

KODEKS CYWILNY

Komentarz

Tom II

Własność i inne prawa rzeczowe

redakcja naukowa Jacek Gudowski

Grzegorz Rudnicki, Jolanta Rudnicka, Stanisław Rudnicki

2. WYDANIE

KODEKS CYWILNY

Komentarz

Tom II

Własność i inne prawa rzeczowe

redakcja naukowa Jacek Gudowski

Grzegorz Rudnicki, Jolanta Rudnicka, Stanisław Rudnicki

2. WYDANIE

Stan prawny na 10 marca 2016 r.

Wydawca

Klaudia Szawłowska-Milczarek

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Elżbieta Jóźwiak

Wykazy literatury w tomach I–IV opracował

Jacek Gudowski

Tytuły do artykułów sporządził

Robert Stępień

Łamanie

JustLuk Łukasz Drzewiecki, Justyna Szumieł, Krystyna Szych

© Copyright by

Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-8092-128-3

2. wydanie

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	7
Przedmowa	15
Od Autorów	17
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)	19
Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe	21
Tytuł I. Własność	21
Dział I. Przepisy ogólne	29
Dział II. Treść i wykonywanie własności	47
Dział III. Nabycie i utrata własności	186
Rozdział I. Przeniesienie własności	186
Rozdział II. Zasiedzenie	282
Rozdział III. Inne wypadki nabycia i utraty własności	357
Dział IV. Współwłasność	378
Dział V. Ochrona własności	507
Tytuł II. Użytkowanie wieczyste	598
Tytuł III. Prawa rzeczowe ograniczone	660
Dział I. Przepisy ogólne	663
Dział II. Użytkowanie	688
Rozdział I. Przepisy ogólne	688
Rozdział II. Użytkowanie przez osoby fizyczne	702
Rozdział III. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne	705
Rozdział IV. Inne wypadki użytkowania	710
Dział III. Służebności	716
Rozdział I. Służebności gruntowe	716
Rozdział II. Służebności osobiste	744
Rozdział III. Służebność przesyłu	751

Dział IV. Zastaw	762
Rozdział I. Zastaw na rzeczach ruchomych	762
Rozdział II. Zastaw na prawach	776
Tytuł IV. Posiadanie	783
Bibliografia	827
Skorowidz	853

Wykaz skrótów

Akty prawne

BGB	– Bürgerliches Gesetzbuch – niemiecki Kodeks cywilny z dnia 18 sierpnia 1896 r. (RGBl. S. 195)
d.m.o.p.	– dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 z późn. zm., uchylony)
d.p.r.r.	– dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (tekst jedn.: Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 z późn. zm.)
d.w.u.g.	– dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 z późn. zm.)
k.c.	– ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
k.h.	– rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks handlowy (Dz. U. Nr 82, poz. 600; uchylone)
k.k.	– ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
k.m.	– ustawa z dnia 18 września 2001 r. – Kodeks morski (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 66 z późn. zm.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
k.p.a.	– ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23)
k.p.c.	– ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)

- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2082)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
- nowela z dnia 14 lutego 2003 r. – ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408)
- nowela z dnia 17 czerwca 2004 r. – ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1691)
- nowela z dnia 23 lipca 2008 r. – ustawa z dnia 23 lipca 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 163, poz. 1012)
- nowela z dnia 23 sierpnia 1996 r. – ustawa z dnia 23 sierpnia 1996 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 114, poz. 542)
- nowela z dnia 26 czerwca 2009 r. – ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075)
- nowela z dnia 26 marca 1982 r. – ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11, poz. 81 z późn. zm.)
- nowela z dnia 26 października 1971 r. – ustawa z dnia 26 października 1971 r. zmieniająca ustawę Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 27, poz. 252)
- nowela z dnia 28 lipca 1990 r. – ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.)
- nowela z dnia 29 września 1990 r. – ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.; uchylona)
- nowela z dnia 30 maja 2008 r. – ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731)
- nowela z dnia 31 stycznia 1989 r. – ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 3, poz. 11)
- p.o.ś. – ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.)
- p.p.m. – ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1792)
- p.p.m. z 1965 r. – ustawa z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 46, poz. 290 z późn. zm.; uchylona)

pr. bank.	– ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 128 z późn. zm.)
pr. bud.	– ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
pr. geod.	– ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.)
pr. geol.	– ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.)
pr. not.	– ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.)
Protokół nr 1	– Protokół nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzony w Paryżu 20 marca 1952 r. (Dz. U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175/1 z późn. zm.)
pr. rzecz.	– dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.; uchylony)
pr. spółdz.	– ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 21)
pr. weksl.	– ustawa z dnia 28 kwietnia 1936 r. – Prawo wekslowe (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 160)
pr. wod.	– ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.)
pr. wod. z 1974 r.	– ustawa z dnia 24 października 1974 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 38, poz. 230 z późn. zm.; uchylona)
p.u.n.	– ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.)
p.w.k.c.	– ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.)
p.w.pr.rzecz.	– dekret z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321 z późn. zm.; uchylony)
p.w.u.r.a.p.	– ustawa z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.)
p.w.u.s.t.	– ustawa z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.)

- u.a.p. – ustawa z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 641 z późn. zm.)
- u.d.p. – ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.)
- u.e.l.d.o. – ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 139, poz. 993 z późn. zm., uchylona)
- u.f.i. – ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 157 z późn. zm.)
- u.g.g.w.n. – ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.; uchylona)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
- u.g.n.r. – ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 z późn. zm.)
- u.k.p. – ustawa z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 747 z późn. zm.)
- u.k.u.r. z 2003 r. – ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) – obowiązująca do 1 maja 2016 r.
- u.k.u.r. – ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1433 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
- u.n.n.c. – ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1380 z późn. zm.)
- u.o.g.r.l. – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.)
- u.o.p. – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.)
- u.o.p.l. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)
- u.o.z.o.z. – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.)

u.p.p.p.	– ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 696 z późn. zm.)
u.p.p.u.w.	– ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.)
u.p.z.b.m.	– ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1381)
u.p.z.p.	– ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)
u.r.o.d.	– ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1419 z późn. zm., uchylona)
u.r.o.d. z 2013 r.	– ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 z późn. zm.)
u.rz.z.	– ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o rzeczach znalezionych (Dz. U. poz. 397)
u.s.g.	– ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.)
u.s.m.	– ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
ustawa o AMW	– ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 z późn. zm.)
u.s.z.p.r.i.	– ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2031)
u.t.k.	– ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1297 z późn. zm.)
u.u.s.r.	– ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 277)
u.u.w.g.r.	– ustawa z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 z późn. zm.; uchylona)
u.w.l.	– ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)
u.z.r.	– ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. Nr 67, poz. 569 z późn. zm.)

