

## **KRYTERIUM PRZEDMIOTOWE NIERUCHOMOŚCI**

### ***THE CRITERION FOR THE PROPERTY IN QUESTION***

#### **Abstract**

The concept of property is governed by law and shows the similarity of many countries. On the basis of American law in the composition of the estate includes, objects permanently connected with land or natural objects that are connected to their roots, for instance, artificial trees and objects that were created by man, such as buildings, structures. The property also includes land, minerals that are beneath the surface, and the space above the ground

The definition of property in force in Poland, included in the Civil Code provides that (...) *properties are part of the earth surface, forming a separate object of property (land) as well as buildings permanently connected with land or parts of such buildings, where, under special provisions are separate from the land the subject property* .

Buildings and parts thereof, or premises shall be property only then, when this provides a special rule. When there is no such regulation is part of building land.

**Properties of the component parts** - that everything that cannot be removed without damage or significant change of disconnected - include:

- Buildings and other devices permanently associated with the land
- Land
- Water
- The trees standing, and other plants from the moment of sowing or planting
- Mineral deposits which are not properties of SP

**Słowa kluczowe:** nieruchomości, budynki, grunt, hipoteka,

**Numer klasyfikacji JEL:** P10 - General

### **Wstęp**

Charakterystyczną cechą nieruchomości jest to, że jest to dobro którego nie można przenosić. Nie ma możliwości wyprodukowania jej w takim miejscu na świecie, gdzie występują tanie koszty produkcji, a następnie przenieść ją na rynek, gdzie można uzyskać najlepszą cenę. Krótko mówiąc, ze specyficznych cech nieruchomości, wynika specyfika całego rynku, który jednak w głównych kwestiach takich jak na przykład podaż i popyt, zachowuje się jak każdy rynek.

**Nieruchomość** można definiować dwojako. Zgodnie z art. 46. § 1 [Kodeksu cywilnego](#) (k.c.), „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy

---

\* magister ekonomii, Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego, Akademia Ekonomiczna w Krakowie

przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Wyodrębnienie nieruchomości winno się odbyć pod względem prawnym (własnościowym) i fizycznym (w odniesieniu do gruntów – [geodezyjnym](#)). Inna definicja nieruchomości, w myśl zapisów 24 ust. 1 [ustawy o księgach wieczystych i hipotece](#), mówi że „nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono [księgę wieczystą](#)”. Fakt utworzenia dla nieruchomości odrębnej księgi wieczystej jest wymogiem formalnym jej wyodrębnienia. „Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości”. Jednak, w ramach jednej księgi wieczystej mogą być ujawnione [działki](#), które niekoniecznie muszą spełniać warunki określone w przytoczonym powyżej art. 46. § 1 k.c. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości.<sup>1</sup>

Do części składowych nieruchomości - (czyli wszystko to co nie może być odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego) -*zalicza się*:

- Budynki oraz inne urządzenia trwale z gruntem związane
- Grunty
- Wody stojące
- Drzewa oraz inne rośliny od momentu ich zasiania lub zasadzenia
- Złóża kopalin nie stanowiące własności SP

## 1. Kryterium przedmiotowe nieruchomości

Podstawowym rodzajem nieruchomości są **nieruchomości gruntowe**. Są to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty). Znajdujące się na nich i trwale z nimi związane budynki, inne urządzenia i rośliny, jak również prawa związane z własnością nieruchomości są częściami składowymi danej nieruchomości gruntowej. Wobec tego nie mogą być przedmiotem odrębnej własności (łac. *superficies solo cedit*).

Od zasady tej istnieją wyjątki. Jako osobne od gruntu nieruchomości mogą zostać wyodrębnione budynki (nieruchomość budynkowa) lub części takich budynków (lokale - nieruchomość lokalowa) - w przypadkach i na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Wtedy stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.<sup>2</sup>

Pojęcie nieruchomości gruntowej funkcjonuje w Polsce w dwóch, nie w pełni tożsamyh znaczeniach:

1. wieczystoksięgowym (formalnym) - wieczystoksięgowa (formalna) definicja nieruchomości – zgodnie z tym podejściem nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą (arg. z art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy o kw. i hip.)
2. kodeksowym (materialnym) – materialno prawna definicja nieruchomości (art. 46 § 1) – ma obecnie charakter zasadniczy. Nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Jest to nieostre kryterium wyodrębnienia nieruchomości<sup>3</sup>.

