



Nieruchomość i jej wycena – niby proste, a trudne

„Nieruchomość” to w pracy geodety termin tak powszechny i tak oczywisty, że mogłoby się wydawać, iż niewymagający szerszych objaśnień. Jednak zarówno w praktyce, jak i w orzecznictwie – w zależności od istoty problemu – na pojęcie „nieruchomość” każdy ma inny pogląd.

Jak wskazywałam w poprzednim numerze GEODETY, znamienne w tym zakresie okazały się procedury dotyczące aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Korzystając z możliwości ustawowych, gminy postanowiły od nowa oszacować nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego, a ponieważ aktualizacji nie było od lat, a w międzyczasie wartość nieruchomości wzrosła kilkakrotnie – do warszawskich sądów trafiły tysiące spraw dotyczących wysokości opłat za użytkowanie wieczyste. Kwestionowane jest wszystko, m.in. i to, że gminy (rzeczoznawcy) zamiast wyceniać nieruchomości, wyceniają wchodzące w ich skład działki gruntu.

I choć wydawałoby się, że są to kwestie, które można jednoznacznie określić jako „oczywistą oczywistość”, to skala problemu okazała się tak duża, że Sąd Okręgowy w Warszawie (dalej: SO) zadał Sądowi Najwyższemu pytanie: Czy aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest dopuszczalna w stosunku do jednej lub kilku działek ewidencyjnych stanowiących jedynie część nieruchomości objętej umową? Uzasadniając pytanie, SO zwrócił uwagę, że opłatę ustala się „w relacji do wartości nieruchomości”, przy

czym poszczególne części nieruchomości stanowiące odrębne działki ewidencyjne mogą mieć różną wartość, a „suma wartości poszczególnych działek gruntu nie musi być równa wartości całej nieruchomości”. SO zauważył, że wycena działek (a nie nieruchomości) prowadzi do tego, że opłata roczna w odniesieniu do jednej części nieruchomości miała by inną wysokość niż w stosunku do innej jej części. Podniósł też, że skoro ustawa wiąże podwyżkę opłaty ze wzrostem wartości nieruchomości, to pojęcie to nie może być utożsamiane z pojęciem „działka gruntu”.

W odpowiedzi na to pytanie prawne Sąd Najwyższy wskazał, że obciążenie prawem użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości gruntowych, zatem definicja legalna pojęcia „nieruchomość gruntowa” zawarta w art. 4 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU z 2015 r., poz. 782 – dalej *uogn*) pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 kc oraz art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity DzU z 2013 r., poz. 707 – dalej *ukwh*). Według SN przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się

z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomość gruntową (uchwała SN z 15 maja 2013 r., III CZP 24/2013, LexPolonica nr 5930670, Biuletyn Sądu Najwyższego 2013/5; www.sn.pl).

Moim zdaniem

Kwestia, którą przesądził w przywołanym orzeczeniu SN, jest dla mnie oczywista. Przewidziana w art. 72 ust. 3 *uogn* opłata roczna dotyczy całej nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 kc, a nie wydzielonej w odpowiedni sposób części takiej nieruchomości (np. określonej działki ewidencyjnej), nawet przy trwałej zmianie przeznaczenia tej wydzielonej części. Przy czym Sąd Najwyższy wyraził ten pogląd już wcześniej, np. w wyroku z 22 kwietnia 2010 r. (V CSK 357/2009, OSNC 2010/11, poz. 152).

Zdziwienie moje wywołało raczej to, jak dowolnie (nie odróżniając działki od nieruchomości) gminy podchodzą do wycen tych ostatnich i jak bezrefleksyjnie poddają się temu licencjonowani rzeczoznawcy majątkowi. Niestety, problem wyceny całej nieruchomości bądź składających się na nią działek dotyczy nie tylko opłat za użytkowanie wieczyste. To problem powszechny, zwłaszcza na tle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Chodzi w szczególności o opłaty adiacenckie, ale też o rentę planistyczną. Dlatego w nawiązaniu do tego orzeczenia SN i terminu „nieruchomość” podam trochę teorii i kilka prostych zasad. Będzie to wstęp do dalszych (bardziej ciekawych, ale i bardziej złożonych) wątków związanych z wyceną, które pojawią się we wrześniowym GEODECIE.