- u.z.t.w.n. – ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 z późn. zm.; uchylona)
- u.z.w.g. – ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. Nr 28, poz. 169 z późn. zm.)

Czasopisma

- Apel.-Lub. – Apelacja – Sąd Apelacyjny w Lublinie
- AUL – Acta Universitatis Lodziensis
- AUW – Acta Universitatis Wratislaviensis
- Biul. Inf. SN – Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego
- Biul. MS – Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości
- Biul. SN – Biuletyn Sądu Najwyższego
- EPS – Europejski Przegląd Sądowy
- Gaz. Prawn. – Gazeta Prawna
- Gaz. Sąd. i Pen. – Gazeta Sądowa i Penitencjarna
- GSP – Gdańskie Studia Prawnicze
- GSP – Prz. Orz. – Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
- IC – Izba Cywilna. Biuletyn Sądu Najwyższego
- IP – Informacja Prawnicza
- KPP – Kwartalnik Prawa Prywatnego
- M. Praw. – Monitor Prawniczy
- NP – Nowe Prawo
- NPN – Nowy Przegląd Notarialny
- ONSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
- OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego
- OSNAPiUS – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
- OSNC-ZD – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
- OSNGP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego, wydawnictwo Generalnej Prokuratury
- OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
- OSPiKA – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
- OSSG – Orzecznictwo Sądów w Sprawach Gospodarczych
- OTK – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego – Zbiór Urzędowy

OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Seria A
PiP	– Państwo i Prawo
PN	– Przegląd Notarialny
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
PPP	– Przegląd Prawa Publicznego
Pr. Bank.	– Prawo Bankowe
Probl. Praw.	– Problemy Praworządności
Prok. i Pr.	– Prokuratura i Prawo
Pr. Spółek	– Prawo Spółek
PS	– Przegląd Sądowy
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
RPiE	– Ruch Prawniczy i Ekonomiczny
R.Pr.	– Radca Prawny
SC	– Studia Cywilistyczne
SIL	– Studia Iuridica Lublinensia
ST	– Samorząd Terytorialny
St. Iur.	– Studia Iuridica
St. Praw.	– Studia Prawnicze
St. Pr.-Ek.	– Studia Prawno-Ekonomiczne
TPP	– Transformacje Prawa Prywatnego
ZNIBPS	– Zeszyty Naukowe Instytutu Badania Prawa Sądowego
ZNUJ	– Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego
ZNUJ PWiOWI	– Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego. Prace z Wynalazczości i Ochrony Własności Intelektualnej
ZNUŁ	– Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego

Inne

NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
RSP	– rolnicza spółdzielnia produkcyjna
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

Uwaga: artykuły bez bliższego oznaczenia są artykułami kodeksu cywilnego.

Przedmowa

Współczesne prawo – nadmiernie rozbudowane, skomplikowane, dalekie od doskonałości, osadzone w licznych, stale zmieniających się kontekstach – nie istnieje i nie funkcjonuje bez komentarzy. Ich rola wzrasta; stają się nieodłącznym towarzyszem tekstu normatywnego, pozwalającym na jego zrozumienie i objaśnienie. Dotyczy to także aktów prawa prywatnego, w tym jego ostoji – kodeksu cywilnego, ustawy, która choć obowiązuje już ponad 50 lat i ma ogromne zaplecze dogmatyczne oraz doktrynalne, jest wciąż nowelizowana, nabiera nowych odniesień i wymaga nieustannej dynamicznej interpretacji.

Komentarza potrzebują wszyscy, zarówno prawnicy – wybitni specjaliści i znawcy przedmiotu oraz zawodowcy, uprawiający szeroką praktykę prawniczą w różnych dziedzinach, jak i amatorzy – osoby stykające się z prawem od czasu do czasu, oczekujące wytłumaczenia kwestii interesujących ich w związku z doraźną potrzebą życiową lub zawodową. Komentarz musi więc przede wszystkim być przewodnikiem po tekście, objaśniać poszczególne przepisy i normowane nimi instytucje prawne, wskazywać źródła, rozwijać poszczególne wątki i umożliwiać ich kojarzenie, a także dostarczać wiedzy uzupełniającej, oferowanej przez doktrynę oraz orzecznictwo. Najczęściej jednak użytkownicy komentarza poszukują rozwiązania konkretnego problemu, na który natrafili w praktyce; chcą uzyskać jego jurydyczny opis, zrozumieć wszystkie jego aspekty, a następnie otrzymać rozwiązanie. Komentarz powinien więc przede wszystkim być zbiorem recept prawniczych, fachowo diagnozujących i syntetyzujących problem, a następnie podpowiadać, jak go rozwiązać.

W polskiej tradycji piśmienniczej utrwalił się wzorzec komentarza, który w sposób harmonijny łączy głęboką wiedzę prawniczą z doświadczeniami praktyki; stroni od zbyt obszernych, a przez to – z punktu widzenia przydatności komentarza i oczekiwań Czytelnika – jałowych analiz doktrynalnych, systemowych i prawnoporównawczych, koncentruje się natomiast na rzeczowych wskazówkach praktycznych, podbudowanych dogmatycznie i wspieranych przykładami czerpanymi z judykatury Sądu Najwyższego i, niekiedy, innych sądów.