Przez granice przestrzenne nieruchomości gruntowych należy rozumieć granice w ujęciu horyzontalnym, jak i wertykalnym. Na konieczność istnienia granic nieruchomości gruntowych w układzie poziomym wskazuje sama istota nieruchomości jako części powierzchni ziemskiej (art. 46 § 1 k.c.). Muszą więc istnieć granice zewnętrzne, które oddzielają od siebie poszczególne nieruchomości gruntowe. Z reguły granice te wyznaczane są sztucznie. Nie muszą one być wyraźnie zaznaczone na gruncie. Wystarczy, jeśli można je ustalić, a co za tym idzie odtworzyć. Zatem zatarcie granicy na gruncie nie unicestwia bytu nieruchomości<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> *Pojęcie nieruchomości w polskim systemie prawnym*, Wikipedia, 27.04.2011

<sup>2</sup> *Rodzaje nieruchomości*, [www.msrm.pl](http://www.msrm.pl), 04.04.2006

<sup>3</sup> Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, J. Sysiak, *Nieruchomości*, s. 30-33,

<sup>4</sup> Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, s. 30,

Zazwyczaj przebieg granic nieruchomości gruntowych odzwierciedlają mapy geodezyjne. Przy ustalaniu granic istotne znaczenie ma także treść wpisów do księgi wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków<sup>5</sup>.

Podział nieruchomości jest pojęciem wieloznacznym. Pojęcie to może oznaczać:

- a) tzw. podział geodezyjny;
- b) tzw. podział cywilny; niekiedy wyróżnia się również
- c) tzw. podział wieczystoksięgowy<sup>6</sup>.

Czynności prawne (np. w przypadku przeniesienia własności części nieruchomości czy zniesienia współwłasności nieruchomości), bądź decyzje administracyjne (np. wywłaszczenie części nieruchomości, decyzja komunalizacyjna) lub orzeczenia sądowe (np. jako efekt postępowań „działowych”) określają granice dla nowo powstających nieruchomości.

Do obowiązków właścicieli gruntów sąsiednich należy współdziałanie przy rozgraniczeniu gruntów oraz utrzymywania stałych znaków granicznych ( art. 152 k.c.).

**Nieruchomości budynkowe** są to budynki trwale z gruntem związane, które na podstawie przepisów szczególnych nie stanowią części składowych nieruchomości gruntowej, lecz są odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Nieruchomość budynkowa, jako odrębna własność, może powstać, w przeciwieństwie do nieruchomości lokalowej, tylko w drodze konkretnego przepisu prawnego określającego także status prawny odrębnej własności budynku, a w szczególności relację tego prawa do prawa do nieruchomości, na której budynek został wzniesiony.<sup>7</sup>

Do przepisów szczególnych, na podstawie których może dojść obecnie do powstania odrębnych nieruchomości budynkowych, należą:

- a) art. 235 k.c. - odrębna własność budynków położonych na gruncie będącym przedmiotem użytkowania wieczystego; prawo własności budynków przysługuje użytkownikowi wieczystemu;
- b) art. 272 i 279 k.c. - odrębna własność budynków położonych na gruntach będących w użytkowaniu rolniczych spółdzielni produkcyjnych; prawo własności budynków przysługuje rolniczej spółdzielni produkcyjnej;
- c) Ponadto w obrocie prawnym mogą występować odrębne nieruchomości budynkowe, które powstały na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów .

Przedmiotem odrębnej własności są nie tylko budynki, lecz i inne urządzenia, np. silosy, piwnice-lodownie, znajdujące się na użytkowanym wieczysto gruncie ( art. 235 § 1 k.c.). Status prawny tych innych urządzeń - z uwagi na ich pominięcie w art. 46 § 1 k.c. - jest niejasny. Dominuje wszakże pogląd, iż także owe inne urządzenia są nieruchomościami budynkowymi, a nie rzeczami ruchomymi<sup>8</sup>.

Budynek wzniesiony przez jednego ze współużytkowników wieczystych stanowi współwłasność wszystkich współużytkowników wieczystych<sup>9</sup>.

Odrębna własność budynków jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Nieruchomości budynkowe dzielą więc los prawny użytkowania wieczystego. Prawem głównym jest prawo użytkowania wieczystego. Jako prawa związane użytkowanie wieczyste i własność budynków nie mogą być przedmiotem samoistnych rozporządzeń; ich zbycie dopuszczalne jest tylko łącznie<sup>10</sup>.

