

Pojęcie nieruchomości w świetle przepisów prawa

Pojęcie nieruchomości w Polsce regulują przepisy ustawy Kodeks cywilny¹, o gospodarce nieruchomościami² oraz o własności lokali³. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w art. 46 § 1 określa pojęcie nieruchomości „*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*”⁴. Według powyższej definicji budynki i urządzenia z gruntem stale związane stanowią jedną nieruchomość. Budynki i urządzenia jako części składowe gruntu na podstawie definicji art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego nie mogą być przedmiotem odrębnej własności i innych praw rzeczowych. Jednak art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego zastrzega, iż przepisy szczególne mogą stanowić inaczej.

Powołując się na ustawy o gospodarce nieruchomościami i o własności lokali jako na przepisy szczególne wyróżnimy w Polsce trzy rodzaje nieruchomości, tj.: gruntową, budynkową i lokalową. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami definiuje w art. 4. pojęcie nieruchomości gruntowej: „*należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności*”⁵. Art. 143. Kodeksu cywilnego określa własność gruntu „*W granicach określonych przez społeczno- gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód*”⁶. Rozpatrywanie tego przepisu należy przeprowadzić wraz z analizą przepisów:

- Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. roku Prawo wodne⁷. W dziale pierwszym ustawy w art. 5 został dokonany podział wód, a w rozdziale 2 tegoż samego działu określono zasady związane z prawem własności wód.

¹ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami

² ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2004 nr 261 poz. 2603 tekst jednolity z późniejszymi zmianami

³ ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903 tekst jednolity

⁴ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami

⁵ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2004 nr 261 poz. 2603 tekst jednolity z późniejszymi zmianami

⁶ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami

⁷ ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, Dz. U. 2005 nr 239 poz. 2019 tekst jednolity z późniejszymi zmianami

- Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze⁸, którego art. 7 stanowi, iż jeżeli złoża kopalin nie stanowią części składowych nieruchomości gruntowej ich właścicielem jest Skarb Państwa.
- Ustawy z dnia 31 maja 1962 r. Prawo lotnicze⁹, która w rozdziale pierwszym działu szóstego reguluje zasady korzystania z przestrzeni powietrznej.

Należy dodać, iż interpretując art. 1 ust. 1 i art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁰ oraz § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków¹¹ uwidacznia się różnica pomiędzy pojęciem nieruchomości gruntowej a działki gruntowej. Pojęcia te nie są tożsame. W skład jednej nieruchomości może wchodzić kilka działek gruntu, jak również nieruchomością może być jedna działka gruntu. Powyższe wynika z faktu, że nieruchomość gruntowa jest pojęciem prawnym, a wyznaczenie działki gruntu należy do procesu działań geodezji.

Art. 235. Kodeksu cywilnego: „*§ 1. Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.*

§ 2. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym”¹², wyróżnia nieruchomości budynkowe. Powołując się na art. 2. § 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, który stanowi: „*Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości*”¹³. Wyróżnić możemy nieruchomość lokalową. W tym samym artykule ust. 2 określa, jaki lokal może być samodzielnym lokalem, a ust. 4 reguluje, jakie elementy mogą być przynależne do nieruchomości lokalowej jako jego części składowe, tj.: piwnica, strych, komórka, garaż, nawet, jeżeli nie przylegają do lokalu lub budynku, ale są w granicach nieruchomości gruntowej.

⁸ ustawa z dnia 4 lutego 1994 Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. 2005 nr 228 poz. 1974 tekst jednolity z późniejszymi zmianami

⁹ ustawa z dnia 31 maja 1962 Prawo lotnicze, Dz. U. 2006 nr 100 poz. 696 tekst jednolity z późniejszymi zmianami

¹⁰ ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. 2001 nr 124 poz. 1361 tekst jednolity

¹¹ rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz. U. 2001 nr 38 poz. 454

¹² ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami

¹³ ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903 tekst jednolity

Wraz z powoływaniem się na definicję nieruchomości nie wolno pominąć zdefiniowanych pojęć: części składowej rzeczy, części składowej gruntu przynależności i pożytków. Pojęcia te są zdefiniowane w ustawie Kodeks cywilny: „Art. 47. § 1. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

§ 2. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

§ 3. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

Art. 48. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”¹⁴.

Do części składowych nie wlicza się sieci mediów, jeżeli wchodzi ona w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. „Art. 50. Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością.

Art. 51. § 1. Przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi.

§ 2. Nie może być przynależnością rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej.

Art. 52. Czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności, chyba, że co innego wynika z treści czynności albo z przepisów szczególnych.

Art. 53. § 1. Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy.

§ 2. Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego”¹⁵.

Prawo określa formy władania nieruchomościami. Należy do nich zaliczyć: własność, użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę, najem, użyczenie, trwałe zarząd, władanie bez tytułu prawnego. Najdoskonalszą, dającą właścicielowi nieruchomości najszersze prawo do dysponowania nią, formą władania jest własność. Właściciel nieruchomości może z wyłączeniem innych osób korzystać z nieruchomości, czyli pobierać pożytki i inne dochody jak również ją rozporządzać np.: oddać w dzierżawę lub najem. Prawa

¹⁴ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami

¹⁵ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami

te nie mają jednak charakteru absolutnego. Realizowane mogą być w granicach określonych przez ustawy, zgodnie z zasadami współżycia społecznego jak również zgodnie z ich przeznaczeniem społeczno- gospodarczym.

W użytkowanie wieczyste można oddać tylko nieruchomości gruntowe stanowiące własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (gmina, powiat, województwo) lub ich związków. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste może nastąpić na rzecz osób fizycznych i prawnych. Grunty oddawane w użytkowanie wieczyste przez jednostki samorządu terytorialnego (lub ich związki) muszą być położone w granicach administracyjnych miast z wyjątkiem gruntów leżących poza granicami, jeżeli są one włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta. Z przepisów szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być inne grunty. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Budynki i inne urządzenia są własnością wieczystego użytkownika. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje na okres 99 lat, termin ten może być skrócony do 40 lat. Użytkownik wieczysty w ciągu ostatnich 5 lat przed terminem wygaśnięcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste może wystąpić o jej przedłużenie. Jeżeli okres amortyzacji budynków i innych urządzeń jest dłuższy niż termin umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste użytkownik może wystąpić o jej przedłużenie wcześniej niż w ciągu ostatnich 5 lat. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w jakimś konkretnym celu. Cel ten winien być określony w umowie. Jeżeli oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia budynku i innych urządzeń na tej nieruchomości umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste powinna określać: termin rozpoczęcia i zakończenia robót, rodzaj wznoszonych obiektów, obowiązek utrzymania obiektów wzniesionych w należytych stanie techniczno- eksploatacyjnym, warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego, wynagrodzenia należnego użytkownikowi wieczystemu za budynki i urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. W przypadku gdy użytkownik wieczysty nie wykonuje postanowień umowy Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego (lub ich związki) umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste mogą rozwiązać przed ustalonym dniem jej wygaśnięcia. Wraz z

wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę pierwszą i opłatę roczną. Opłata pierwsza stanowi 15 - 25% wartości nieruchomości gruntowej. Opłata roczna uzależniona jest od celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi ona n/w procent ceny nieruchomości:

- 0,3 – cel – obronność, bezpieczeństwo, ochrona przeciwpożarowa, obiekty sakralne, działalność charytatywna, niezarobkowa, opiekuńcza, kulturalna, lecznicza, oświatowa, wychowawcza, naukowa, badawczo- rozwojowa,
- 1 – cel – mieszkaniowy, infrastruktura techniczna, inne cele publiczne, działalność sportowa,
- 2 – cel – turystyka,
- 3 – pozostałe cele.

Jeżeli dochód osób fizycznych nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedniego, a nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe można wystąpić o bonifikatę w wysokości 50% opłaty rocznej. Aktualizację opłaty można dokonać nie częściej niż raz w roku. Opłaty roczne wnosi się do 31 marca. W pierwszym roku opłaty nie pobiera się. Właściwy organ może przesunąć termin z 31 marca do najpóźniej 31 grudnia tego samego roku. Użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu poprzez: zgodne oświadczenia stron, rozwiązanie umowy przez właściciela wskutek niewykonywania warunków umowy, na wniosek użytkownika wieczystego, z terminem wygaśnięcia umowy, z chwilą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Użytkowanie to ograniczone prawo rzeczowe, polegające na obciążeniu nieruchomości prawem do jej używania i do pobierania z niej pożytków. Zakres użytkowania można ograniczyć przez wyłączenie oznaczonych pożytków rzeczy. Prawo to jest niezbywalne.

Najem polega na oddaniu najemcy lokalu do zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej za który najemca wnosi właścicielowi nieruchomości czynsz.

Umowa dzierżawy sporządzana jest na podobnych zasadach jak najem. Podlegać dzierżawie w tym przypadku mogą grunty rolne. Dzierżawca może pobierać pożytki które wygeneruje nieruchomość przekazana mu w dzierżawę.

Przez użyczenie należy rozumieć zobowiązanie właściciela nieruchomości do zezwolenia biorącemu nieruchomość na jej bezpłatne używanie na czas oznaczony lub nieoznaczony.

Formę władania nieruchomości, jaką jest trwały zarząd reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „*Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną*”¹⁶ - państwową lub samorządową jednostkę nieposiadającą osobowości prawnej.

Do władania bez tytułu prawnego zaliczyć tu można jakąkolwiek formę posiadania samoistnego, nie opartą na tytule prawnym.

Warszawa 2009 rok

KK

¹⁶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2004 nr 261 poz. 2603 tekst jednolity z późniejszymi zmianami