Autorzy komentarza zatem powinni legitymować się dużym doświadczeniem, ugruntowanym szeroką praktyką uprawianą na najwyższym poziomie zawodowym, wspieranym bogatą wiedzą prawniczą, pomnażaną w pracy naukowej oraz udziałem w piśmiennictwie. Muszą na co dzień mierzyć się z nowymi, najtrudniejszymi problemami, umieć je dostrzegać i rozwiązywać; tylko wtedy są w stanie spełnić najbardziej wymagające oczekiwania Czytelników. Pisząc komentarze, autorzy powinni uczyć prawa i jego stosowania, a nie – przez ich pisanie – uczyć samych siebie. A tak niestety coraz częściej się dzieje.

Wszystkie te cechy komentarza idealnego, podmiotowe i przedmiotowe – choć oczywiście zawsze jest coś do udoskonalenia – spełnia wydany w serii „Duże komentarze” *Komentarz do kodeksu cywilnego* wydawnictwa Wolters Kluwer. Kontynuuje on bogate tradycje komentarza wydawanego od 1995 r. przez wydawnictwo LexisNexis, mającego już kilkanaście wydań oraz ugruntowaną pozycję, cieszącego się niesłabnącym zainteresowaniem Czytelników. Jego Autorzy wywodzili się i wywodzą z grona wybitnych sędziów Sądu Najwyższego, wspieranych przez renomowanych przedstawicieli nauki i praktyki, znakomitych prawników z dużym doświadczeniem prawniczym, cieszących się powszechnym uznaniem i mających okazały dorobek naukowy i zawodowy. Część tekstów, których ich Autorzy nie mogli uwspółcześnić, została zaktualizowana przez innych, a znaczna część – napisana od nowa.

Komentarz jest adresowany do wszystkich prawników; sędziów wszystkich sądów, powszechnych i administracyjnych, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, rzeczników patentowych, prokuratorów, referendarzy sądowych, komorników, doradców podatkowych, naukowców, przedstawicieli władzy ustawodawczej i wykonawczej oraz innych organów państwowych i samorządowych, a także do młodzieży prawniczej, aspirującej do wszystkich stanowisk w szeroko rozumianym wymiarze sprawiedliwości.

Przepisy kodeksu cywilnego to prawo szarego człowieka, czyli każdego z nas, prawo, z którym stykamy się na co dzień i które na co dzień musimy stosować, znosząc jego trudy i czerpiąc z jego dobrodziejstw, jesteśmy zatem przekonani, że *Komentarz* zyska także zainteresowanie wszystkich tych, którzy poszukują podstawowej wiedzy cywilistycznej albo rozwiązania swoich ważnych problemów prawnych.

Komentarz składa się z 4 tomów, odpowiadających systematyce kodeksu cywilnego. W bardzo szerokim zakresie wykorzystuje orzeczenia Sądu Najwyższego oraz opracowane do nich glosy. Zawiera obszerne wykazy piśmiennictwa, a także skorowidze alfabetyczno-rzeczowe.

Komentarz w tomie 2, *Własność i inne prawa rzeczowe* uwzględnia stan prawny na dzień 10 marca 2016 r.

Redaktor Jacek Gudowski

Od Autorów

Kolejna już aktualizacja i uzupełnienie komentarza dokonana i wydana zostaje 4 lata po śmierci Autora, świętej pamięci Stanisława Rudnickiego, Sędziego Sądu Najwyższego, naszego Ojca.

Komentarz, pierwotnie opracowany wyłącznie przez tego Autora, do dnia dzisiejszego nie stracił aktualności. Uzupełnienia i dodawane fragmenty komentarza powinny – a przynajmniej taki był nasz zamiar – podążać tokiem Jego myślenia prawniczego.

Pracę tę dedykujemy naszej córce, Magdalenie.

Jolanta i Grzegorz Rudniccy

USTAWA

z dnia 23 kwietnia 1964 r.

Kodeks cywilny¹

(tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121; zm.: Dz. U. z 2014 r. poz. 827;
z 2015 r. poz. 4, poz. 397, poz. 539, poz. 1137, poz. 1311, poz. 1433, poz. 1830, poz. 1844)

¹ Niniejsza ustawa dokonuje w zakresie swojej regulacji transpozycji dyrektywy 2000/31/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 czerwca 2000 r. w sprawie niektórych aspektów prawnych usług społeczeństwa informacyjnego, w szczególności handlu elektronicznego w ramach rynku wewnętrznego (dyrektywa o handlu elektronicznym) (Dz. Urz. WE L 178 z 17.07.2000, str. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 25, str. 399).

