

Oliwia Michta

e-mail: oliwiamichtaa@onet.pl

ORCID: 0009-0008-6340-6952

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Istota i rodzaje nieruchomości

DOI: 10.15611/2024.11.5.05
JEL Classification: K11, K25, P14

© Oliwia Michta

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0). Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Michta, O. (2024). Istota i rodzaje nieruchomości. W: A. Łakomiak (red.), *Gospodarka nieruchomościami* (s. 59-70). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Streszczenie: Nieruchomości stanowią integralną część powierzchni ziemi i pełnią ważną rolę w funkcjonowaniu społeczeństwa oraz codziennym życiu. Celem przeprowadzonych badań było zdefiniowanie pojęcia nieruchomości oraz klasyfikacja ich rodzajów. Na podstawie analizy literatury, obowiązujących przepisów prawnych oraz artykułów naukowych stwierdzono, że nieruchomości są nieodłącznym elementem otoczenia. Wyróżnia się trzy podstawowe rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe, lokalowe. Aby dany obszar mógł zostać uznany za nieruchomość, musi spełniać takie warunki, jak trwałość, stałość, niepodzielność i różnorodność elementów składowych. Istotną cechą nieruchomości jest także sposób ewidencji w księgach wieczystych. W opracowaniu omówiono kwestie dotyczące prowadzenia spisów niezbędnych do określenia stanu prawnego poszczególnych typów nieruchomości, a także kwestie związane z prawem do nieruchomości. Dokonanie wnikliwej analizy wykazało, że temat nieruchomości jest złożony i wieloaspektowy.

Słowa kluczowe: nieruchomości, rodzaje nieruchomości, stan prawny nieruchomości

1. Wstęp

Nieruchomości pełnią ważną rolę w życiu społeczeństwa, zaspokajając podstawowe potrzeby mieszkaniowe, służąc jako miejsce pracy i przedmiot obrotu na rynku finansowym. Na przestrzeni wieków rozwój branży nieruchomości wpłynął na proces urbanizacji miast oraz poziom zamożności poszczególnych krajów. Rozwój sektora nieruchomości spowodował, że polski porządek prawny reguluje kwestie związane z nieruchomościami w wielu aktach prawnych zarówno z zakresu prawa cywilnego, jak i administracyjnego. W zależności od rodzaju działalności podejmowanej przez człowieka, nieruchomości różnią się przeznaczeniem, regulacjami prawnymi i sposobem użytkowania.

W związku z tym warto zadać pytanie, czym właściwie są nieruchomości, jakie występują ich rodzaje, co je łączy i różni oraz jakie cechy mają wspólne. Celem badania było zdefiniowanie pojęcia nieruchomości oraz klasyfikacja ich rodzajów. Pomógł w tym przegląd literatury, regulacji prawnych i dostępnych artykułów naukowych. Przedmiot analizy stanowiły trzy kategorie nieruchomości: gruntowe, budynkowe i lokalowe, a odpowiedzi na postawione pytanie dostarczyły odpowiednie ustawy, w tym Kodeks cywilny. Liczny i obszerny zasób regulacji prawno-administracyjnych dowodzi, że temat nieruchomości jest niezwykle złożony. Nieruchomości kojarzą się przeważnie z mieszkaniami, domami wolnostojącymi czy też rezydencjami. Jest to oczywiste skojarzenie, ale istota nieruchomości jest bardziej złożona.