---

<sup>5</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, s. 68,

<sup>6</sup> Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, s. 42,

<sup>7</sup> *Rodzaje nieruchomości*, [www.msrm.pl](http://www.msrm.pl), 04.04.2006

<sup>8</sup> J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, s. 179,

<sup>9</sup> Z. K. Nowakowski, *System II*, s. 442,

<sup>10</sup> J. Wasilkowski, *Prawo własności*, s. 211,

Użytkowanie wieczyste determinuje byt nieruchomości budynkowych, lecz nie na odwrót. W szczególności wygaśnięcie odrębnej własności budynków, np. wskutek ich zniszczenia, nie powoduje wygaśnięcia użytkowania wieczystego<sup>11</sup>. Natomiast wygaśnięcie użytkowania wieczystego pociąga za sobą *ex lege* skutek w postaci wygaśnięcia odrębnej własności budynków. Budynki stają się częścią składową gruntu zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*. Rozliczenia pomiędzy właścicielem gruntu a byłym użytkownikiem wieczystym reguluje art. 242 k.c. Odrębna własność budynków stanowi zatem swoistą formę własności czasowej<sup>12</sup>.

Wyznaczana przez konstrukcję nieruchomości budynkowej sfera przestrzenna pokrywa się z bryłą. Poprzez pojęcie bryły należy rozumieć – z wyjątkiem części nadziemnej – również część podziemną (piwnice, fundamenty). Pozostały obszar, znajdujący się nad i pod powierzchnią gruntu, należy do właściciela gruntu. Art. 143 k.c. dotyczy jedynie gruntów, zatem samodzielna własność budynku nie może rozciągać się na przestrzeń nad i pod jego konstrukcją.

**Nieruchomościami rolnymi** są natomiast nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie.<sup>13</sup>

Od 2009 roku właścicielom gruntów rolnych, położonych w granicach administracyjnych miast, łatwiej jest prowadzić inwestycje budowlane. Wynika to z nowelizacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Głównym założeniem nowelizowanej ustawy była ochrona tych gruntów poprzez ograniczanie przekształceń gruntów na cele budowlane. Zmiany obowiązujące od 2009 roku wyjmują spod ochrony grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty rolne klasy gorszej jakości (klasy IV-VI) na obszarach wiejskich. W wielu miastach Polski wciąż znaczną powierzchnię miasta stanowią grunty rolne. Wiąże się to z możliwością płacenia podatku rolnego, znacznie niższego od podatku od nieruchomości, którym obciążani są właściciele nieruchomości innych niż rolne czy leśne. W takiej sytuacji możliwe jest również wzniesienie budynku o charakterze zabudowy zagrodowej. Co więcej, właścicielom gruntów rolnych, faktycznie uprawiających ziemię w granicach miast, przyznawane są dopłaty unijne. Z drugiej jednak strony spora część właścicieli działek rolnych jest zainteresowana przekształceniem swoich gruntów na cele budowlane. Zmiana statusu przeznaczenia działki może prowadzić do znacznego wzrostu wartości tych terenów, gdyż lokalizacja sporej liczby tych gruntów stanowi często bardzo atrakcyjne miejsce do zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej.<sup>14</sup>

**Nieruchomość leśna** - w polskim systemie prawnym została zdefiniowana w [ustawie o lasach z 28 września 1991](#) roku. Jest to grunt:

- o zwartej powierzchni co najmniej 0,1 hektara, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz [runem leśnym](#) - lub przejściowo jej pozbawiony, który jest:
  - ✓ przeznaczony do produkcji leśnej,
  - ✓ [rezerwatem przyrody](#) lub częścią [parku narodowego](#),
  - ✓ wpisany do [rejestrów zabytków](#),
- związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywanie dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.<sup>15</sup>

Zdaniem MSWiA, o charakterze nieruchomości, w przypadku, gdy nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego decyduje jej oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków, a

<sup>11</sup> E. Gniewek, *Własność osobista domów*, s. 92 ,

<sup>12</sup> J. Winiarz, *System II*, s. 588,

<sup>13</sup> *Rodzaje nieruchomości*, [www.msrm.pl](http://www.msrm.pl), 04.04.2006

<sup>14</sup> *Grunty rolne i leśne: łatwiejsze budowanie*, e-gospodarka.pl, 24.05.2010