KSIEGA DRUGA

Własność i inne prawa rzeczowe

TYTUŁ I

Własność

Literatura: W. Abramowicz, *Samorząd terytorialny w orzecznictwie NSA*, Warszawa 1994; R. Adamus, *Upadłość a służebności*, Rejent 2013, nr 11; A. Agopszowicz, *Odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną w stanie wyższej konieczności* (art. 142 k.c.), AUW Prawo 1992, nr 195; A. Agopszowicz, *Ograniczenia własności wynikające z art. 142 k.c. (w:) Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Witolda Czachórskiego*, red. J. Bleszyński, J. Rajski, Warszawa 1985; A. Agopszowicz, *Roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej w stanie wyższej konieczności. Elementy hipotezy normy prawnej (na tle art. 142 k.c.) (w:) Prace z prawa cywilnego*, wydane dla uczczenia pracy naukowej Profesora Józefa Stanisława Piątowskiego, red. B. Kordasiewicz, E. Łętowska, Ossolineum 1985; A. Agopszowicz, *Własność wód (jej istota i charakter prawny)*, ZNUJ PWiOWI 1974, z. 1; W. Arnaudow, P. Modrzejewski, *Kontrowersje wokół zasad liczenia okresów do nabycia własności nieruchomości wskutek zasiedzenia w związku z nowelizacją Kodeksu cywilnego z dnia 28 VII 1990 roku*, Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego 2014, nr 2; Baliński W., *Umowne nabycie własności rzeczy ruchomej od osoby nie uprawnionej*, Rejent 1996, nr 10; Baliński W., *Umowne nabycie własności rzeczy ruchomej od osoby nie uprawnionej w prawie polskim*, Rejent 1996, nr 12; M. Balwicka-Szczyrba, *Służebność osobista drogi koniecznej (w:) Prawo cywilne – stanowienie, wykładnia i stosowanie. Księga pamiątkowa dla uczczenia setnej rocznicy urodzin Profesora Jerzego Ignatowicza*, red. M. Nazar, Lublin 2015; A. Banaszcuk-Bąk, J. Herinik, *Rozgraniczanie nieruchomości*, Bydgoszcz 2009; Z. Banaszczyk, *W sprawie wykładni art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (w:) Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, red. Z. Banaszczyk, Warszawa 2000; B. Banaszkiewicz, *Roszczenie windykacyjne współwłaściciela ułamkowego przeciw osobie nieuprawnionej*, PS 1995, nr 1; M. Bednarek, *Przemiany własności w Polsce. Podstawowe koncepcje i konstrukcje normatywne*, Warszawa 1994; P. Bender, *Zasiedzenie prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste*, Rej. 2014, nr 7; J. Bieluk, *Zasada służebności art. 216 § 2 kodeksu cywilnego*, Białostockie Studia Prawnicze 2008, nr 3; M. Bieniak, *Materiałnoprawne aspekty ustanowienia służebności drogi koniecznej*, M. Praw. 2004, nr 6; G. Bienieć, *Czy można zrzec się własności nieruchomości po dniu 15 lipca 2006 roku?*, Rejent 2006, nr 9; G. Bienieć, *Nieruchomość jako wkład niepieniężny (w:) Prawo prywatne czasu przemian. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Stanisławowi Sołtysińskiemu*, red. M. Kępiński, A. Nowicka, Poznań 2005; G. Bienieć, *Z problematyki stosowania art. 49 kodeksu cywilnego*, PN 2003, nr 1; G. Bienieć, *Z problematyki zarządzania nieruchomościami wspólną*, NPN 2008, nr 4; G. Bienieć, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2008; G. Bienieć, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2005, 2007, Warszawa 2011, Warszawa 2013; A. Bieranowski, *Konstrukcja prawna przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie*, Rejent 2003, nr 7–8; M. Bluszcz, *Wybrane zagadnienia związane z ustanowieniem drogi koniecznej na rzecz wspólnoty mieszkaniowej*, PS 2012, nr 11–12; A. Borowicz, *Roszczenie współwłaściciela o zwrot wydatków poniesionych w związku z rzeczą wspólną*, St. Praw. 2011, nr 1; A. Borowicz, *Wzajemne roszczenia współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej*, PS 2011, nr 6; A. Borowicz, *Zgoda współwłaściciela na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i 201 kodeksu cywilnego)*, PS 2015, nr 11–12; W. Borysiak, *Działanie Państwa jako siła wyższa prowadząca do wstrzymania rozpoczęcia albo zawieszenia biegu terminów przedawnienia i zasiedzenia*, PS 2010, nr 5; W. Bo-

rysiak, *Ochrona własności a nadużycie prawa*, St. Iur. 2010, t. 52; W. Borysiak, *Przeniesienie własności w prawie polskim (ze szczególnym uwzględnieniem zasad kauzalności i abstrakcyjności)*, St. Iur. 2013, nr 56; **S. Breyer**, *Droga konieczna*, NP 1972, nr 5; S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975; S. Breyer, *Z ogólnej problematyki ograniczeń własności nieruchomości*, NP 1972, nr 1; **J. Buczek**, *Cywilnoprawna problematyka hodowli pszczół*, PS 2003, nr 2; J. Buczek, *Nabycie udziału we współwłasności przez przemilczenie*, PS 2010, nr 11–12; **J. Budzowska**, *Właściciel a posiadacz in statu usucapiendi*, M. Praw. 2002, nr 1; **J. Chlebny**, *Ochrona własności w sprawach administracyjnych na podstawie EKPCz*, EPS 2008, nr 9; **W. Chmiel**, *Obrót nieruchomościami przez parafię rzymskokatolicką*, Rejent 2000, nr 6; **R. Chorabik**, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia rzeczy ruchomej od osoby nieuprawnionej*, KPP 2006, z. 1; **J. Ciemniowski**, *Niektóre problemy konstytucyjnej regulacji prawa własności (w:) Księga XX-lecia orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, red. M. Zzubik, Warszawa 2006; **H. Cioch, H. Witzak**, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, Rejent 1999, nr 5; **M. Czajkowska-Dąbrowska**, *Realny czy obligacyjny charakter roszczenia posiadacza samoistnego o zwrot nakładów*, Studia i Analizy Sądu Najwyższego 2009, t. 3; **R. Czarnecki**, *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, NP 1969, nr 6; R. Czarnecki, *Rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa 1962; K. Czerwińska-Korał, *Podział quoad usum nieruchomości rolnej*, Warszawa 2015; **P. Czubik**, *Czy czynność dokonana przez konsula państwa obcego akredytowanego w państwie trzecim może wywołać skutki prawne w Polsce?*, NPN 2008, nr 2; P. Czubik, *Od legalizacji konsularnej ku klauzuli apostille raz jeszcze. Art. polemiczny*, NPN 2009, nr 2; P. Czubik, *Prawo właściwe dla formy dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce i zawieranej inter absentes przez strony znajdujące się w różnych państwach*, NPN 2010, nr 4; **M. Dąbrowska**, *Zrzeczenie się własności nieruchomości i użytkowania wieczystego de lege lata i de lege ferenda*, Studia i Analizy Sądu Najwyższego 2008, t. 2; **M. Deneka**, *Współwłasność łączna (wybrane zagadnienia) (w:) Prawo cywilne – stanowienie, wykładnia i stosowanie. Księga pamiątkowa dla uczczenia setnej rocznicy urodzin Profesora Jerzego Ignatowicza*, red. M. Nazar, Lublin 2015; **S. Dmowski**, *Władanie nieruchomościami rolnymi przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne (w:) Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005; **S. Dmowski, S. Rudnicki**, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2004, 2011; **S. Dmowski, S. Rudnicki, R. Trzaskowski**, *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część ogólna*, red. J. Gudowski, Warszawa -, 2014; **A. Doliwa**, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004; **R. Domański**, *Z problematyki leasingu nieruchomości*, NPN 2005, nr 1; **M. Dreła**, *Rozważania nad art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002, nr 4; **E. Drozd**, *Czynności notarialne z elementem zagranicznym w obrocie nieruchomościami (zagadnienia wybrane) (w:) II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, red. R. Szyk, Poznań–Kluczbork 1999; E. Drozd, *Forma aktu notarialnego (w:) I Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Księga pamiątkowa*, red. A. Oleszko, Kluczbork 1993; E. Drozd, *Numerus clausus praw rzeczowych (w:) Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (studia i rozprawy). Księga pamiątkowa ku czci profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtyński, Poznań 1990; E. Drozd, *Podział do korzystania nieruchomości wspólnej (w:) Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szykowi*, red. E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007; E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974; E. Drozd, *Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości (w:) Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997; E. Drozd, *Umowa sprzedaży nieruchomości*, Warszawa 1998; E. Drozd, *Umowa zobowiązująca jako podstawa prawna dla umów z zakresu prawa rzeczowego (w:) Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa profesora Maksymiliana Pazdana*, red. L. Ogiełło, W. Popiołek, M. Szpunar, Kraków 2005; **M. Durzyńska**, *Podział nieruchomości a dostęp do drogi publicznej*, Rejent 2010, nr 6; M. Durzyńska, *Rozgraniczenie i podział nieruchomości*, Warszawa 2009; **Dybowsi T.**, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym. Rei vindicatio, actio negatoria*, Warszawa 1969; T. Dybowski, *Własność wód (w:) T. Dybowski, S.M. Grzybowski, Z.K. Nowakowski, Zagadnienia cywilistyczne prawa wodnego*, Warszawa 1957; T. Dybowski, *Zarzut nadużycia prawa w sporze windykacyjnym*, NP 1968, nr 1; T. Dybowski, *Zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa a prawo własności*, NP 1967, nr 6; **R. Dziczek**, *Służebność przesyłu i roszczenia uzupełniające. Wzory wniosków i pozwów sądowych. Przepisy*, Warszawa 2013; **D. Felcenloben**, *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*, Warszawa 2011, 2013; **J. Frąckowiak**, *Konstrukcja prawna spółki cywilnej (w:) Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005; J. Frąckowiak, *Przenoszenie własności i obciążenie nieruchomości w stosunkach pomiędzy spółką cywilną a jej współnikiem*, Rejent 1999, nr 2; **B. Fuchs**, *Forma aktu notarialnego dla umowy przenoszącej własność nieruchomości położonej w Polsce (w:) Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, red. J. Bieluk, A. Doliwa, A. Malarewicz-Jakubów, T. Mróz,

Białystok 2012; **J. Gajda**, *Pojęcie dobrej wiary w świetle art. 231 § 1 k.c.*, Rejent 2005, nr 9; **J. Gajda**, *Problem dobrej wiary nieformalnego „nabywcy” nieruchomości*, Rejent 1992, nr 10; **H. Gardocka**, *Zasiedzenie udziału lub części fizycznej nieruchomości wspólnej przez współwłaściciela*, Palestra 2008, nr 7–8; **M. Gdesz**, *Podział nieruchomości niezależny od ustaleń planu miejscowego*, Rejent 2006, nr 4; **J. Greła**, *Dopuszczenie współwłaściciela wyodrębnionego lokalu do współposiadania*, Kwartalnik Sądowy Apelacji Gdańskiej 2014, nr 1; **A. Gierał-Siewielec**, *Podział nieruchomości budynkowych i lokalowych*, Rejent 2000, nr 7–8; **J. Gładyszowski**, *Mierniki dopuszczalnych zakłóceń sąsiedzkich na tle przepisu art. 144 k.c.*, NP 1975, nr 3; **J. Gładyszowski**, *Przedmiotowe i podmiotowe przesłanki zastosowania art. 144 k.c.*, Palestra 1979, nr 10; **E. Gniewek**, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001; **E. Gniewek**, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997; **A. Gola**, *Nabywanie własności nieruchomości od nieuprawnionego*, Warszawa 1982; **A. Goldszewicz**, *Treść i charakter prawny umowy deweloperskiej*, LEX/el. 2013; **M.J. Golecki**, *Jurydyczna konstrukcja prawa odkupu*, NPN 2003, nr 4; **M.J. Golecki**, *Odwolanie darowizny wykonanej w stosunku do jednego z małżonków*, NPN 2003, nr 2; **J. Gołaczyński**, *Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie*, Rejent 1994, nr 5; **J. Gołaczyński**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie (przedmiot, konstrukcja, dopuszczalność, wykonanie, praktyka)*, Poznań–Kluczbork 1998; **J. Gołaczyński**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie w nowym prawie bankowym*, PS 1998, nr 5; **J. Gołaczyński**, *Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie*, Rejent 1995, nr 1; **A. Górecka**, *Charakter prawny nabycia prawa własności na podstawie art. 169 kodeksu cywilnego (w:) W trosce o rodzinę. Księga pamiątkowa ku czci profesor Wandy Stojanowskiej*, red. M. Kosek, J. Słyk, Warszawa 2008; **A. Górecka**, *Dobra wiara nabywcy w umowach zawieranych z nieuprawnionym – rozważania na tle art. 169 k.c. (w:) Europeizacja prawa prywatnego*, red. M. Pazdan, W. Popiołek, E. Rott-Pietrzyk, M. Szpunar, t. 1, Warszawa 2008; **J. Górecki**, *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596–602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002; **J. Górecki**, *Prawo właściwe dla formy umów obligacyjnych w świetle konwencji rzymskiej z 1980 r. o prawie właściwym dla zobowiązań umownych*, Rejent 2007, nr 1; **J. Górecki**, *Przeniesienie własności rzeczy ruchomej*, Wrocław 1950; **J. Górecki**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie towarów (w:) Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997; **W. Górecki**, *Skutki przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (relacje między art. 151 a art. 231 k.c.)*, KPP 2011, z. 2; **W. Górecki**, *Sytuacja prawna budynku wzniesionego częściowo na sąsiednim gruncie*, M. Praw. 2010, nr 5; **K. Górnicz**, *Nabywanie własności nieruchomości i użytkowania wieczystego gruntów w przypadku podziału przedsiębiorstwa państwowego*, Rejent 1999, nr 2; **W. Grabarek**, *Określenie nieruchomości podlegającej dziedziczeniu na zasadach dziedziczenia gospodarstw rolnych*, NPN 2005, nr 2; **M. Grochowski**, *Czy droga konieczna powinna umożliwiać przejazd samochodem?*, M. Praw. 2014, nr 19; **T. Grzybkowski**, *Problematyka prawna sporów i roszczeń rozpoznawanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości (problematyka prawna art. 618 k.p.c.)*, PS 2002, nr 5; **S. Grzybowski**, *Podstawowe zagadnienia stosunków własności w systemie prawa wodnego. Zagadnienia cywilistyczne prawa wodnego*, Warszawa 1957; **J. Gudowski**, *Droga sądowa w sprawach o rozgraniczenie nieruchomości (na tle prawa geodezyjnego i kartograficznego)*, PS 1995, nr 2; **P. Gumiński**, *Od legalizacji konsularnej ku klauzuli apostille – jurydyczna ewolucja*, NPN 2008, nr 2; **W. Hans**, *Rozgraniczenie nieruchomości*, NP 1959, nr 7–8; **W. Hans**, *Rozważania na tle prawa zabudowy*, NP 1972, nr 11; **F. Hartwich**, *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemca przez zasiedzenie*, Nieruchomości 2010, nr 3; **F. Hartwich**, *Nabywanie nieruchomości przez przedstawicielstwa dyplomatyczne i urzędy konsularne państw obcych*, Rejent 2007, nr 3; **B. Hofmański**, *Kwalifikacja prawnorzeczowa roju pszczoł i jego składników według kodeksu cywilnego*, NP 1989, nr 5–6; **E. Holewińska-Lapińska**, *Ocena aktualności koncepcji wyłączającego zasiedzenie władztwa Skarbu Państwa, jako podmiotu publicznego, wyrażonej w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21.09.1993 r.*, III CZP 72/93, Studia i Analizy Sądu Najwyższego 2007, t. 1; **M. Hulist**, **T. Kot**, *Jeszcze o formie pełnomocnictwa udzielonego za granicą*, Rejent 2001, nr 6; **J. Ignatowicz**, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995; **J. Ignatowicz**, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994; **J. Ignatowicz**, *Problemy prawne rozliczeń między nieformalnym nabywcą nieruchomości a właścicielem w razie jej zwrotu (w:) Studia z prawa zobowiązań. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Alfredowi Ohanowiczowi*, red. Z. Radwański, Warszawa–Poznań 1979; **J. Ignatowicz**, **J. Hans**, *Dwugłos w sprawie zasiedzenia udziału we współwłasności*, NP 1956, nr 9; **J. Ignatowicz**, **K. Stefaniuk**, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006; **J. Jacyszyn**, *Przekazywanie zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe gminom i innym osobom prawnym na tle ustawy i praktyki notarialnej (w:) Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997; **E. Janeczko**, *Dopuszczalność sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej*, Rejent 2001, nr 10; **E. Janeczko**, *Przepisy intertemporalne dotyczące zasiedzenia*, NP 1970, nr 11; **E. Janeczko**, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 1996; **B. Janiszewska**, *Doliczanie posiada-*

nia nieruchomości państwowej do terminu zasiedzenia gruntu komunalnego, R.Pr. 2009, nr 4; B. Janiszewska, Powstanie obowiązku wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z rzeczy wspólnej (w): *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań. Materiały III Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów* (Wrocław, 25–27.9.2008 r.), red. E. Gniewek, K. Górka, P. Machnikowski, Warszawa 2010; B. Janiszewska, Powstanie „roszczeń uzupełniających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.), Rejent 1997, nr 5; B. Janiszewska, Refleksje o pojmowaniu dobrej wiary w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia, M. Praw. 2013, nr 15; B. Janiszewska, Skracanie terminu zasiedzenia jako czynnik zakresu ochrony własności nieruchomości nabytej od państwa, St. Iur. 2010, t. 52; B. Janiszewska, Stosunki własnościowe w wypadku przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku (art. 151 k.c.), PS 2007, nr 6; B. Janiszewska, Wynagrodzenie za ustanowienie służebności, M. Praw. 2015, nr 3; B. Janiszewska, Wynagrodzenie za wyłączne korzystanie z rzeczy wspólnej – uwagi na tle praktyki, M. Praw. 2015, nr 7; S. Jarosz-Żukowska, Konstytucyjna zasada ochrony własności, Kraków 2003; A. Jedliński, Umowa o wybudowanie lokalu w celu ustanowienia jego odrębnej własności – umowa developerska, PS 2005, nr 9; G. Jędrejek, Dopuszczalność roszczeń uzupełniających skierowanych przeciwko posiadaczom służebności, Zeszyty Prawnicze UKSW 2006, nr 6.2; G. Jędrejek, Roszczenia związane z budową urządzeń przesyłowych na cudzym gruncie, M. Praw. 2009, nr 1; G. Jędrejek, Wzniesienie na cudzym gruncie budynków lub innych urządzeń przez różne podmioty – art. 231 § 2 k.c., Rejent 2004, nr 11; A. Józefiak, Wykonanie nieformalnej umowy darowizny, PS 2007, nr 5; A. Jurcewicz, Własność w ujęciu prawa wspólnotowego – zarys, St. Iur. Agraria 2005, t. 5; A. Jurcewicz, P. Popardowski, Własność w ujęciu prawa polskiego i prawa UE, St. Iur. Agraria 2011, t. 9; T. Justyński, Nadużycie prawa w związku z żądaniem zniesienia współwłasności, PS 2003, nr 5; M. Juško, Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy cudzej we współczesnym orzecznictwie Sądu Najwyższego. Przegląd orzecznictwa, Glosa 2012, nr 2; M. Kaliński, „Własność” jako przedmiot ochrony na podstawie art. 21 ust. 1 Konstytucji RP, PS 2015, nr 1; I. Karasek, Dopuszczalność ustanowienia służebności drogi koniecznej na użytkowaniu wieczystym oraz na rzecz użytkownika wieczystego, TPP 2000, nr 1–2; G. Karaszewski, O wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych (w): *Księga jubileuszowa Profesora Sławomira Dalki*, red. Z. Szczurek, GSP 2011, t. XXVI; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, Podział majątku dorobkowego małżonków, M. Praw. 2000, nr 7; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism, Warszawa 2000, 2004; W.J. Katner, Charakterystyka przepisów prawa sąsiedzkiego, AUL 1976, nr 6; W.J. Katner, Konstrukcja nadużycia prawa w stosunkach sąsiedzkich (art. 144 k.c.), St. Pr.-Ek. 1980, nr 23; W.J. Katner, Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi, Warszawa 1982; W.J. Katner, Przeniesienie własności rzeczy ruchomych, Łódź 1988; W.J. Katner, Ukształtowanie legitymacji w procesie negatoryjnym o pośrednie naruszenie własności, Palestra 1981, nr 5; W.J. Katner, Umowne nabycie własności ruchomości, Warszawa 1995; W.J. Katner, Ustanowienie służebności drogi koniecznej, ZNUŁ 1973, nr 99; W.J. Katner, Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej, NP 1974, nr 9; W.J. Katner, Zagadnienia immisji pośrednich w prawie lokalowym i górnictwym, AUL 1986, nr 27; W.J. Katner, Zakres i przesłanki roszczenia negatoryjnego (szkic prawnoporównawczy), St. Pr.-Ek. 1983, nr 30; W.J. Katner, Zastosowanie art. 144 k.c. do różnego rodzaju immisji, AUL 1978, nr 42; E. Kawala, Wzajemne roszczenie właściciela nieruchomości i jej samoistnego posiadacza, Palestra 1994, nr 9–10; K. Kazimierzczak, Nabywanie własności nieruchomości przez konkubentów w drodze zasiedzenia, Rodzina i Prawo 2014, nr 28; J. Kępiński, M. Kępiński, Zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli (w): *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi*, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013; A. Kidyba, W. Matysiak, W. Katner, Skarb Państwa a działalność gospodarcza, LEX/el. 2014; E. Klat-Górska, Ograniczenia w nabywaniu własności nieruchomości rolnych według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, cz. 1, Rejent 2004, nr 5; cz. 2, Rejent 2004, nr 6; A. Klein, Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego, Wrocław 1976; M. Kłos, Rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku, dokonane bez zgody pozostałych spadkobierców, PS 1999, nr 11–12; M. Knotz, Powstanie prawa użytkowania wieczystego w wyniku zasiedzenia, M. Praw. 2014, nr 15; M. Krzyszczyk, Dopuszczalność korzystania z cudzych nieruchomości, M. Praw. 2001, nr 5; W. Kocon, Droga konieczna, Warszawa 1977; W. Kocon, Ochrona cywilnoprawna przeciwko niedozwolonym oddziaływaniom na nieruchomości sąsiednie (art. 144 k.c.), Palestra 1977, nr 12; W. Kocon, Pojęcie działania w rozumieniu art. 144 k.c., PiP 1978, z. 2; W. Kocon, Przekroczenie granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, NP 1970, nr 7–8; W. Kocon, Urządzenia na granicy gruntów, Palestra 1976, nr 11; W. Kocon, Z problematyki prawa sąsiedzkiego (zagadnienia prawne powstałe w następstwie opadu owoców, przechodzenia korzeni i zawieszania się gałęzi nad sąsiednią nieruchomością), NP 1976,