2. Rodzaje i charakterystyka nieruchomości

Chcąc szczegółowo zaprezentować temat nieruchomości, należy zacząć od wyjaśnienia jej znaczenia i pochodzenia. Nieruchomości stanowią ważną część polskiego ustawodawstwa, przez co są one przedmiotem wielu regulacji prawnych oraz przepisów. Kwestię nieruchomości można rozpatrywać z wielu stron, ponieważ są one przedmiotem, m.in. prawa własności i prawa rzeczowego. Definicja nieruchomości stanowi przedmiot rozważań specjalistów w tej dziedzinie. Poszukując cech nieruchomości, należy zacząć od wyjaśnienia źródła definicji. Na podstawie art. 45 Kodeksu cywilnego (Dydenko, 2006, s. 47) wiadomo, że rzeczy to materialne części przyrody, w stanie pierwotnym lub przetworzonym, które są na tyle wyodrębnione (w sposób naturalny lub sztuczny), że w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą być traktowane jako samoistne. Z tego powodu dzieli się je na ruchomości oraz nieruchomości. Art. 46.1 Kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.) określa nieruchomości jako część powierzchni ziemskiej, stanowiącą odrębny przedmiot własności (grunty), a także budynki lub ich części, jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości (Dewerenda, 2022, s. 10-11):

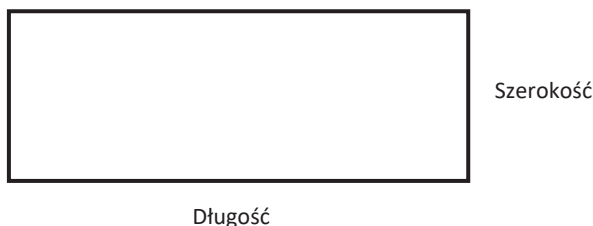
- gruntowe;
- budynkowe;
- lokalowe, tzw. części budynków.

Pierwszym rodzajem nieruchomości jest nieruchomość gruntowa, którą stanowi grunt, o czym świadczy zapis w art. 46.1 k.c. Nieruchomości te są częścią powierzchni ziemskiej i stanowią odrębny przedmiot własności (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.). Ciekawym aspektem nieruchomości gruntowej jest to, że jej elementy składowe obejmują wszelką roślinność, budynki i urządzenia trwale połączone z gruntem. Nieruchomość jest uznawana za gruntową tylko wtedy, kiedy spełnia dwa warunki: ma określone granice, które są przedmiotem czyjejś własności. Na tej podstawie można wywnioskować, że w skład nieruchomości gruntowej wchodzi:

- teren ze ściśle określonymi granicami;
- wytwory przyrody, takie jak rośliny od momentu zasadzenia oraz budynki czy budowle.

Ważną kwestią są urządzenia stanowiące elementy składowe nieruchomości, które służą do zaspokajania potrzeb bytowych społeczeństwa. Według art. 49 k.c. urządzenia, służące do odprowadzania lub doprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych urządzeń podobnych, nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeśli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.). Oznacza to, że np. linie energetyczne nie stanowią części składowej gospodarstwa domowego, pomimo że są umiejscowione w obrębie działki, tylko należą do zakładu energetycznego.

Podstawą klasyfikacji nieruchomości gruntowej są przede wszystkim jej granice. W myśl art. 143 k.c., w granicach określonych przez jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie, własność gruntu rozciąga się nad i pod jego powierzchnią. Należy zwrócić uwagę na pierwszą część przepisu, która wskazuje na dwuwymiarowy charakter nieruchomości. Część powierzchni ziemskiej, to przestrzeń nad powierzchnią gruntu. Jej wymiary (szerokość $\times$ długość) przedstawiono na rysunku 1.



Rys. 1. Wymiary części powierzchni ziemskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Dydenko, 2006).

Według art. 143 k.c. własność gruntu rozciąga się nad i pod jego powierzchnią do wysokości (głębokości) określonej przez jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie, przy czym przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.). Oznacza to jednocześnie, że w skład nieruchomości gruntowej wchodzi wszelkie pomieszczenia gospodarcze znajdujące się pod i nad powierzchnią nieruchomości. Przykładem tego są, np. piwnica i strych. Kolejną kwestią jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, które regulują przepisy prawa lokalne.

Nieruchomości są podstawą obrotu finansowego, dlatego często zmienia się ich właściciel. Wynika z tego potrzeba zbierania informacji o ich posiadaczach. Spisy oraz informacje o nieruchomościach prowadzi się w dwóch zbiorach:

- katastrze nieruchomości, czyli spisie i opisie nieruchomości gruntowych i budynków, które zostały sporządzone na podstawie map. Kataster to system informacyjny o gruntach, budynkach, lokalach, właścicielach i służy on głównie określaniu stawki podatkowej (Dz.U. z 1989 r. nr 30, poz. 163, t.j.);

- księgach wieczystych, których główną funkcją jest gromadzenie informacji o stanie prawnym nieruchomości, czyli wszelkich prawach, jakie przysługują posiadaczowi z tytułu nieruchomości.