<sup>15</sup> *Nieruchomość leśna*, Wikipedia, 5.04.2011

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.3.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków – do lasów zalicza się grunty leśne określone jako „las” w LasU. Kwalifikacja nieruchomości leśnej przyjęta przez MSWiA jest więc zasadna, jednakże po raz kolejny podkreślić należy, że brak ku temu przewidzianej w NierCudzU *expressis verbis* podstawy prawnej. Warto zwrócić uwagę, że termin nieruchomości leśna został także przewidziany w OchrRoU, która w sposób bezpośredni nawiązuje do definicji lasu z ustawy o lasach. Zgodnie z art. 2 ust. 2 OchrRoU, gruntami leśnymi w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych. Ochrona gruntów leśnych jest bardziej intensywna. Na właścicielach gruntów leśnych ciąży szerszy zakres obowiązków pozytywnego działania. Ponadto, ustawa o lasach ingeruje w sferę rozporządzania gruntami leśnymi. Daleko idącym ograniczeniom podlega zwłaszcza prawo rozporządzania gruntami leśnymi stanowiącymi przedmiot własności Skarbu Państwa (zob. art. 38–40 oraz art. 42 ust. 2 LasU), co stanowi konsekwencję zasady koncentracji gruntów leśnych w rękach państwa<sup>22</sup>. W związku z jeszcze bardziej wzmożoną ochroną nieruchomości leśnych w porównaniu do nieruchomości rolnych, tym bardziej zasadna staje się potrzeba wyeliminowania wszelkich wątpliwości dotyczących kwalifikacji tego rodzaju nieruchomości w NierCudzU.<sup>16</sup>

Tryb podziału dla nieruchomości rolnych i leśnych – dotyczy nieruchomości rolnych lub leśnych (przeznaczone w planie miejscowym na cele rolne i leśne lub wykorzystywane na te cele w przypadku braku planu). Podział dokonywany bez wydawania decyzji administracyjnych- podstawą podziału jest dokumentacja podziałowa wykonana przez geodetę zawierająca między innymi projekt podziału nieruchomości rolnej. Należy pamiętać, że zgodnie z ustawą wydzielone działki gruntu mają mieć powierzchnię nie mniejszą niż 0.30 ha w przypadku podziału działek rolnych (za wyjątkiem działki przeznaczonej na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami).

Wniosek o podział nieruchomości jest składany przez osobę właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu (bądź wspólny i zgodny wniosek wszystkich współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych nieruchomości).<sup>17</sup>

Kolejnym rodzajem nieruchomości jest lokal mieszkalny. Samodzielnym lokalem mieszkalnym 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. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „pomieszczeniami przynależnymi”. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali (nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali)<sup>18</sup>

Nieruchomości lokalowe mogą powstać:

- a) w drodze czynności prawnych: umowy (pomiędzy współwłaścicielami; pomiędzy właścicielem nieruchomości a nabywcą, w tym w formie tzw. *developing'u*, tj. umowy o budowę domu w celu ustanowienia w nim odrębnej własności lokali) - art. 8 ust. 3, art. 9 u.wł.lok.; zob. też art. 237 pr. spółdz.;
- b) jednostronnej czynności prawnej - art. 10 u.wł.lok.;
- c) w drodze orzeczenia sądowego o charakterze „działowym” - art. 7 ust. 1 *in fine* u.wł.lok.;

---

<sup>16</sup> *Brak definicji nieruchomości rolnej i leśnej w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – wniosek de lege ferenda*, Monitor Prawniczy, 12.2008

<sup>17</sup> *Podział nieruchomości*, BEŁTOWSKI Geodezja. Nieruchomości.pl

<sup>18</sup> *Samodzielny lokal mieszkalny*, skarbiec.biz.pl,

d) ex lege - art. 231 pr. spółdz.

Wykluczone jest natomiast powstanie odrębnej własności lokali w drodze zasiedzenia; w ten sposób można stać się właścicielem jedynie już wyodrębnionego lokalu<sup>19</sup>.

Nie można też nabyć w drodze zasiedzenia jednego z kilku pokoi wchodzących w skład nieruchomości lokalowej, gdyż pokój taki nie jest rzeczą, lecz jedynie jej częścią składową.

Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, lokal stanowiący odrębną własność to nieruchomość, która składa się z:

- Ułamkowego udziału we własności gruntu lub prawie użytkowania wieczystego i wspólnych części budynków lub budynku
- Indywidualnej własności samego lokalu – również z pomieszczeniami które przynależą do lokalu na przykład komórka, strych piwnica

Na podstawie art. 22 ust. 4 u.wł.lok podział lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość jest dopuszczalny, jeżeli w efekcie końcowym powstaną przynajmniej dwa samodzielne lokale. Jednak sprzedaż wydzielonej fizycznie części lokalu, która nie może być samodzielną nieruchomością jest niedopuszczalna. Natomiast dopuszczalne jest dokonywanie zmian w składzie powstałych lokali poprzez odłączenie części jednego z nich i przyłączenie jej do drugiego lokalu, jeśli nie jest to robione nie zgodnie z zasadą wyodrębniania własności lokali.

Granice przestrzenne nieruchomości lokalowych nakładają się z powierzchnią (bryłą) samego lokalu. Jest to bowiem trójwymiarowy obiekt ograniczony ścianami stanowiącymi współwłasność właścicieli sąsiednich nieruchomości lokalowych.

Owa wspólność ścian powoduje trudności w precyzyjnym rozgraniczeniu poszczególnych nieruchomości; z tej przyczyny powinien być odpowiednio stosowany art. 154 § 1 k.c.<sup>20</sup>.

Nieruchomość wspólna są te części budynku (i istniejących w nim urządzeń), które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.), a także grunt (ewentualnie prawo użytkowania wieczystego), na którym wzniesiono budynek. Nieruchomością wspólną, co do zasady, będą zatem z pewnością: ściany zewnętrzne, fundamenty, dach, strychy, korytarze, kominy, pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków dziecięcych, instalacje centralnego ogrzewania, kanalizacyjne, czy elektryczne, a ponadto ściany nośne, windy. Nie jest jednak wykluczone, że na mocy wzajemnych porozumień między współwłaścicielami, zwłaszcza mniejszych wspólnot mieszkaniowych, dokonają oni innego podziału tychże części nieruchomości, które standardowo wchodziłyby w skład części wspólnych.<sup>21</sup>.

## Podsumowanie

Używanie definicji nieruchomości wiąże ze sobą konieczność zdefiniowania takich pojęć jak: części składowej rzeczy, części składowej gruntu przynależności i pożytków. Definicje te są wyjaśnione 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.*

<sup>19</sup> J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, s.151,

<sup>20</sup> A. Klein, *Ewolucja pojęcia nieruchomości*, s.99,

<sup>21</sup> *Czym jest nieruchomość wspólna, co się na nią składa i jak można nią dysponować?*, wspólnotamieszkańcowa.pl, 26.11.2009

§ 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”.<sup>22</sup>

## **Bibliografia**

Pojęcie nieruchomości w polskim systemie prawnym, Wikipedia, 27.04.2011

Rodzaje nieruchomości, [www.msrm.pl](http://www.msrm.pl), 04.04.2006

Barłowski, *Spory cywilne i gospodarcze*, Wydawnictwo PWN, 2011

Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, s.30, Wydawnictwo C.H. Beck, 2001

E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, s. 68, Wydawnictwo C.H. Beck, 2003

Rodzaje nieruchomości, [www.msrm.pl](http://www.msrm.pl), 04.04.2006,

J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, s. 179, LexisNexis Polska, 2006

Z. K. Nowakowski, *System II*, s. 442, Ossolineum, 1977

E. Gniewek, Własność osobista domów mieszkalnych w prawie polskim, 92, AUWr 1990.

J. Winiarz, *System Prawa Administracyjnego*, s. 522, Wydawnictwo C.H. Beck, 2005

Rodzaje nieruchomości, [www.msrm.pl](http://www.msrm.pl), 04.04.2006

*Grunty rolne i leśne: łatwiejsze budowanie*, e-gospodarka.pl, 24.05.2010

Nieruchomość leśna, Wikipedia, 5.04.2011

Brak definicji nieruchomości rolnej i leśnej w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – wniosek de lege ferenda, Monitor Prawniczy, 12.2008

Podział nieruchomości, BEŁTOWSKI Geodezja. Nieruchomości.pl, 2008

Samodzielny lokal mieszkalny, skarbiec.biz.pl,

Czym jest nieruchomość wspólna, co się na nią składa i jak można nią dysponować?, wspólnotamieszkaniowa.pl, 26.11.2009

Historia Agencji, Agencja Nieruchomości Rolnych, 2009-09-30

Samorząd terytorialny, Wikipedia, 3.04.2011

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

---

<sup>22</sup> ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami