

Część I.
Podział nieruchomości

Rozdział 1. Rodzaje i cel podziałów nieruchomości

1.1. Pojęcie nieruchomości i działki gruntu

1.1.1. Definicje w ustawie o gospodarce nieruchomościami

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej: GospNierU), ilekroć w akcie tym jest mowa o nieruchomości gruntowej, należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Cytowana definicja stworzona została na użytek wskazanej ustawy – na potrzeby stosowania instytucji prawnych w niej wskazanych, w tym także dla określenia przedmiotu podziału uregulowanego w art. 92–100 tej ustawy. Zwrócił na to uwagę także NSA w uchwale 5 sędziów z 17.5.1999 r. (OPK 17/98, Prok. i Pr. 1999, Nr 9, poz. 53) wskazując m.in., że do GospNierU nie wprowadzono w sposób jednolity kodeksowego pojęcia nieruchomości (art. 46 § 1 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.; dalej: KC) ani pojęcia wieczystoksięgowego (art. 21 ust. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księгах wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.; dalej: KWU). W GospNierU pojęcie nieruchomości ma charakter swoisty w tym znaczeniu, że zależy on od szczególnych materii, które ta ustawa reguluje, tj. podział, obrót, wywłaszczenie, zwrot wywłaszczonej nieruchomości. W art. 93 i 96 GospNierU mowa jest o podziale nieruchomości, który ma zarówno charakter podziału geodezyjnego – „wydzielenie działek gruntu”, jak i podziału prawnego – wyodrębnienie działki geodezyjnie samodzielnej niegraniczącej z innymi działkami gruntu tego samego właściciela. Nieruchomość gruntowa na tle GospNierU to taki grunt wyodrębniony, który staje się przedmio-

tem obrotu – sprzedaży, przekazania w użytkowanie wieczyste, oddania w trwałe zarząd.

Należy podkreślić, że w definicji „nieruchomości gruntowej” ustawodawca wyeksponował grunt jako wiodący element nieruchomości, a wszystko co się na nim znajduje stanowi jego składową, zarówno w sensie faktycznym, jak i w sferze prawnej. Omawiana definicja służy zatem normatywnemu odróżnieniu jej od nieruchomości budynkowej i nieruchomości lokalowej w ramach GospNierU.

Nieruchomością budynkową są budynki stanowiące przedmiot własności odrębnej od prawa do gruntu, które to prawo własności budynku jest jednak związane z prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynki te są posadowione. Nieruchomości budynkowe występują zatem na nieruchomościach gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste. W takiej sytuacji podmiotowi tych praw przysługuje prawo własności budynku i prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek (art. 235 w zw. z art. 46 § 1 KC). Prawa te nie są zatem jednorodne.

Nieruchomością lokalową jest natomiast lokal mieszkalny lub użytkowy stanowiący przedmiot odrębnej własności, z którym związany jest udział w prawie do części wspólnych budynku oraz w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego do gruntu, na którym posadowiony jest budynek mieszczący w sobie dany lokal (art. 3 ust. 1–3 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: WILokU).

W obydwu przypadkach, zarówno przy nieruchomości budynkowej, jak i lokalowej, ustawodawca wyodrębnił przedmiot praw przysługujących danemu podmiotowi, jako praw odrębnych od prawa do gruntu. Prawa te przysługują odrębnie, ale nie mogą istnieć bez jednoczesnego przysługiwania danemu podmiotowi praw do gruntu.

Definicja „nieruchomości gruntowej” w GospNierU ma zatem charakter przedmiotowy odnoszący się do gruntu. Stanowi powielenie klasycznej definicji nieruchomości, zawartej w art. 46 § 1 KC z uwzględnieniem art. 47–49 KC, jako obejmującej grunt i wszystkie jego części składowe, przez co części te stanowią przedmiot tego samego prawa, przysługującego danemu podmio-

towi do gruntu. Definicja „nieruchomości gruntowej” konsoliduje zatem dla potrzeb GospNierU treści normatywne wynikające z art. 46–49 KC.

W sferze faktycznej pojęcie nieruchomości gruntowej odnosi się zarówno do gruntu niezabudowanego, jak i zabudowanego. Natomiast w sferze prawnej istnienie zabudowy nie ma znaczenia prawnego, o ile wszystko to co znajduje się na gruncie stanowi jego część składową, jest zatem przedmiotem tego samego jednorodnego prawa przysługującego do gruntu. Dopiero prawne oddzielenie budynków i lokali od praw przysługujących do gruntu oznacza, że pojęcie nieruchomości gruntowej w takim przypadku nadal obejmuje tylko grunt, mimo że jest on zabudowany, ale zabudowa ta jest przedmiotem odrębnych praw.

W wyroku z 24.11.2005 r. (I OSK 181/05, Legalis) NSA wskazał, że pod pojęciem „nieruchomości gruntowej” w rozumieniu art. 4 pkt 1 GospNierU rozumie się grunt wraz z częściami składowymi (z wyłączeniem budynków i lokali), jeżeli jest odrębnym przedmiotem własności i może stanowić samodzielny przedmiot obrotu prawnego. Wyodrębnienie gruntu wymaga określenia granic zewnętrznych, co może nastąpić przez założenie dla niego księgi wieczystej. Założenie takiej księgi dla jednej działki czyni ją odrębnym przedmiotem własności w stosunku do innych gruntów tego samego właściciela, który może posiadać kilka działek sąsiadujących ze sobą. Tylko od właściciela zależy, czy zachowa odrębność prawną takich nieruchomości. Istnienie wspólnej granicy i tego samego podmiotu własności nie stanowi prawnej podstawy połączenia nieruchomości, dla których są założone odrębne księgi wieczyste lub tylko jedna z nich ma wpis w takiej księdze, a właściciel aprobuje taki stan. Traktowanie dwóch należących do jednego właściciela działek sąsiadujących ze sobą jako jednej nieruchomości w sensie prawnym jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy żadna z nich nie posiada księgi wieczystej.

Natomiast SN w postanowieniu z 20.12.2006 r. (IV CSK 283/06, Legalis) wskazał, że pojęcia nieruchomości niezabudowanej na gruncie ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie można utożsamiać z tym pojęciem zdefiniowanym w ustawie z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Pogląd ten SN sfor-

mułował także w wyroku z 20.12.2006 r. (IV CSK 229/06, Legalis), dodatkowo stwierdzając, że na gruncie wieczystoksięgowym nieruchomość identyfikowana jest z księgą wieczystą i w rezultacie o tym, czy ma się do czynienia z jedną, czy z wieloma nieruchomościami decyduje liczba ksiąg wieczystych dla niej urządzonych (art. 1 KWU). Natomiast w świetle definicji zawartych w art. 4 pkt 1 i 3 GospNierU nawet odległe od siebie działki mogą być częścią określonej nieruchomości. Z drugiej strony, jedna działka też może stanowić nieruchomość.

W art. 4 pkt 3 GospNierU ustawodawca zdefiniował również pojęcie działki gruntu jako niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Definicja ta odniesiona została do pojęcia nieruchomości lub jej części. Działką gruntu może być zatem cała nieruchomość albo wyodrębniona jej część. Pojęcie to nie jest tożsame z definicją nieruchomości, pozostaje podrzędne wobec prawnie określonej nieruchomości. Podrzędność ta wynika z ustawowego kryterium „niepodzielonej ciągłej części powierzchni ziemskiej”, która nie może być utożsamiana z kryteriami składającymi się na ustawowe pojęcie nieruchomości. Oznacza to w istocie, że pojęcie działki gruntu zaczerpnięte zostało ze sfery prawa geodezyjnego i kartograficznego. To bowiem w § 9 ust. 1 rozporządzenia MinRRiB z 29.3.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454; dalej: EwidGruntR) wskazano, że działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Podobieństwo obydwu definicji dotyczy ciągłości obszaru gruntu, jako części powierzchni ziemskiej oraz jednorodności prawnej pod względem podmiotowym. Zarówno bowiem działka ewidencyjna, jak i nieruchomość są takimi częściami powierzchni ziemskiej, które w całości stanowią przedmiot własności przysługującej temu samemu podmiotowi, niezależnie od tego czy jest nim pojedynczy podmiot, czy też występuje wielość podmiotów skutkująca istnieniem współwłasności. Pojęcie działki gruntu należałoby zatem odnieść do takiej części powierzchni ziemskiej, która scharakteryzowana została wyznaczeniem jej granic oraz przysługiwaniem do niej w całości prawa własności temu samemu podmiotowi.

W ramach GospNierU ustawodawca posłużył się także pojęciem działki budowlanej, definiując ją w art. 4 pkt 3a jako zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Pojęcie to jest przydatne również w dokonywaniu podziału nieruchomości, jako przedmiot wyodrębnienia jej części niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp), a w przypadku jego braku – niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 95 pkt 2 i 7 GospNierU). Przedmiotem tym jest bowiem część gruntu stanowiąca działkę budowlaną, na której został wzniesiony budynek przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze. Przedmiotem wydzielenia może być również część gruntu, jako działka budowlana niezbędna do korzystania z budynku mieszkalnego. W każdym z dwóch wskazanych przypadków mowa jest o takich działkach budowlanych, na których znajduje się już określony budynek. Oznacza to, że pojęcie działki budowlanej w GospNierU odniesione zostało do zabudowanej działki gruntu dla ustalenia, czy wielkość tej działki oraz pozostałe jej parametry wskazane w art. 4 pkt 3a GospNierU są wystarczające do uznania, że działka ta mogła być zabudowana takim budynkiem, jaki już na tej działce gruntu istnieje.

Swoista definicja działki budowlanej, stworzona dla potrzeb szczególnych regulacji zawartych w GospNierU, jest odrębna od tej podanej w art. 2 pkt 12 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.; dalej: ZagospPrzestrzU). Działką budowlaną w rozumieniu powołanego artykułu jest bowiem nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Zasadniczą cechą pojęcia działki budowlanej dla stosowania przepisów ZagospPrzestrzU, a przez to i stosowania przepisów prawa budowlanego jest ustalenie, czy działka ta nadaje się do zagospodarowania, w tym do zabudowy, zgodnie z wymogami prawnymi

w tym zakresie. Działką budowlaną w rozumieniu powołanych przepisów jest zatem taka nieruchomość lub jej wyodrębniona granicami ewidencyjnymi część (będąca działką gruntu), która nie jest jeszcze zabudowana, ale nadaje się do określonego sposobu zabudowy. Oceny zabudowy działki gruntu określonym budynkiem, przez pryzmat jej parametrów, dokonuje się bowiem przed dokonaniem tej zabudowy.

Pojęcie działki budowlanej w ramach GospNierU sformułowane natomiast zostało dla potrzeb dokonywania oceny dopuszczalności zabudowy określonej części gruntu jako działki gruntu, ale dopiero po wybudowaniu określonego budynku. Odnosi się to do tzw. zaszczości, w której najpierw dokonano zabudowy, a obecnie istnieje potrzeba wydzielenia dla niej takich działek gruntu, których parametry odpowiadałyby ustawowemu kryterium prawidłowości i racjonalności korzystania z istniejących już na gruncie budynków i urządzeń. Działką budowlaną dla potrzeb stosowania GospNierU jest zatem taka sama działka gruntu, jak działka budowlana w rozumieniu art. 2 pkt 12 ZagospPrzestrzU. Oceny spełnienia określonych dla niej kryteriów dokonuje się jednak po zrealizowaniu zabudowy, gdy, powstała ona już w przeszłości, częstokroć:

- bez uprzedniego wydzielenia dla niej części powierzchni gruntu mającej służyć korzystaniu z tej zabudowy;
- z wydzieleniem w przeszłości części gruntu dla tej zabudowy, o takich jednak parametrach, które nie zapewniają możliwości korzystania z budynku w sposób wynikający z parametrów warunkujących powstałą zabudowę.

Pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w GospNierU w zestawieniu z jego znaczeniem potocznym lub określonym w przepisach ZagospPrzestrzU może zatem pozornie wzbudzać poważne wątpliwości. Dla zrozumienia istoty tego pojęcia w GospNierU należy jednak sięgnąć do tych jej przepisów, w których pojęcie to zostało użyte. Dopiero bowiem wtedy można ustalić *ratio legis* tej definicji, jako odwołującej się jedynie do zabudowanej działki gruntu. Pojęcie działki budowlanej zostało użyte przez ustawodawcę w art. 95 pkt 2 i 7 oraz w art. 209a ust. 1 i 3 GospNierU.

Ustawowe kryterium prawidłowości i racjonalności korzystania z istniejących na gruncie budynków i urządzeń – jako elementów

składowych definicji działki budowlanej – należy odnieść do przepisów prawa określających poszczególne parametry działki budowlanej. Prawdliwość i racjonalność to bowiem pojęcia normatywnie nieostre o charakterze ocennym. Zakres ich treści zależny jest od subiektywnego postrzegania przez podmioty, które z ustaleniem ich normatywnego znaczenia wiążą określone skutki prawne. Jednocześnie, od ustalenia znaczenia tych pojęć ustawodawca uzależnił wyznaczenie terytorialnych granic powierzchni ziemskiej, niezbędnej dla dalszego korzystania z budynków i innych urządzeń. Pojęcia te, stosowane w obszarze ustawowo zdefiniowanych roszczeń – np. określonych w art. 209a GospNierU lub w art. 231 KC – wyznaczają granice żądań, z jakimi może wystąpić uprawniona osoba wobec właściciela nieruchomości zabudowanej w części określonym budynkiem lub urządzeniem. Terytorialne granice ustawowo przyznanego roszczenia nie mogą zaś zależeć od subiektywnego rozumienia omawianych pojęć, lecz powinny dać się zobiektywizować takimi kryteriami, które będą akceptowalne przez każdą ze stron sporu. Takimi kryteriami są przepisy obowiązującego prawa, ponieważ to w ich ramach dokonuje się oceny, czy parametry określonej działki gruntu są wystarczające do jej zabudowy określonym obiektem.

Również dla potrzeb podziałów nieruchomości określonych w art. 95 pkt 2 i 7 GospNierU, ustawowe kryterium prawidłowości i racjonalności korzystania z istniejących na gruncie budynków, należy odnieść do obowiązujących przepisów prawa. Organ administracji, wydający decyzję o zatwierdzeniu podziału nieruchomości, mający kierować się tymi kryteriami, ma jednocześnie obowiązek działać na podstawie przepisów prawa (art. 6 ustawy z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego; tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 267; dalej: KPA). Nie może zatem subiektywnie określać znaczenia tych kryteriów, aby na tej podstawie decydować, czy w danym przypadku przedmiot wydzielenia stanowi działkę budowlaną w rozumieniu art. 4 pkt 3a GospNierU, czy też takiej działki nie stanowi, co w konsekwencji spowoduje odmowę zatwierdzenia podziału nieruchomości w trybie art. 95 pkt 2 lub 7 GospNierU. Odmowa zatwierdzenia podziału nieruchomości jest ingerencją w wykonywanie prawa własności, które polega

w tym przypadku na dysponowaniu przez właściciela wyodrębnionymi częściami. Jeżeli zatem do takiego wyodrębnienia części nieruchomości nie dojdzie, to właściciel nie będzie mógł nimi dysponować na rzecz innego podmiotu, ze względu na brak przedmiotu takiej dyspozycji. Ingerencja organu administracji w wykonywanie prawa własności, a raczej w sposoby tego wykonywania, nie może być zatem efektem jego subiektywnych ocen w zakresie rozumienia pojęcia działki budowlanej, lecz musi mieć charakter prawnie zobiektywizowany. Taki zaś charakter oceny przy ustalaniu zaistnienia ustawowych kryteriów pojęcia działki budowlanej (tj. prawidłowości i racjonalności korzystania z zabudowy znajdującej się na gruncie) zapewnia konieczność kierowania się przez organ administracji przepisami obowiązującego prawa określającymi minimalne parametry konieczne do zachowania przez działkę gruntu, z którymi prawodawca wiąże skutek dopuszczalności zabudowania jej takim obiektem budowlanym, jaki na tej działce już się znajduje. Chodzi w tym względzie o zachowanie parametrów wynikających przede wszystkim z rozporządzenia MinInf z 12.4.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.; dalej: WarTechBudR). Również inne akty prawne mogą mieć znaczenie dla dokonywania oceny spełnienia przez wydzielaną zabudowaną działkę gruntu ustawowych parametrów warunkujących uznanie jej za działkę budowlaną w rozumieniu art. 4 pkt 3a GospNierU.

W potocznym rozumieniu, pojęcie działki budowlanej przeciwstawiane jest pojęciu działki rolnej lub leśnej, jako z natury rzeczy nieprzewidzianych do zabudowy w ramach obowiązującego prawa.

W art. 4 pkt 16 GospNierU ustawodawca zdefiniował także pojęcie nieruchomości podobnej, jako tę, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Definicja „nieruchomości podobnej” posiada zasadnicze znaczenie dla określania wartości nieruchomości, będącej wyznacznikiem określonych uprawnień lub obowiązków właścicieli nieruchomości w sferze cywilnoprawnej i w sferze publicznoprawnej. Ustawowa cecha podobieństwa nieruchomości zrównana została z porównywalnością nieruchomości

ści przez pryzmat elementów wymienionych w powołanym art. 4 pkt 16 GospNierU. Poza wyszczególnieniem przez ustawodawcę położenia, stanu prawnego, przeznaczenia i sposobu korzystania z nieruchomości, istotną kwestią jest zatem ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego istnienia także innych cech mających przemawiać za podobieństwem określonych nieruchomości lub wykluczać to podobieństwo. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest bowiem stwierdzenie w ramach dokonywania analizy rynku, jakie jeszcze cechy nieruchomości mają wpływ na wysokość cen nieruchomości osiąganych w obrocie, by na tej podstawie ustalić, czy nieruchomości przyjęte za podstawę do wyceny mogą być uznane za podobne w rozumieniu ustawowej definicji zawartej w art. 4 pkt 16 GospNierU.

Należy przy tym podkreślić, że omawiana definicja dotyczy nieruchomości. Porównywalność cech nieruchomości przekładająca się na ich prawne podobieństwo dotyczy zatem zawsze tego, co jest przedmiotem wyceny. Nie można za nieruchomości podobne do wycenianej przyjmować tylko części innych nieruchomości. Pojęcie nieruchomości podobnej użyte zostało przez ustawodawcę w art. 153 ust. 1 GospNierU, jako podstawowy wyznacznik dla określenia rynkowej wartości nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Z art. 152 ust. 3 GospNierU wynika, że podejście takie stanowi przy tym zasadniczy sposób określania rynkowej wartości nieruchomości, dlatego rzeczoznawca majątkowy powinien w przypadku dokonywania wyceny dochować należytej staranności w zidentyfikowaniu wszystkich cech nieruchomości, które mają znaczenie dla uznania ich za porównywalne z wycenianą.

1.1.2. Definicje w Kodeksie cywilnym

Zgodnie z art. 46 § 1 KC, nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), a także budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Cytowany przepis definiuje nieruchomość jako rzecz, określając jej atrybuty odróżniające ją

od innych, stanowiących ruchomości. Jest to zatem definicja prawnorzeczowa.

Prawnym wyróżnikiem istnienia nieruchomości w ujęciu cywilnoprawnym jest przysługiwanie do niej prawa własności określonemu podmiotowi. Nieruchomość wyodrębnia się zatem z otoczenia poprzez wskazanie (ustalenie lub stwierdzenie), czy przysługuje do niej określonemu podmiotowi prawo własności. W odniesieniu do powierzchni ziemskiej, jeżeli istnieje podmiot własności części tej powierzchni, a zatem przysługuje do niej prawo własności określonemu podmiotowi, to jest to nieruchomość ujmowana przez ustawodawcę jako grunt. Innymi słowy, jest to nieruchomość gruntowa. Pojęcie „grunt” używane jest w tym przypadku przez ustawodawcę do określenia mianem nieruchomości właśnie części powierzchni ziemskiej. Jeżeli zaś nie jest możliwe wskazanie podmiotu prawa własności określonej części powierzchni ziemskiej, to część ta wchodzi w skład innej, większej części, takiej, wobec której istnieje prawna możliwość ustalenia właściciela i wtedy ta większa część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość gruntową.

Oprócz prawnego wyróżnika nieruchomości stanowiącej grunt, zaistnienie takiej nieruchomości w rozumieniu definicji określonej w art. 46 § 1 KC polega na jej wyodrębnieniu z określonego obszaru powierzchni ziemskiej. Takiemu wyodrębnieniu służą granice wyznaczające zasięg przysługiwania, zatem także i wykonywania prawa własności, zakreślające obszar powierzchni ziemskiej, w którym właściciel wykonuje swoje prawo w sposób określony w art. 140 KC. Dał temu wyraz także NSA w wyroku z 8.12.2006 r. (I OSK 124/06), stwierdzając m.in., że dla uznania danego obszaru gruntu za nieruchomość konieczne jest jej wyodrębnienie od innych podmiotów jakimi w stosunku do niego są otaczające go grunty. Dany grunt może zatem stać się nieruchomością na skutek skonkretyzowania jego przedmiotowego zakresu, które następuje przez określenie jego zewnętrznych granic.

Granice te wyznaczają zarazem obszar powierzchni ziemskiej, do której właściciel może poszukiwać ochrony prawnej swoich uprawnień. Są one przy tym opisywane instrumentami prawnymi określonymi w przepisach dotyczących geodezji i kartografii, wśród których występuje m.in. pojęcie granic ewidencyjnych. Za

pomocą tych właśnie granic dokonuje się oznaczenia poszczególnych części powierzchni ziemskiej, które stanowią nieruchomość lub jej część. Częścią powierzchni ziemskiej wyodrębnioną granicami ewidencyjnymi jest zaś działka gruntu, którą – zgodnie z § 9 ust. 1 EwidGruntR stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Pojęcie działki gruntu służy zatem terytorialnemu oznaczeniu nieruchomości poprzez jej wyodrębnienie z danego obszaru. Nieruchomość może się składać z jednej działki gruntu lub z większej ich liczby, jeżeli działki te są przedmiotem prawa własności przysługującego temu samemu podmiotowi.

W przypadku gdy prawo własności, przysługujące określone podmiotowi do nieruchomości, zostanie udostępnione innym podmiotom, w wyniku czego, obok dotychczasowego właściciela pojawią się inni właściciele, mający na wyłączną własność ewidencyjnie wyodrębnione części (działki gruntu) z dotychczasowej nieruchomości, części te (działki gruntu) będą nowymi nieruchomościami, jako że podmiotem ich własności (w rozumieniu art. 46 § 1 KC) będą inne podmioty niż dotychczas. Podzielenie prawa własności nieruchomości na rzecz innych podmiotów do wyodrębnionych ewidencyjnie części nieruchomości skutkuje zatem powstaniem nowych nieruchomości.

Mianem nieruchomości ustawodawca określił również budynki oraz ich części (będące wyodrębnionymi lokalami), jeżeli stanowią one przedmiot odrębnej od gruntu własności. Odrębność ta musi jednak wynikać ze stosownych w tym względzie norm prawnych. Odrębna własność budynku istnieje, w przypadku gdy jest on posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Wtedy grunt stanowi własność publiczną obciążoną prawem użytkowania wieczystego, a znajdujące się na nim budynki stanowią przedmiot własności przysługującej użytkownikowi wieczystemu (art. 235 KC). Wszak własność ta jest odrębna od prawa użytkowania wieczystego przysługującego do gruntu, lecz jest zarazem prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że nie może ona istnieć bez przysługiwania podmiotowi tej własności prawa użytkowania wieczystego do gruntu.

Odrębna własność części budynku uregulowana została zasadniczo we WłokU, która to część może być przedmiotem odrębnego od gruntu prawa własności, stanowiąc samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (art. 2 ust. 1 WłokU). Samodzielnym lokalem mieszkalnym, jak i lokalem wykorzystywanym zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Samodzielność ta wymaga jednak stwierdzenia stosownym zaświadczeniem starosty, a ponadto, lokal wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu. Z prawem odrębnej własności lokalu związany jest także udział w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego do gruntu, na którym posadowiony jest budynek mieszczący w sobie wyodrębniony lokal.

Nadal wyróżnikiem nieruchomości w ujęciu cywilistycznym – niezależnie od tego, czy jest nią grunt, budynek lub lokal – pozostaje zatem okoliczność, czy dany element jest przedmiotem odrębnej własności. Jeżeli bowiem tak nie jest, to stanowi część gruntu składową w rozumieniu art. 47 § 1 i 2 oraz art. 48 KC.

W cywilistycznej definicji nieruchomości określonej w art. 46 § 1 KC, ustawodawca zawarł w § 2 tej ustawy odesłanie, że prowadzenie księgi wieczystej regulują odrębne przepisy. Odesłanie to stało się dla SN podstawą do sformułowania poglądu, że pojęcie nieruchomości w art. 46 § 1 KC należy definiować także w powiązaniu z wieczystoksięgowym ujęciem nieruchomości. W postanowieniu z 30.10.2003 r. (IV CSK 114/02, Legalis) SN wskazał, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 KC. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej. Również w wyroku z 26.2.2003 r. (II CKN 1306/00, Legalis) SN stwierdził,

ze dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią – w rozumieniu art. 46 § 1 KC – jedną nieruchomość gruntową.

Jakkolwiek pogląd ten nie jest jednolity, to jednak przeważa w orzecznictwie SN, który w uchwale z 7.4.2006 r. (III CZP 24/06, *Legalis*) stwierdził m.in., że przepisy nie definiują nieruchomości. Według takiego stanowiska przyjętego w orzecznictwie i piśmiennictwie nie ma podstaw do przeciwstawiania sobie dwóch różnych pojęć nieruchomości: materialnoprawnego (prawnorzeczowego) i formalnego (wieczystoksięgowego). Definicja nieruchomości gruntowej (zawarta w art. 46 § 1 KC) jest uniwersalna w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do pozostałych. Jednak gdy dla określonej nieruchomości została założona taka księga, obowiązuje reguła „jedna księga – jedna nieruchomość”. Odnosi się ona również do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale niegraniczących ze sobą. Właściciel może w takiej sytuacji skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 21 KWU i doprowadzić do połączenia kilku nieruchomości. Rozważane uprawnienie jest wyłącznym atrybutem właściciela.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 24.11.2005 r. (I OSK 181/05, *Legalis*) wskazał także m.in., że wyodrębnienie gruntu wymaga określenia granic zewnętrznych, co może nastąpić przez założenie dla niego KW. Założenie księgi dla jednej działki czyni ją odrębnym przedmiotem własności w stosunku do innych gruntów tego samego właściciela, który może posiadać kilka działek sąsiadujących ze sobą. Tylko od właściciela zależy, czy zachowa odrębność prawną tych nieruchomości. Istnienie wspólnej granicy i tego samego podmiotu własności nie stanowi prawnej podstawy połączenia nieruchomości, dla których są założone odrębne księgi wieczyste lub tylko jedna z nich ma wpis w księdze wieczystej, a właściciel aprobuje taki stan. Traktowanie dwóch działek sąsiadujących ze sobą, mających jednego właściciela, jako jednej nieruchomości w sensie prawnym jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy żadna z tych działek nie posiada założonej księgi wieczystej.