Po omówieniu, czym jest nieruchomość gruntowa, należy podjąć zagadnienie podziału ewidencyjnego nieruchomości gruntowej. Warto zacząć od wyjaśnienia kluczowych pojęć. Na podstawie art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) wiadomo, że działka gruntu to niepodzielna, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej. Natomiast działka ewidencyjna to ciągły obszar gruntu położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony za pomocą linii granicznych. W księgach wieczystych można znaleźć informacje, z ilu dokładnie działek ewidencyjnych składa się nieruchomość. Co więcej, nieruchomość gruntowa może składać się także z działek, które nie graniczą ze sobą. W takim przypadku mogą one zostać wpisane do jednej księgi wieczystej, ponieważ nieruchomość może składać się z kilku działek ewidencyjnych, lub można założyć odrębną księgę wieczystą na daną działkę.

Kolejnym rodzajem nieruchomości jest nieruchomość budynkowa. Odrębną częścią nieruchomości jest budynek – różny od gruntu przedmiot własności. Ten rodzaj nieruchomości występuje, gdy grunty należące do samorządu terytorialnego bądź Skarbu Państwa zostaną oddane w użytkowanie wieczyste. Wówczas grunt wchodzi w użytkowanie wieczyste danej osoby fizycznej lub prawnej na 40 lub 99 lat. Posiadacz może postawić budynek, stanowiący przedmiot jego własności, na nie swoim gruncie. Natomiast w momencie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego dochodzi do zbycia prawa własności do budynków i innych urządzeń występujących na obszarze nieruchomości gruntowej. Jeżeli jednak posiadacz chciałby przedłużyć użytkowanie wieczyste, musi złożyć wniosek do organu samorządu terytorialnego bądź Skarbu Państwa 5 lat przed zakończeniem ówczesnego użytkowania (Liberacki i Lis-Lewandowska, 2019).

Kolejnym typem nieruchomości są lokalowe. Lokal stanowi wyodrębnioną część budynku, to znaczy izbę lub zespół izb. Funkcjonowanie tych nieruchomości reguluje Ustawa o własności lokali, w której definiuje się go jako wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, służących wraz z pomieszczeniami pomocniczymi zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903, z późn. zm.). W myśl zapisów ustawy, stały pobyt ludzi oznacza przebywanie tych samych osób w ciągu doby dłużej niż cztery godziny (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225). Przepis stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali, wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe. W skład lokalu mogą wchodzić inne pomieszczenia, które do niego bezpośrednio nie przylegają. Niektóre z pomieszczeń budynku nie są przeznaczone wyłącznie dla właściciela lokalu, ale stanowią część wspólną nieruchomości. Są to np. klatki schodowe. Z tego względu na nieruchomość lokalową składają się:

- samodzielny lokal,
- pomieszczenia przynależne,
- udział w nieruchomości wspólnej.

Wymagania stawiane lokalom są zatwierdzane przez starostę danego powiatu na podstawie wydawanego zaświadczenia. W celu jego uzyskania inwentaryzacji lokalowej dokonuje osoba o odpowiednich kwalifikacjach. Jeżeli to sąd decyduje o wydzieleniu lokalu, to nie potrzebuje on zaświadczenia od starosty. Pozyskanie zaświadczenia nie stanowi jednak o powstaniu nieruchomości lokalowej. O tym świadczy wpis do księgi wieczystej, który zwany jest wpisem konstytutywnym. Oznacza on, że dana nieruchomość powstaje w momencie założenia księgi wieczystej dla lokalu, tworząc nowy stan prawny (Puch, 2012).