Legalną definicję nieruchomości zawiera art. 46 § 1 kodeksu cywilnego (dalej: kc), stanowiąc, że „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”. Biorąc pod uwagę treść art. 46 § 1 kc, wyróżnia się **trzy rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe i lokalowe**. Zasadą jest, że części powierzchni ziemskiej, które odpowiadają definicji określonej w art. 46 § 1 kc, tzn. stanowiące odrębny przedmiot własności, zawsze są nieruchomościami gruntowymi i do nich ma zastosowanie zasada *superficies solo cedit*. Budynki i wyodrębnione w nich lokale są więc tylko częściami składowymi gruntu (art. 48 kc). Aby można było mówić o nieruchomościach budynkowych czy lokalowych (tj. budynkach i lokalach jako osobnych nieruchomościach niezwiązanych trwale z gruntem, czyli z nieruchomością gruntową), musi to wynikać z wyraźnego przepisu prawa.

W doktrynie nieruchomości gruntowa jest określana według dwóch kryteriów: będąc częścią powierzchni ziemskiej, stanowi odrębną całość określoną granicami i posiada określonego właściciela(li). Dany grunt może stać się nieruchomością na skutek skonkretyzowania jego przedmiotowego zakresu, co następuje przez określenie jego zewnętrznych granic, przy czym w kwestii wyodrębnienia przedmiotowego przyjmuje się, że dla samego istnienia gruntu jako nieruchomości bez znaczenia jest to, czy granice (w tym znaki graniczne) są widoczne. Ważne jest, aby było możliwe odtworzenie granic czy też sporządzenie mapy (por. orzeczenie SN z 21 lipca 1966 r. w sprawie III CR 146/66, OSP 1967, nr 6-7, poz. 185, LEX nr 563599 oraz wyrok NSA z 8 grudnia 2006 r. w sprawie I OSK 124/06, LEX nr 293155).

Podobną (do kc) definicję nieruchomości przewiduje **ustawa o gospodarce nieruchomościami**, wskazując w art. 4 pkt 1, że przez **pojęcie nieruchomości gruntowej** należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Od nieruchomości należy odróżnić działkę gruntu. Według art. 4 pkt 3 *uogn* **działka gruntu** to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej.

Z kolei według § 9 rozporządzenia z 29 marca 2001 r. w sprawie *ewidencji gruntów i budynków* (tekst jednolity

DzU 2015, poz. 542) **działka ewidencyjna** to ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Tu linie graniczne z definicji stanowią niezbędny element działki. Jakkolwiek definicje działki gruntu i działki ewidencyjnej nie są tożsame – to w praktyce uchodzą za to samo.

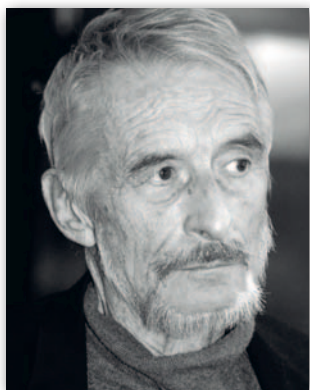
Obok definicji nieruchomości z kc i *uogn* funkcjonuje jeszcze tzw. **wieczystoksięgowy model nieruchomości**. W tym modelu osobną nieruchomością jest każda część powierzchni ziemskiej, dla której urzędowo księgę wieczystą. Może się zdarzyć, że przedmiotem własności jednego podmiotu jest kilka odrębnie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków oraz bezpośrednio przylegających do siebie działek gruntu, z których każda (bądź tylko kilka) ma założoną indywidualną księgę wieczystą. Wówczas, pomimo powszechnego rozumienia art. 46 § 1 kc, tj. nieruchomości jako stanowiąca ciągły, niepodzielny obszar gruntu o jednolitej strukturze prawnej, w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece są one osobnymi nieruchomościami. Zarówno w rozumieniu art. 46 § 1 kc, jak i według przepisów *ukwh* nieruchomość może składać się w całości z jednej działki ewidencyjnej bądź z większej liczby działek odrębnie oznaczonych w EGiB. W art. 24 ust. 1 *ukwh* ustanawia podstawową zasadę: **ile ksiąg wieczystych, tyle nieruchomości**.

