materia, a także wiele zagadnień dotyczących obrotu nieruchomościami, zostały omówione na dalszych stronach niniejszej publikacji.

## Rozdział 2. Pojęcie nieruchomości

### § 4. Geneza i ewolucja pojęcia nieruchomości

6 Dla pełnego zrozumienia mechanizmów rządzących współczesnym obrotem nieruchomościami przydatne będzie odwołanie się do początków instytucji nieruchomości w prawie rzymskim oraz jej późniejszej ewolucji. **Prawo rzymskie** sztywno trzymało się określonej w ustawie XII tablic<sup>1</sup> (tablica 6,3) koncepcji *res immobiles*, rozumianej jako grunt i wszystko to, co jest z nim trwale związane. Choć podział rzeczy na ruchome i nieruchome nie miał w prawie rzymskim zbyt doniosłego znaczenia, a to z uwagi na nadrzędność ich podziału na *res Mancipi* i *res nec Mancipi*, niemniej jednak to właśnie z rzymskiej koncepcji nieruchomości, wykształconej na wzorce rzymskiego gospodarstwa chłopskiego, wyrosła zasada ***superficies solo cedit***, według której własność gruntu rozciągała się na ową *superficies*, przez którą rozumiano **wszystko to, co było z gruntem trwale związane**. Wzniesiony na cudzym gruncie budynek przypadła *ex lege* właścicielowi gruntu, bez względu na wysokość poniesionych nań nakładów oraz ich relacje do wartości gruntu. Nie przestrzegano tej zasady jedynie w zachodniorzymskim prawie wulgarnym w przypadku budowli wzniesionych na cudzym gruncie za zgodą jego właściciela<sup>2</sup>.

Przedstawiona tu rzymska koncepcja nieruchomości, oparta na zasadzie *superficies solo cedit*, rozszerzonej z biegiem lat do *dominus soli est dominus celi et inferorum* (własność gruntu rozciąga się także na jego podziemie i znajdujący się nad nim słup powietrza), wyrażanej niekiedy obrazowo jako *usque ad sidera, usque ad inferos* (aż do gwiazd i aż do piekieł), została recypowana przez większość ustawodawstw europejskich.

---

<sup>1</sup> Szerzej o *lex duodecim tabularum* zob. M. Zabłocka, [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2009, s. 48 oraz K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*, Warszawa 2000, s. 25–27.

<sup>2</sup> Zob. W. Litewski, *Słownik encyklopedyczny prawa rzymskiego*, Kraków 1998, s. 253.

Wyrazem przyjęcia powyższej konstrukcji przez prawo francuskie był art. 517 **Kodeksu Napoleona**<sup>1</sup>, stanowiący, że grunty i budynki są z natury swej nieruchomościami, a także art. 552 tego Kodeksu, głoszący, że własność ziemi „pociąga za sobą” własność powierzchni i wnętrza.

Podobną regulację zawierał **kodeks cywilny austriacki**, który mocą § 291 dzielił rzeczy m.in. na ruchome i nieruchome<sup>2</sup>, zaś w § 293 dookreślał, że nieruchomymi są te, które nie mogą być przeniesione bez uszkodzenia ich istoty. Według § 297 tego kodeksu nieruchomościami były również wzniesione na gruncie domy i zabudowania wraz z kolumną powietrza w linii prostopadłej do ziemi.

**Kodeks cywilny niemiecki**, choć nie formułował legalnej definicji nieruchomości, stanowił w § 94, że rzeczy trwale z gruntem związane stanowią jego istotne części składowe. Zaliczał on do nich przede wszystkim budynki oraz nieodłączone od ziemi płody gruntu<sup>3</sup>.

Kazuistyczny w swej treści **Tom X Zводу praw Imperium Rosyjskiego** wymieniał jako przynależności gruntu m.in.: budynki, dwory, młyny, przewozy, groble, rzeki, jeziora i stawy (art. 387). Wyjątek stanowiły grunty fabryczne, które uznawano za przynależności fabryk (art. 388). Rosyjskie przepisy szczególne dopuszczały możliwość oddzielenia prawa własności budynku od prawa własności gruntu, lecz tylko w przypadku budynku posadowionego na gruncie dzierżawnym. Budynki nabyte na rozbiórkę, tzn. bez prawa nabywcy do korzystania z gruntu, uznawane były za ruchomości<sup>4</sup>.

Przedstawioną tu ogólną koncepcję nieruchomości przyjęło również prawo polskie. Wyrazem tego był art. 3 dekretu z 11.10.1946 r. – **Prawo rzeczowe** (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), uznający za nieruchomości części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności. Koncepcja ta ostała się również we współczesnym prawie polskim.

<sup>1</sup> Zob. Z. Łączyński, *Prawo cywilne obowiązujące w województwach centralnych*, Warszawa 1937, s. 151.

<sup>2</sup> Zob. M. Zatorski, F. Kasperek, *Powszechna księga ustaw cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich Monarchji austriackiej z późniejszymi odnośniami ustawami i rozporządzeniami*, Cieszyń 1875, s. 181.

<sup>3</sup> Zob. Z. Lisowski, *Kodeks cywilny obowiązujący na ziemiach zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej*, Poznań 1933, s. 36.

<sup>4</sup> Zob. *Prawo cywilne ziem wschodnich – Tom X, cz. I, Zводу praw rosyjskich*, przekład Z. Rymowicz, W. Świąćicki, Warszawa 1932, s. 137–147.

## § 5. Definicja nieruchomości we współczesnym prawie polskim

- 12 Legalna definicja nieruchomości zawarta została w **art. 46 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny** (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061), według której nieruchomościami są:
- 1) **części powierzchni ziemskiej** stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty);
  - 2) **budynki trwale z gruntem związane**, jeżeli mocą przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
  - 3) **części budynków (lokale)**, jeżeli mocą przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
- 13 Definicja ta została częściowo powtórzona w **art. 4 pkt 1 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami** (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), według którego przez **nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią one odrębny przedmiot własności.**
- 14 Wprawdzie powielanie definicji tej samej instytucji na użytek dwóch ustaw uznać należy za praktykę legislacyjnie niepożądaną<sup>1</sup>, niemniej jednak definicje te w żaden sposób nie kolidują ze sobą<sup>2</sup>. Wynika z nich, że nieruchomościami są zarówno grunty niezabudowane, jak i zabudowane, a ponadto mogą nimi być budynki i lokale, **jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności**, co rozumieć należy w ten sposób, że właściciele tych budynków i lokali nie są jednocześnie właścicielami gruntu.
- 15 Przykładem **budynku** stanowiącego przedmiot odrębnej własności jest budynek posadowiony na gruncie oddanym **w użytkowanie wieczyste**. W sytuacji takiej właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, gmina, powiat albo województwo, zaś **właścicielem budynku jest użytkownik wieczysty**. Przepisami szczególnymi, do których odsyła art. 46 KC, są w tym przypadku przepisy do-

<sup>1</sup> Zgadzam się z poglądem wyrażonym przez *J. Szachulowicza*, że ustawodawca w trosce o spójne i stabilne prawo powinien dbać o to, aby każde pojęcie użyte w prawie i odnoszące się do zrozumienia jego treści miało to samo znaczenie. Autor uważa za zbędne, a nawet szkodliwe, formułowanie pojęcia na użytek stosowania konkretnej ustawy przy braku wątpliwości co do rozumienia jego treści. Tak *J. Szachulowicz*, [w:] *J. Szachulowicz, M. Krasowska, A. Łukaszewska*, Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2002, s. 28.

<sup>2</sup> Również zdaniem *S. Rudnickiego* art. 4 pkt 1 GospNierU nie daje żadnych podstaw do rozumienia pojęcia nieruchomości gruntowej odmiennie niż to wynika z art. 46 KC. Tak *S. Rudnicki*, [w:] *S. Dmowski, S. Rudnicki*, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Warszawa 2003, s. 179.

tyczące użytkowania wieczystego, a w szczególności **art. 235 KC**, stanowiący m.in., że budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią **własność wieczystego użytkownika**.

Przykładem części budynku stanowiącej przedmiot odrębnej własności jest wydzielony prawnie z tego budynku **lokal mieszkalny** albo lokal o innym przeznaczeniu, tzw. **lokal użytkowy**. Przepisy szczególne, na mocy których możliwe jest ustanawianie odrębnej własności takiego lokalu, zawarte zostały w **ustawie z 24.6.1994 r. o własności lokali** (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). Dopuszczają one możliwość podzielenia budynku na lokale będące własnością różnych osób. Po dokonaniu takiego podziału każdy z lokali staje się odrębną nieruchomością, tzw. **nieruchomością lokalową**, dla której zakłada się **odrębną księgę wieczystą**.

Pewne kontrowersje budzi w piśmiennictwie pojęcie **nieruchomości gruntowej**. Z **prawnomaterialnego** (prawnorzeczowego) punktu widzenia, tzn. z punktu widzenia przepisów Kodeksu cywilnego, nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych. Takie stanowisko zajął SN w uzasadnieniu prawnym uchw. z 27.12.1994 r., III CZP 158/94 (OSNC 1995, Nr 4, poz. 59). Według tego poglądu za jedną nieruchomość uważa się np. dwie położone obok siebie **działki ewidencyjne** należące do jednego właściciela, otoczone gruntami innych właścicieli, nawet wtedy, gdy dla każdej z tych działek prowadzona jest osobna księga wieczysta.

Z **wieczystoksięgowego** punktu widzenia, tzn. z punktu widzenia przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, księgi wieczyste prowadzi się **w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości** (art. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1984). Oznacza to, że grunt wpisany do jednej księgi wieczystej stanowi jedną nieruchomość, zaś grunt wpisany do dwóch ksiąg wieczystych stanowi dwie nieruchomości. Innymi słowy, **każda księga wieczysta obejmuje odrębną nieruchomość**. Z tego punktu widzenia dwie położone obok siebie działki ewidencyjne należące do jednego właściciela, otoczone gruntami innych właścicieli, stanowią dwie nieruchomości, gdyż wpisane są do dwóch ksiąg wieczystych. Wieczystoksięgowe pojęcie nieruchomości dominuje w doktrynie i orzecznictwie.

16

17

18

## § 6. Klasyfikacja nieruchomości

- 19** Istnieje wiele kryteriów klasyfikowania nieruchomości. Według kryterium przeznaczenia nieruchomości dzielą się na: rolne, leśne, przeznaczone pod zabudowę, rekreacyjne, cmentarne<sup>1</sup> itp. Według innych kryteriów wyróżnia się nieruchomości: zabudowane, niezabudowane, gruntowe, budynkowe, lokalowe<sup>2</sup>, składające się z jednej albo wielu działek ewidencyjnych, należące do Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i wiele innych.
- 20** Do przedstawionej tu terminologii należy podchodzić z pewną ostrożnością. Wymienione wyżej grupy nieruchomości nie stanowią zbiorów rozłącznych. Dla przykładu, nieruchomość rekreacyjna może być jednocześnie nieruchomością zabudowaną, a nieruchomość gruntowa może stanowić własność gminy, będąc tym samym nieruchomością gminną. Bywają także nieruchomości składające się z działek o różnym przeznaczeniu, np. nieruchomość składająca się z pięciu działek, z których trzy przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe, a dwie pod działalność usługową. Liczba możliwości jest tu praktycznie nieograniczona.

---

<sup>1</sup> Status prawny nieruchomości cmentarnych i grobów regulują: ustawa z 31.1.1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 576) oraz ustawa z 28.3.1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2337 ze zm.).

<sup>2</sup> Uregulowane w ustawie o własności lokali.

## Rozdział 3. Przenoszenie własności nieruchomości

### § 7. Pojęcie własności i jej ograniczenia

Pojęcie własności, jej przedmiot oraz granice ochrony prawnej wynikają w znacznej mierze z założeń ustrojowych każdego państwa. Są one także determinowane przez jego potrzeby społeczno-gospodarcze. Dla przykładu, w ujęciu prawa angielskiego, które nie jest już prawem państwa członkowskiego Unii Europejskiej, własność (*ownership*) wszystkich nieruchomości przysługuje wyłącznie Koronie (*Crown*), a zatem jedynym właścicielem (*owner*) wszystkich nieruchomości położonych na terenie Anglii jest monarcha. Nikt oprócz monarchy nie może być właścicielem nieruchomości pojmowanej jako przedmiot materialny, a jedynie podmiotem praw do nieruchomości (*estates in land*)<sup>1</sup>.

21

Powyższe okoliczności utrudniają, a w zasadzie uniemożliwiają wypracowanie „uniwersalnej” definicji własności. Kwestię tę omawia szeroko *T. Dybowski*, zdaniem którego skonstruowanie ogólnego pojęcia czy też definicji „własności” jest co najmniej wątpliwe, jeżeli nie niemożliwe<sup>2</sup>.

W polskim systemie prawnym własność jest głównym desygnatem mienia, obejmującego oprócz niej także inne prawa o charakterze majątkowym. Wynika to z art. 44 KC, który na tle ogółu praw majątkowych eksponuje jedynie własność<sup>3</sup>. Nowela Kodeksu cywilnego z 28.7.1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) zniósła wcześniejszy podmiotowy podział mienia, nadając mu jednorodny charakter.

---

<sup>1</sup> Zob. *J. Kopyra*, Podział nieruchomości gruntowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, Warszawa 2008, s. 199.

<sup>2</sup> Tak *T. Dybowski*, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (*rei vindicatio – actio negatoria*), Warszawa 1969, s. 29. Autor wyjaśnia dalej, że podejmowane przez współczesną naukę próby zdefiniowania własności stanowiły zazwyczaj uogólnienie doświadczeń jednej epoki, a mianowicie doświadczeń płynących z wielkich kodyfikacji XIX w.

<sup>3</sup> Por. *E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński*, [w:] *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 2013, s. 192.

22 Przedmiotowy zakres prawa własności określono w przepisach KC wąsko, ograniczając go jedynie do rzeczy w znaczeniu przedmiotów materialnych (art. 140 w zw. z art. 45). W literaturze prawa cywilnego dominuje pogląd, choć nie brak też głosów odmiennych, że chodzi tu o przedmioty materialne samostanne, tzn. wyodrębnione i zindywidualizowane w stopniu umożliwiającym ich samodzielne występowanie w obrocie<sup>1</sup>. Nie są zatem rzeczami – w rozumieniu Kodeksu cywilnego – wszelkie dobra niematerialne, np. majątkowe prawa autorskie albo energie, choć trzeba pamiętać, że art. 555 KC nakazuje stosowanie do ich sprzedaży odpowiednich przepisów dotyczących sprzedaży rzeczy<sup>2</sup>.

23 Wąskie ujęcie zakresu prawa własności w przepisach KC jest w istocie kontynuacją rozwiązań wprowadzonych do prawa polskiego przez dekret – Prawo rzeczowe. Stanowił on w art. 28, że: „właściciel może w granicach przez ustawy określonych korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzać rzeczą”, zaś w art. 1 przesądzało, że „rzeczami są jedynie przedmioty materialne”.

Nieruchomość jest bez wątpienia rzeczą, a zatem może być ona przedmiotem własności. Zasady ogólne dotyczące własności mają zastosowanie również do własności nieruchomości.

24 Własność jest prawem dającym uprawnionemu **najpełniejszą władzę nad rzeczą**. W większości współczesnych systemów prawnych nie jest to jednak prawo absolutne (*ius infinitum*), lecz **względnie pełne**. Traktowanie prawa własności jako prawa absolutnego prowadziłoby nieuchronnie do nagminnego naruszania interesów innych podmiotów<sup>3</sup>. Według *T. Dybowskiego* „względna pełnia prawa własności oznacza, że w systemie danego prawa treść własności jest najszersza w porównaniu z treścią innych praw podmiotowych, ale nie nieograniczona”<sup>4</sup>. W podobnym duchu wypowiedział się o prawie własności SN w uchw. z 16.7.1980 r., III CZP 45/80 (OSNC 1981, Nr 2–3, poz. 25), wyjaśniając, że zapewnia ono właścicielowi „dopuszczalną w danych warunkach pełnię uprawnień względem rzeczy”.

25 We współczesnym prawie polskim treść prawa własności określona została w **art. 140 KC**, upoważniającym właściciela do korzystania z rzeczy **z wyłączeniem innych osób**, w szczególności do pobierania z niej **pożytków** i innych

<sup>1</sup> Por. *T. Dybowski*, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym..., s. 39, 45; *K. Piasiecki*, [w:] *J. Winiarz* (red.), Kodeks cywilny z komentarzem, t. I, Warszawa 1989, s. 58–59. Drugi z autorów zwraca uwagę, że w obrocie mogą występować także zbiory rzeczy (*universitates facti*), np. w postaci biblioteki z książkami lub stada zwierząt.

<sup>2</sup> Por. *Z. Banaszczyk*, [w:] *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Warszawa 2013, s. 241–242.

<sup>3</sup> Zob. orzeczenie TK z 20.4.1993 r., P 6/92 (OTK 1993, Nr 1, poz. 8).

<sup>4</sup> Tak *T. Dybowski*, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym..., s. 56–57.

**dochodów**, z zastrzeżeniem, że będzie to czynił **w granicach określonych przez ustawy oraz zasady współżycia społecznego**, a ponadto **zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa**. Powołany przepis stanowi ponadto *in fine*, że w tych samych granicach właściciel rzeczy może nią **rozporządzać**.

Kodeks cywilny określił zatem **treść prawa własności** przez wskazanie **granic**, w obrębie których właściciel rzeczy może wykonywać względem niej swoje uprawnienia. Komentowany przepis determinuje zarówno **pozytywną**, jak i **negatywną** stronę własności, bowiem, z jednej strony, przyznaje właścicielowi prawo do korzystania i rozporządzania rzeczą (strona pozytywna), z drugiej zaś wyłącza od tego inne osoby (strona negatywna).

Według **art. 140 KC** granice prawa własności determinują trzy wyznaczniki, a mianowicie:

- 1) **przepisy ustaw**,
- 2) **zasady współżycia społecznego** oraz
- 3) **społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa**.

We współczesnej literaturze przedmiotu przyjmuje się dość zgodnie, że przez pojęcie „ustawy” rozumieć tu należy także akty prawne niższej rangi, z zastrzeżeniem jednak, że mają one charakter wykonawczy do ustaw i nie wykraczają poza granice upoważnień zawartych w tych ustawach. Taką wykładnię powyższego terminu narzuca **art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej** z 2.4.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i ze zm.), zezwalający na ograniczanie własności **jedynie w drodze ustaw** i tylko w zakresie **nienaruszającym jej istoty**. Przyjmuje się jednak, że ograniczenie własności w drodze aktu prawnego niższego rzędu, wydane na podstawie ustawy w granicach zawartej w niej delegacji, nie narusza konstytucyjnej ochrony własności gwarantowanej w art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, pod warunkiem jednak, że ograniczenie to nie godzi w istotę prawa własności.

W doktrynie nie kwestionuje się zasadności ograniczania prawa własności w drodze ustaw. Konieczność taka jest naturalnym następstwem rozwoju cywilizacyjnego. Większość ograniczeń ma charakter publicznoprawny i wynika z przepisów prawa administracyjnego (np. ustawy o broni i amunicji, tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 485), choć nie brak też ograniczeń o charakterze cywilnoprawnym (np. art. 144 KC dotyczący immisji). Ingerencja ustawodawcy w sposób wykonywania prawa własności przez właściciela, np. broni palnej, nie budzi dziś sprzeciwu. Nie budzi go też ustawowe ograniczenie uprawnień właściciela nieruchomości ze względu na uzasadniony interes właścicieli nieruchomości sąsiednich. Dla przykładu, powołany wyżej **art. 144 KC** nakazuje właścicielowi nieruchomości powstrzymanie się od działań, które zakłócały-

26

27

by korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

28 Przy interpretowaniu przepisów ograniczających prawo własności należy jednak pamiętać, że przepisy te mają charakter wyjątkowy i nie podlegają wykładni rozszerzającej<sup>1</sup>.

Przez wspomnianą wyżej **negatywną stronę własności** rozumie się wyłączenie osób trzecich od możliwości korzystania i rozporządzania rzeczą wbrew woli jej właściciela. Artykuł 140 KC nakłada na wszystkie podmioty niebędące właścicielami danej nieruchomości obowiązek biernego poszanowania prawa własności przysługującego jej właścicielowi, polegający na **powstrzymaniu się** tych podmiotów od wszelkich działań naruszających to prawo (*non facere*). Ten bierny obowiązek nie ma jednak charakteru świadczenia dłużnika wobec wierzyciela, gdyż podmioty nim obciążone nie rezygnują z żadnych przysługujących im uprawnień, a jedynie powstrzymują się od wkraczania w sferę uprawnień innego podmiotu (właściciela nieruchomości).