W celu wyznaczenia udziału w nieruchomości wspólnej używa się wzoru (Dydenko, 2006, s. 52):

$$U = \frac{Pli + Ppi}{\sum (Pl + Pp)},$$

gdzie: U – udział; Pli – powierzchnia użytkowa wydzielonego lokalu; Ppi – powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu; $\sum (Pl + Pp)$ – suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do budynku.

Reasumując, po omówieniu podstawowych rodzajów nieruchomości, można odpowiedzieć na pytanie postawione we *Wstępie*, czyli co łączy je ze sobą? Ich elementem wspólnym jest regulacja prawna i stanowienie odrębnego przedmiotu prawa własności. Opisane nieruchomości są regulowane przez k.c., a nieruchomość lokalowa także przez Ustawę o własności lokali. Co więcej, wszystkie stanowią wydzielony obszar powierzchni ziemskiej. Kolejną cechą łączącą je jest fakt, iż każda z nich podlega opodatkowaniu na podstawie katastru nieruchomości, a w przypadku każdej z wymienionych nieruchomości, informacje dotyczące stanu prawnego nieruchomości są rejestrowane w księgach wieczystych.

3. Kwestia prawa rzeczowego i innych praw do nieruchomości

Właścicielom z tytułu posiadania bądź użytkowania danej nieruchomości przysługują prawa. W związku z tym wszelkie prawa do nieruchomości, tzw. prawa rzeczowe, które stanowią podstawę prawną do określenia przynależności nieruchomości są uregulowane w k.c. (Dz.U. 2023 poz. 1610 z późn. zm.).

Prawo rzeczowe to prawo przysługujące podmiotowi, którego przedmiotem jest rzecz. To rodzaj prawa, który ma charakter bezwzględny wobec wszystkich, co oznacza, że jest skuteczne wobec wszystkich. W skład prawa rzeczowego wchodzi własność i użytkowanie wieczyste.

Własność stanowi prawo podmiotowe właściciela do używania poszczególnej rzeczy oraz rozporządzania nią. Jednocześnie oznacza to, że właściciel ma prawo do władania, pobierania pożytków oraz korzystania z danej rzeczy. Rozróżnia się trzy rodzaje pożytków: cywilne, naturalne i prawne.

Pożytki cywilne to dochody generowane z posiadania określonej rzeczy. Natomiast pożytki naturalne to płody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Wyróżniamy również pożytki prawne, które definiuje się jako dochody wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.).

Według Jerzego Dydenki współwłasność jest rodzajem prawa rzeczowego (Dąbek, 2006). Zasadnicza różnica między własnością a współwłasnością zawiera się w tym, że konkretna nieruchomości należy do kilku osób w sposób niepodzielny. Oznacza to, że pomimo występującej współwłasności dana rzecz nie zostaje podzielona, lecz wszyscy mają równe prawa do jej użytkowania. Wyróżnia się dwa rodzaje współwłasności: łączną oraz w częściach ułamkowych. Pierwsza z nich niemal zawsze występuje w małżeństwach, gdzie nie występuje sztywny podział na udziały jednostki. Może ona ustać, np. w wyniku rozwodu albo braku możliwości rozporządzania daną rzeczą. W tym przypadku rozporządzanie występuje za wspólną zgodą małżonków. Druga współwłasność – w częściach ułamkowych, dotyczy sytuacji, gdy współwłaściciele dzielą udziały na daną rzecz za pomocą ułamków i mogą w dowolnym momencie zdecydować się na zniesienie współwłasności nawet mimo niezgody na takie posunięcie. Wyróżnia się trzy sposoby zniesienia tego typu współwłasności:

- dokonanie fizycznego podziału,
- przekazanie udziałów jednemu ze współwłaścicieli,
- sprzedaż w drodze licytacji sądowej.

Nieruchomość może zostać nabyta także w wyniku umowy, np. darowizny lub sprzedaży. Jest to tak zwane „przeniesienie własności w drodze umowy”. Do przeniesienia prawa własności sporządza się akt notarialny, który nie może zawierać żadnych warunków ani niepewności. Wynika z tego, że w aktach notarialnych muszą być zawarte treści bezwarunkowe, ponieważ w przeciwnym razie będą uznane za nieważne. Nabycie prawa do nieruchomości jest możliwe przez osobę, która nie jest jej właścicielem, w drodze zasiedzenia. Jeśli do zasiedzenia doszło w dobrej wierze, to prawo to występuje po 20 latach, a jeśli w złej wierze to po 30 latach.

Do prawa rzeczowego zalicza się również użytkowanie wieczyste. Jest to prawo do korzystania i rozporządzania gruntami, które należą do Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego. Jest ono nazywane długotrwałym, gdyż trwa przez 40 lub 99 lat. Do sformalizowania użytkowania wieczystego niezbędny jest akt notarialny oraz wpis do księgi wieczystej. Użytkowanie wieczyste ma określone zasady. Jedną z nich jest prawo użytkownika do korzystania z gruntu w zakresie dozwolonym w umowie. Zakres praw do zagospodarowania przestrzeni oraz termin są w niej ściś-

le określone. Użytkowanie wieczyste jest odpłatne i składa się z dwóch opłat (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.):

- jednej w wysokości 15-25% bazowej ceny nieruchomości, zależnej od ceny nieruchomości gruntowej;
- drugiej – rocznej, ustalonej w zależności od celu użytkowania wieczystego. Najczęściej jest to 3% ceny nieruchomości, natomiast w wyjątkowych przypadkach 0,3% lub 1%, jak np. opłata za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

Do rozwiązania użytkowania wieczystego może dojść w wyniku:

- oświadczenia stron właściciela gruntu i użytkownika wieczystego;
- na skutek niespełnienia warunków umowy;
- na wniosek użytkownika wieczystego;
- po upływie czasu określonego w umowie;
- przekształcenia prawa do użytkowania wieczystego w prawo własności.

W przypadku zakończenia użytkowania wieczystego użytkownik wieczysty ma prawo do ubiegania się o wynagrodzenie za obiekty budowlane, które zostały przez niego wzniesione. Wysokość wynagrodzenia zależy od wartości rynkowej w dniu zakończenia tego prawa. Jeśli jednak obiekty budowlane zostały wzniesione niezgodnie z umową, użytkownik wtedy nie ma prawa do wynagrodzenia.

Obok prawa rzeczowego wyróżnia się ograniczone prawa rzeczowe. Jest to rodzaj prawa, który odnosi się do rzeczy, których właścicielem jest inna osoba. Podmiot, któremu ono przysługuje, może tylko w wąskim zakresie korzystać z określonego przedmiotu. Najczęściej zawarcie umowy prowadzi do powstania ograniczonego prawa rzeczowego, jednak może ono również powstać za pośrednictwem sądu. Do ustania umowy dochodzi, gdy jednostka zrzeknie się praw.

Do ograniczonych praw rzeczowych zaliczają się: użytkowanie, służebność, hipoteka, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i zastaw, przy czym to ostatnie nie dotyczy nieruchomości. Z tego powodu wyróżnia się użytkowanie odpłatne i nieodpłatne, a także terminowe i bezterminowe. Główną cechą charakteryzującą to prawo jest niezbywalność. Użytkownik, który korzysta z tego prawa, nie może go przekazać innym osobom, a prawo to nie podlega dziedziczeniu. Natomiast zgodnie z treścią art. 255 k.c., użytkowanie wygasa, jeśli nie jest wykonywane przez 10 lat (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.).

Kolejnym przykładem ograniczonego prawa rzeczowego jest służebność. Wyodrębnia się dwa rodzaje służebności: gruntową i osobistą. Służebność gruntowa polega na obciążeniu właściciela innej nieruchomości w taki sposób, że:

- właściciel, który obciąża inną nieruchomość, może z niej korzystać;
- obciążony właściciel ma ograniczone pole działania;
- obciążony właściciel nie może wykonywać pewnych uprawnień.

Głównym celem służebności gruntowej jest zwiększenie użyteczności nieruchomości, która obciąża inną. Ten typ ograniczonego prawa rzeczowego można nabyć w drodze umowy, zasiedzenia lub wyroku sądowego. Służebność osobista działa

na takich samych zasadach co gruntowa, jednakże dotyczy bezpośrednio osób fizycznych. W odróżnieniu od gruntowej nie da się jej nabyć w drodze zasiedzenia. Służebność osobista stanowi prawo niezbywalne, a przekazanie uprawnień do wykonywania określonych czynności nie jest możliwe. W tym przypadku służebność wygasa po śmierci konkretnej osoby.

Przykładem ograniczonego prawa rzeczowego jest również spółdzielcze prawo do lokalu. Jest to prawo zbywalne, dziedziczne i podlega egzekucji. Członek danej spółdzielni może żądać przekształcenia tego prawa w prawo do odrębnej własności lokalu. W wyniku zawarcia umowy pomiędzy członkiem a spółdzielnią dochodzi do powstania roszczenia w sprawie ustanowienia własnościowego prawa do lokalu albo roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalowej. Działania te są zwane ekspektatywami i również są one zbywalne, podlegają egzekucji, a całość lub część wkładu jest dziedziczna.

4. Księgi wieczyste – źródło informacji o nieruchomościach

Ustalenie stanu prawnego nieruchomości jest możliwe dzięki wspomnianej w rozdziale drugim księgi wieczystej. Stan prawny nieruchomości określa się jako ogół praw do nieruchomości, jakie przysługują osobie fizycznej lub prawnej do nieruchomości (mFinanse.pl, 2024). Wszelkie informacje w tej kwestii można znaleźć w księdze wieczystej.

Księgi wieczyste to rejestry urzędowe, których zadaniem jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami (Hernik, 2006). Jednocześnie stanowią podstawę organizacyjno-prawną ku zabezpieczeniu hipoteki. Według art. 65 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, hipoteka to prawo obciążające nieruchomość w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego, które umożliwia wierzycielowi dochodzenie zaspokojenia z tej nieruchomości bez względu na to, kto jest jej właścicielem (Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 z późn. zm.). Prowadzi się je również wtedy, gdy grunty wraz z budynkami zostały oddane w użytkowanie wieczyste. W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości stosuje się wymienione księgi wieczyste, ponieważ wpisy w niej zamieszczone informują posiadacza o faktycznym stanie nieruchomości. Z tego względu stan prawny nieruchomości może zostać określony na podstawie:

- aktów notarialnych,
- prawomocnych orzeczeń sądu,
- ostatecznej decyzji administracyjnej,
- aktu własności ziemi,
- aktu bądź dokumentu nadania.

Prowadzenie ksiąg wieczystych leży w obowiązku sądów rejonowych. Ważnym aspektem prowadzenia tego typu dokumentacji jest fakt, iż według art. 23 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną

księgę wieczystą, dotyczy to również nieruchomości lokalowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 z późn. zm.). Wpisami do ksiąg wieczystych zajmują się sądy rejonowe. Wpisy te zazwyczaj są nanoszone na wniosek osoby, która jest właścicielem nieruchomości, użytkownikiem wieczystym, wierzycielem lub notariuszem, jednakże w szczególnych przypadkach wpis może być wydawany z urzędu. Tego typu wniosek ma służyć ustanowieniu, zmianie bądź zrzeszeniu się prawa określonego w danej księdze wieczystej. Księga wieczysta składa się z czterech działów:

- pierwszego, który zawiera oznaczenia nieruchomości i wpisy prawa własnościowego;
- drugiego, który zawiera wpisy własności i użytkowania wieczystego;
- trzeciego, który zawiera wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowania wieczystego oraz innych praw i roszczeń;
- czwartego, który zawiera wpisy dotyczące hipotek.

W Ustawie o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 z późn. zm.) zostały określone zasady, które regulują funkcjonowanie omawianych ksiąg. Do tych zasad należą:

- prowadzenie ksiąg wieczystych w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1);
- jawność ksiąg wieczystych (art. 2);
- domniemanie zgodności wpisanego prawa jawnego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego (art. 3);
- brak ochrony rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych dla rozporządzeń nieodpłatnych lub dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6);
- zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (art. 25);
- prowadzenie odrębnej księgi wieczystej dla każdej nieruchomości, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej, w tym dla nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości z wyodrębnionymi nieruchomościami lokalowymi (art. 24).

Prowadzenie ksiąg wieczystych polega na:

- zakładaniu ksiąg wieczystych;
- nadawaniu księdze wieczystej kolejnego numeru według repertorium ksiąg wieczystych;
- rejestrowaniu wniosków o wpis;
- dokonywaniu wzmianek i kolejnych wpisów;
- dokonywaniu obwieszczeń publicznych;
- sporządzaniu i przesyłaniu zawiadomień o dokonanych wpisach;
- prowadzeniu akt księgi wieczystej;
- wydawaniu odpisów;
- udostępnianiu ksiąg wieczystych i akt do wglądu;
- zamykaniu i przechowywaniu ksiąg wieczystych.

Na opis nieruchomości w księgach wieczystych składają się:

- położenie;
- powierzchnia;
- sposób korzystania z nieruchomości.

Jeżeli chodzi o użytkowanie wieczyste gruntu, to do ich opisu w księdze dodaje się także okres, na jaki został oddany grunt. Natomiast dane z katastru nieruchomości stanowią podstawę do oznaczenia nieruchomości. Owe dane stanowią ogół informacji o nieruchomości. Jeśli jednak dojdzie do wystąpienia niezgodności z informacjami z katastru a oznaczeniem ich w księdze wieczystej, to jednostka, która jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym, może wnieść wniosek do sądu rejonowego o sprostowanie oznaczenia nieruchomości. W związku z tym poprawnie sformułowany wpis do księgi wieczystej powinien zawierać następujące informacje (Hernik, 2006, s. 93):

- numer, datę oraz godzinę i minuty wpływu wniosku;
- treść;
- dane o podstawie wpisu, czyli: rodzaj dokumentu, przedmiot sprawy, organ, który zdecydował się na wydanie tego dokumentu;
- numer karty akt;
- datę dokonania wpisu;
- imię, nazwisko i stanowisko służbowe sędziego lub referendarza sądowego wraz z jego czytelnym podpisem.

Pisząc o księgach wieczystych, należy zaznaczyć, że w momencie kupna bądź sprzedaży nieruchomości należy udać się do notariusza, aby sporządzić akt notarialny. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, to notariusz może ją założyć (Morizon.pl, 2024).

Zainteresowani mają możliwość wglądu do ksiąg wieczystych jedynie w obecności pracownika sądu, który został wyznaczony przez organy wyższe. Najczęściej z możliwości wglądu korzystają rzeczoznawcy majątkowi, biegli sądowi oraz geodeci. Co więcej, mają oni także prawo do otrzymania odpisu z ksiąg wieczystych na podstawie ostatniego stanu wpisów. Odpisy od ksiąg wieczystych są również wydawane na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracyjnego. Należy wspomnieć, że od lipca 2014 roku księgi wieczyste, jak i odpisy od nich są dostępne on-line.

Podsumowując, księgi wieczyste są niezbędne do zapewnienia bezpiecznego obrotu nieruchomościami. Zawierają one szczegółowe informacje dotyczące właściciela, obciążeń, praw oraz hipotek nieruchomości. Bez wątpienia stanowią one podstawowe narzędzie do określenia stanu prawnego nieruchomości, co pomaga chronić prawa właścicieli i wierzycieli oraz zapewnia stabilność obrotu nimi.

5. Zakończenie

Nieruchomości stanowią nieodłączny element współczesnego świata, zaspokajając podstawowe potrzeby człowieka. W powszechnym rozumieniu kojarzy się je przede wszystkim z budynkami, apartamentowcami, mieszkaniami. Celem artykułu było zatem wskazanie cech nieruchomości, określenie ich rodzajów oraz dokładne ich scharakteryzowanie. W ramach analizy przeprowadzonej na podstawie literatury, obowiązujących przepisów prawnych i artykułów naukowych można stwierdzić, że kwestie dotyczące nieruchomości zostały uregulowane z licznych aktach prawnych. Przepisy te określają zasady, na których powinny się one opierać.

O złożoności tematu nieruchomości świadczy różnorodność ich rodzajów. Nieruchomości to część powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), a także budynki lub ich części, jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Dzielą się one na trzy typy: gruntowy, budynkowy oraz lokalowy. Posiadają cechy wspólne i łączą je przepisy uregulowane przez k.c. Mają one kluczowe znaczenie dla kształtowania kapitału materialnego, który podlega ciągłym zmianom w zależności od koniunktury gospodarczej i aktywności ludności. Warunki, jakie musi spełniać, by mógł zostać uznany za nieruchomość, to trwałość, stałość, niepodzielność, ale także różnorodność elementów składowych, odpowiadająca złożoności fizycznej.

Niniejsze opracowanie zawiera szeroki zakres informacji dotyczący nieruchomości, co pozwala na zrozumienie zdarzeń dotyczących ustanowienia prawa własności, użytkowania wieczystego i ograniczonego prawa własności oraz przedstawia podstawy ewidencji w księgach wieczystych, informujących o obrocie nieruchomościami.

Literatura

- Dąbek, P. (2006). Prawo rzeczowe i inne prawa do nieruchomości. W: J. Dydenko (red.), *Szacowanie Nieruchomości*. Wolters Kluwer.
- Dewerenda, A. (2022). Zawód zarządcy nieruchomości. W: A. Łakomniak (red.), *Gospodarka nieruchomościami* (s. 10-11). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.
- Dydenko, J. (2006). Nieruchomości. Definicje i pojęcia. W: J. Dydenko (red.), *Szacowanie nieruchomości*. Wolters Kluwer.
- Hernik, J. (2006). Księgi wieczyste i hipoteka. W: J. Dydenko (red.), *Szacowanie nieruchomości*. Wolters Kluwer.
- Liberacki, M. i Lis-Lewandowska, E. (2019, 10 marca). *Przedłużenie użytkowania wieczystego: zasady i konsekwencje*. Rzeczpospolita. Pobrano z <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art9425341-przedluzenie-uzytkowania-wieczystego-zasady-i-konsekwencje>
- mFinanse.pl. (2024, 30 kwietnia). *Stan prawny nieruchomości – czym jest i dlaczego jest tak istotny?* Pobrano z <https://mfinanse.pl/blog/stan-prawny-nieruchomosci/>
- Morizon.pl. (2024, 30 stycznia). *Księga wieczysta – wszystko, co musisz wiedzieć. Kompletny poradnik*. Morizon. Pobrano z <https://www.morizon.pl/blog/ksiega-wieczysta-poradnik/>

- Obwieszczenie Ministra rozwoju i technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225)
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r., poz. 1151)
- Puch, P. (2012, 10 września). *Prawa właściciela przed wpisem do księgi wieczystej*. Halo.domy. Pobrano z <https://halo.domy.pl/prawa-wlasciciela-przed-wpisem-do-ksiegi-wieczystej/index.html>
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.)
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 z późn. zm.)
- Ustawa o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 1989 r. nr 30, poz. 163, t.j.)

The Essence and Types of Properties

Abstract: Real estate is an integral part of the earth's surface and is the basis for people's functioning and lives. The aim of the study was to explain the concept and identify types of real estate. Based on the literature, applicable legal regulations, and scientific articles, it can be concluded that real estate is everything that surrounds us. As a result of the division, three types of real estate are distinguished: land, buildings, and premises. The conditions that a given area must meet to be considered real estate include durability, stability, indivisibility, but also the diversity of its components. Another feature of a property is the method of registration in land and mortgage registers. The study discusses issues related to conducting inventories necessary to determine the legal status of a given property. The issue of rights to real estate is also discussed. After a thorough analysis, it can be concluded that the subject of real estate is complex and multi-faceted.

Keywords: properties, types of properties, legal standing of properties