nr 4; W. Kocon, *Zakaz dokonywania robót ziemnych grożących nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia*, NP 1975, nr 12; **Kodeks cywilny**, t. 1, Komentarz do art. 1–534, red. E. Gniewek, Warszawa 2004; *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, Warszawa 2014; *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ignatowicz, K. Pietrzykowski, t. 1, Warszawa 1972; *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. 1, Warszawa 1997; *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, Księga trzecia – Zobowiązania, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972; *Kodeks cywilny z komentarzem*, red. J. Winiarz, t. 1, Warszawa 1989; *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, red. L. Garlicki, t. 3, Warszawa 2002; **T.T. Koncewicz**, „Sytuacje trwałe” i kompetencje *ratione temporis* Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w kontekście art. 1 Protokołu nr 1 Konwencji (ochrona własności), PS 2004, nr 5; **P. Konik**, Skutki zastrzeżenia umownego prawa do odstąpienia w umowie przenoszącej własność nieruchomości (w:) *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, red. J. Bieluk, A. Doliwa, A. Malarewicz-Jakubów, T. Mróz, Białystok 2012; **J.W. Kopyra**, Połączenie i ponowny podział nieruchomości gruntowych ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie, Rejent 2006, nr 12; **M. Kornilowicz**, W sprawie formy pełnomocnictwa udzielonego za granicą do dokonania czynności prawnej dotyczącej nieruchomości położonej w Polsce, Rejent 1999, nr 10; **K. Korzan**, Ustanowienie drogi koniecznej oraz rozgraniczenie nieruchomości, Rejent 2005, nr 5; **R. Kosior**, Zakres pojęcia nieruchomości budynkowej w świetle art. 231 k.c., Rejent 2003, nr 9; **E. Kosowski**, Ustanowienie służebności drogi koniecznej, NP 1957, nr 2; **E.M. Kosowski**, Forma świadczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, NP 1978, nr 1; **P. Kostański**, Zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze umowy, Kraków 2004; **W. Kowalski**, Nabycie własności dzieła sztuki od nieuprawnionego, Kraków 2004; **M. Kozik**, Zgoda osoby trzeciej na dokonanie czynności prawnej w świetle art. 63 k.c. – zagadnienia wybrane, cz. 1, Rejent 2007, nr 3; **M. Krajewski**, Zasedzenie w stosunkach związanych z użytkowaniem wieczystym (w:) *Prawo cywilne – stanowienie, wykładnia i stosowanie. Księga pamiątkowa dla uczczenia setnej rocznicy urodzin Profesora Jerzego Ignatowicza*, red. M. Nazar, Lublin 2015; **P. Księżak**, Naruszenie własności nieruchomości jako źródło bezpodstawnego wzbogacenia, Rejent 2006, nr 4; **P. Księżak**, Rzeczy niczyje, Rejent 2005, nr 4; **P. Księżak**, Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego (art. 213–218 KC), M. Praw. 2013, nr 12; **A. Kubas**, Budowa na cudzym gruncie, Warszawa 1972; **A. Kubas**, Ustanowienie służebności drogi koniecznej, NP 1966, nr 3; **P. Kumor**, Wpływ stosunków osobistych pomiędzy współwłaścicielami na możliwość sądowego zniesienia współwłasności poprzez podział nieruchomości budynkowej lub lokalowej w naturze w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, Rejent 2013, nr 11; **A. Kunicki**, Stosunek art. 151 do art. 347 k.c., NP 1974, nr 1; **A. Kunicki**, Zasedzenie w prawie polskim, Warszawa 1964; **P. Kunicki**, Umowa sprzedaży nieruchomości jako rzeczy przyszłej na tle porównawczym, St. Praw. 2010, nr 3–4; **T. Kurowska**, Upowszechnienie prawa własności nieruchomości, Katowice 1994; **J. Kuźmicka-Sulikowska**, Przedawnienie roszczeń uzupełniających właściciela oraz roszczeń posiadacza o zwrot nakładów na rzecz – uwagi na tle praktyki orzeczniczej dotyczącej art. 118 i 229 § 1 kodeksu cywilnego, Wrocławskie Studia Sądowe 2014, nr 1; **A. Kuźniar**, Społeczno-gospodarcze aspekty ustanowienia służebności drogi koniecznej w środowisku wiejskim, ZNIBPS 1979, nr 11; **A. Kuźniar**, Ustanowienie służebności drogi koniecznej, NP 1977, nr 10–11; **R. Kwaśnicki**, **J. Sroka**, Przejście wkładu na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, M. Praw. 2005, nr 3; **Z. Kwaśniewski**, Nabycie własności rzeczy ruchomej od nieuprawnionego, Pr. Spółek 1998, nr 10; **B. Lackoroński**, Ochrona własności nieruchomości przed immisjami pośrednimi a ochrona dóbr osobistych – wybrane zagadnienia, St. Iur. 2010, t. 52; **M. Lagut**, O przesłance dobrej wiary przy nabyciu własności rzeczy ruchomej zgubionej, skradzionej lub w inny sposób utraconej przez właściciela (art. 169 § 2 k.c.), PS 2001, nr 5; **J. Lehmann**, Przedawnienie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w prawie polskim, Rejent 2014, nr 1; **E. Łętowska**, Własność i jej ochrona jako wzorzec kontroli konstytucyjności. Wybrane problemy, KPP 2009, z. 4; **M. Łoboz**, Postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości. Aspekty praktyczne, PS 2012, nr 1; **K. Łukawski**, Wybrane zagadnienia na tle stosowania art. 145 k.c. do użytkowania wieczystego, NP 1978, nr 10; **A. Majewski**, Sprzeczność z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej jako przesłanka niedopuszczalności zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej przez jej podział, GSP 2009, t. XXI; **J. Majorowicz**, Zmiany w kodeksie cywilnym w zakresie obrotu i dziedziczenia gospodarstw rolnych, NP 1972, nr 2; **A. Mączynski**, Koncepcja własności w obowiązującym prawie polskim (w:) *Własność. Materiały konferencyjne*, red. T. Wawak, Kraków 1990; **C. Mik**, Ochrona prawa własności w prawie europejskim (w:) *O prawach człowieka w podwójną rocznicę paktów. Księga pamiątkowa w hołdzie profesor Annie Michalskiej*, red. T. Jasudowicz, C. Mik, Toruń 1996; **R. Mikosz**, Odpowiednie stosowanie przepisów o własności nieruchomości gruntowej do własności złóż kopalin i innych fragmentów wnętrza ziemi (w:) *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997; **R. Mikosz**, Prewencyjna ochrona praw rzeczowych, Katowice 1991; **J. Moskała**, Immisja jako do-