Dwie 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 i *ukwh* – jedną nieruchomość gruntową. Natomiast stanowiące własność tego samego podmiotu i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami – i w rozumieniu art. 46 § 1 kc, i *ukwh* (art. 24). Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej. Jeżeli w jednej księdze wieczystej mamy dwie działki ewidencyjne i jedną z nich właściciel dzieli geodezyjnie w trybie *uogn* np. na 5 działek, to po decyzji podziałowej nadal mamy do czynienia z jedną nieruchomością w rozumieniu art. 46 § 1 kc i w rozumieniu *ukwh*. Jeżeli właściciel dokona tzw. podziału wieczystoksięgowego i dla trzech z pięciu nowo powstałych po podziale działek założy trzy osobne księgi wieczyste, będziemy mieli do czynienia z czterema nieruchomościami. Przy czym w jednej z prowadzonych dla nich

ksiąg (tej pierwotnej) nadal będą funkcjonowały trzy działki – jedna niepodzielona i dwie powstałe po podziale drugiej i niewydzielone do osobnych KW. Podobnie jest przy łączeniu nieruchomości wieczystoksięgowych. Połączenie dopuszcza art. 21 *ukwh*, przy czym według SN łączyć nieruchomości w jednej KW i dzielić do kilku osobnych KW może tylko właściciel, a nie użytkownik wieczysty (GEODETA 7/2015).

Dwie sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne (jednego właściciela) stanowią dwie nieruchomości nawet wtedy, gdy tylko jedna z nich ma założoną księgę wieczystą. Co więcej, dwie sąsiadujące ze sobą działki gruntu stanowiące własność jednego podmiotu – jeżeli są obciążone różnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (np. jedna służebnością przechoźdu, a druga użytkowaniem) – stanowią osobne nieruchomości nawet wówczas, gdy żadna z nich nie ma założonej księgi wieczystej [B. Swaczyna, Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi, Rejent 2002, nr 9, s. 95 i n.].

Nie jest to jakoś szczególnie skomplikowane. Dlaczego zatem w praktyce powstają problemy interpretacyjne? Dlatego, że ustawodawca jest niekonsekwentny. Na początku *uogn* przyjął pewne definicje, a potem dokonał regulacji określonych postępowań, posługując się nieadekwatnymi do rzeczywistości pojęciami. Najprostszym przykładem to „podział nieruchomości”. Termin „podział nieruchomości” nie został zdefiniowany w ustawie. W zależności od kontekstu wyróżnia się: tzw. podział „prawny”, podział „wieczystoksięgowy” albo „administracyjny” (inaczej „geodezyjny” lub „ewidencyjny”). Bez wątpienia termin „podział nieruchomości” w *uogn* raz odnosi się wyłącznie do tzw. podziału prawnego (w art. 96 ust. 3), raz wyłącznie do podziału administracyjnego, tzn. geodezyjnego (np. w art. 93 ust. 2a, 4 i 5; art. 96 ust. 1, 1a, 1b; art. 97, 97a, 98b, 99 *uogn*), a jeszcze innym razem odnosi się do podziału geodezyjnego, który w określonych przypadkach może być jednocześnie tzw. podziałem prawnym (np. w art. 93 ust. 1, 2, 3, 3a, 3b; art. 94 ust. 1, art. 95, 96 ust. 2, art. 98 ust. 1, art. 98a *uogn*). W tym ostatnim przypadku chodzi o sytuacje, gdy w sprawie podziału orzeka sąd. Niemniej jednak w przewidzianej w art. 92 i następnych *uogn* procedurze administracyjnego podziału „nieruchomości” dochodzi do wydzielania w ramach jednej działki ewidencyjnej większej liczby działek ewidencyjnych. Mimo że w definicji zawartej w art. 4 pkt 1 *uogn* określono „nierucho-



Fot. Jerzy Przywara

Wojciech Albiński (1935-2015)

6 lipca w Warszawie w wieku 80 lat zmarł Waclaw Wojciech Albiński, ceniony pisarz i geodeta, który przez 40 lat pracował w Afryce.

Urodził się 27 stycznia 1935 roku we Włochach (obecnie dzielnica Warszawy). W 1963 roku, sześć lat po ukończeniu studiów na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej, wyjechał wraz z żoną na wyieczkę do Paryża, z której nie

wrócił. W ojczyźnie nie było go następnych dwadzieścia siedem lat. Jako geodeta pracę znalazł w Genewie, gdzie mieszkał do 1969 r. Następnie dostał propozycję wyjazdu do Afryki i tam spędził 40 lat, nadal wykonując zawód geodety. Początkowo pracował w Botswanie, później w Republice Południowej Afryki. Do Polski wrócił na stałe w 2010 r.

Swoją pierwszą pracę w Afryce (Botswana) w wywiadzie dla GEODETY wspominał tak: „(...) przed moim przyjazdem zbudowano punkty triangulacyjne, a moją pierwszą pracą było pomiarzenie całej tej sieci teodolitem Wild T3. Ponieważ w ogóle nie było map, jako podkład służyły szkice, na których ktoś narysował trochę kresek. Nie

było tam ani jednego miejscowego geodety, nie było nawet lekarza”.

Już w młodości publikował wiersze i felietony. Pierwsze literackie próby podejmowane w drugiej połowie lat 50. związane były z dwutygodnikiem literackim „Współczesność”, a później z paryską „Kulturą”. Do pisania powrócił na emeryturze. Jako pisarz zadebiutował w wieku 68 lat tomem „Kalahari”, za który otrzymał w 2004 r. Nagrodę Literacką im. Józefa Mackiewicza oraz nominację do nagrody Nike.

Kolejne tomy opowiadań Wojciecha Albińskiego to: „Królestwo potrzebuje kata” (2004), „Antylopa szuka myśliwego” (2006) i „Lidia z Kame-

runu” (2007). W 2009 r. ukazał się „Achtung! Banditen!” – jedyny zbiór opowiadań dotyczący Polski, za który otrzymał nominację do Literackiej Nagrody Europy Środkowej „Angelus”. Albiński opowiada w nim o codziennym życiu w kraju pod niemiecką okupacją.

W 2012 r. ukazała się jego szósta z kolei książka zatytułowana „Soweto – my love”. Zawarte w niej opowiadania dotyczą życia w Południowej Afryce w czasach apartheidu. Wtedy właśnie mieliśmy okazję rozmawiać z Wojciechem Albińskim. Wywiad z nim zatytułowany „Teodolitem i piórem”, a także opowiadanie z tego tomu pt. „Soweto, piątek wieczorem” opublikowaliśmy w GEODECIE 5/2012.

Anna Wardziak

dokończenie ze s. 31

mość” w nawiązaniu do nieruchomości zdefiniowanej w art. 46 § 1 kc, to w przypadku, gdy dotyczy to przepisów o geodezyjnym podziale – **w istocie chodzi o podział działki ewidencyjnej** (czyli zwykle części nieruchomości), **a nie nieruchomości**. Prosty przykład: mamy przywoływane już dwie działki ewidencyjne w jednej księdze wieczystej, a więc jedną nieruchomość składającą się z dwóch działek, z których w procedurze podziałowej na 5 nowych poddamy tylko jedną. Podziałowi w tym trybie podlega działka gruntu, a więc część nieruchomości w rozumieniu kc, *ukwh* i *uogn*, a nie cała nieruchomość. Rzecz jasna, nie jest rzadkością, że na nieruchomości składa się tylko jedna działka, mamy wówczas do czynienia z tożsamością rzeczy objętej dwoma terminami, ale to nie zmienia rozumienia instytucji ewidencyjnego (administracyjnego) podziału nieruchomości.

Przepisy *uogn* są niekonsekwentne nie tylko gdy chodzi o termin „nieruchomość”, ale też gdy chodzi o „podział nieruchomości”. Co do zasady regulują wyłącznie zasady podziału ewidencyjnego, który niekiedy jest też częściowo podziałem prawnym (gdy orzeka sąd i w przypadku z art. 98 ust. 1 *uogn*). Tylko raz przepisy mówią wyłącznie o podziale prawnym, i to nie działki ewidencyjnej,

ale o podziale nieruchomości w rozumieniu kc i *ukwh*. Mowa tu o wyjątku wynikającym z art. 96 ust. 3 *uogn*. Przepis ten nie ma jednak znaczenia dla administracyjnej procedury podziałowej, bo nie ma do niej zastosowania.

Gdzie powstaje problem? Na przykład przy wycenie „nieruchomości” na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej. Jeden przepis mówi, że opłatę można ustalić, jeżeli w wyniku podziału wzrośnie wartość nieruchomości (art. 98a ust. 1 *uogn*), a drugi – że opłatę można ustalić w razie wzrostu wartości spowodowanego doprowadzeniem do niej infrastruktury technicznej, np. gazociągu (art. 145 ust. 1 *uogn*). Jak w świetle opisanych wyżej regulacji należy wycenić „nieruchomość” przed podziałem, a jak po podziale? Tak jak poprzednio mowa o nieruchomości (np. przeznaczony w planie pod zabudowę jednorodzinny), dla której prowadzona jest jedna księga wieczysta i która przed podziałem składała się z dwóch działek, a w wyniku podziału jedna działka została podzielona na 5 nowych. Po podziale do nieruchomości w rozumieniu *ukwh* składającej się łącznie z 6 działek doprowadzono ów gaz. Czy w tym ostatnim przypadku na potrzeby opłaty z art. 145 *uogn*, posługując się również określonym w ustawie terminem „nieruchomość podobna”, należy wycenić nieruchomość wieczysto-

księgową jako całość (według definicji z art. 4 pkt 1 *uogn*), czy każdą z 6 składających się na nią działek, bo gazociąg przechodzi przez każdą z nich, a przez to każdą odpowiednio „wzbogaca”? Czy na potrzeby wyceny nieruchomości według jej stanu przed doprowadzeniem mediów należy uwzględnić, że składała się ona z 6 działek ewidencyjnych, czy gdy mowa o powierzchni – wzięć do porównania jedynie powierzchnię całej nieruchomości wieczysto-księgowej? I wreszcie: jak wycenić „nieruchomość” na potrzeby opłaty wynikającej ze wzrostu wartości spowodowanego podziałem? Dzieliłiśmy tylko jedną działkę (część nieruchomości z *ukwh*). Przyjmijmy, że każda z nich miała po 0,5 ha, a po podziale powstało 5 po 0,1 ha, 6 działek to łącznie – 1 ha.

Jaka jest praktyka? Jeśli chodzi o gminy (a więc i rzeczoznawców), to „co kraj, to obyczaj”. Dla porządku dodam, że jeśli chodzi o sądy administracyjne, to również... „co kraj, to obyczaj”. Nie ma żadnej jednolitości. O konkretnych orzeczeniach w następnym numerze GEODETY. Zapraszam do dyskusji.

Magdalena Durzyńska

sędzia Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego w Warszawie (I Wydz.),

doktor nauk prawnych, pracowała

w Departamencie Katastru GUGiK

Sygnatura sprawy: SN II CKN 1306/00,
III CZP 24/2013.