## § 8. Chwila przejścia własności nieruchomości na jej nabywcę

29 Z punktu widzenia obrotu nieruchomościami niezwykle istotną kwestią jest ustalenie **chwili**, w której własność nieruchomości przechodzi z dotychczasowego właściciela na inny podmiot, np. na kupującego, zamieniającego czy obdarowanego. Należy w tym miejscu przypomnieć, że nieruchomość jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości. Ma ona ściśle określoną powierzchnię, położona jest w konkretnym miejscu i opisana w konkretnej księdze wieczystej. Do przeniesienia własności nieruchomości w drodze umowy ma zatem zastosowanie art. 155 § 1 KC, według którego własność rzeczy **oznaczonych co do tożsamości** przechodzi na nabywcę **z chwilą zawarcia umowy zobowiązującej**, takiej jak umowa sprzedaży, zamiany czy darowizny, o ile:

- 1) **przepis szczególnie nie stanowi inaczej** albo
- 2) **strony umowy inaczej nie postanowiły**.

Z przepisu tego wynika, że zawarcie umowy zobowiązującej, np. umowy sprzedaży nieruchomości, **może, ale wcale nie musi** przenosić jej własności. **Możliwa jest sytuacja, w której nieruchomość została aktem notarialnym**

---

<sup>1</sup> Zob. wyr. NSA w Warszawie z 1.12.1995 r., II SA 1400/94 (Wok. 1996, Nr 3, s. 32) oraz wyr. SN z 6.3.1998 r., III CKN 393/97 (OSP 1998, Nr 10, poz. 171).

**sprzedana, lecz sprzedający nadal pozostaje jej właścicielem.** W takim przypadku przeniesienie własności dokonywane jest **odrębnym aktem notarialnym** podpisywanym w terminie późniejszym i obejmującym **samo przeniesienie własności**. Pierwsza umowa (umowa sprzedaży) ma charakter jedynie **zobowiązujący**, tzn. zobowiązuje sprzedającego do przyszłego przeniesienia własności nieruchomości na kupującego, natomiast umowa druga (umowa przeniesienia własności) zawierana jest w wykonaniu umowy pierwszej (umowy sprzedaży) i ma charakter **rozporządzający**, tzn. przenosi własność nieruchomości ze sprzedającego na kupującego.

Zgodnie z powołanym wyżej art. 155 § 1 KC do późniejszego niż przy zawieraniu umowy zobowiązującej przejścia własności nieruchomości dochodzi albo **z mocy przepisu szczególnego**, albo **z woli stron**.

30

Przykładem przepisów szczególnych narzucających konieczność zawarcia najpierw umowy sprzedaży nieruchomości (jako umowy jedynie zobowiązującej), a następnie zawarcia odrębnej umowy przenoszącej własność nieruchomości (jako umowy jedynie rozporządzającej) są przepisy regulujące pierwokup ustawowy. Na ich mocy niektórym podmiotom, takim jak np. gminy, przysługuje w określonych sytuacjach, w stosunku do pewnych nieruchomości, ustawowe **prawo pierwokupu**. Nieruchomości podlegającej pierwokupowi nie można sprzedać z jednoczesnym przeniesieniem własności, lecz należy:

- 1) zawrzeć umowę sprzedaży z wyłączeniem przeniesienia własności;
- 2) wysłać wypis aktu notarialnego tej umowy sprzedaży uprawnionemu podmiotowi z zapytaniem czy nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu;
- 3) po uzyskaniu odpowiedzi informującej, że uprawniony podmiot nie skorzystał z prawa pierwokupu, a w przypadku braku odpowiedzi, po upływie ustawowego jednomiesięcznego<sup>1</sup> terminu na jej udzielenie, **zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości** na kupującego.

Umowa sprzedaży nieruchomości podlegającej pierwokupowi ustawowemu określana bywa w praktyce notarialnej terminem **warunkowa umowa sprzedaży**, a to dla podkreślenia, że właściciel sprzedaje nieruchomość kupującemu **pod warunkiem**, że osoba trzecia (uprawniony podmiot) nie wykona prawa pierwokupu. Zawarty w tytule umowy przymiotnik „warunkowa” ma znaczenie informacyjne, podkreślające fakt, że w tej umowie sprzedaży **nie dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości**, do którego dojdzie dopiero w przyszłości na mocy odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po ziszczeniu się owego warunku.

---

<sup>1</sup> Zob. art. 598 § 2 KC.