puszczalna forma ingerencji w cudze prawo własności w prawie polskim w świetle orzecznictwa (w:) *Własność – idea, instytucje, ochrona*, red. M. Sadowski, P. Szymaniec, Studia Erasmiana Wratislaviensis 2009, nr 3; **R. Mozyński**, *Zasiedzenie i rozgraniczenie*, Warszawa 1959; **K. Mularski**, *Jeszcze w sprawie zasiedzenia nieruchomości państwowych*, Palestra 2015, nr 3–4; **K. Mularski**, *Nabycie własności rzeczy ruchomej od nieuprawnionego a rękojmia za wady prawne*, St. Praw. 2012, nr 3–4; **M. Nazar**, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilno-prawne. Zbiór przepisów*, Lublin 1995; **M. Niedośpiał**, **B. Waclawik**, *Prawo własności. Aspekty prawne – etyczne (moralne) – społeczne – filozoficzne – ekonomiczne – finansowe*, Warszawa 2013; **A. Oleszko**, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis prawa na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w trybie art. 231 kodeksu cywilnego*, cz. 1, Rejent 2002, nr 2–3, cz. 2, Rejent 2002, nr 4; **A. Oleszko**, *Odpowiedzialność notariusza za szkodę powstałą w związku z błędną wykładnią prawa (uwagi na tle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1997 r. II KKN 420/97)*, Rejent 1998, nr 7–8; **A. Oleszko**, *Realizacja roszczenia Skarbu Państwa jako właściciela na podstawie umowy z art. 231 § 2 kodeksu cywilnego a wymóg przetargowego trybu rozporządzenia nieruchomością*, Rejent 2001, nr 12; **K. Osajda**, *Rzeczy znalezione – orzekanie o przejściu na własność Skarbu Państwa de lege ferenda*, Rejent 2009, nr 9; **R. Pabis**, *Wniesienie aportu (w szczególności prawa własności nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania) do spółki kapitałowej*, Rejent 2006, nr 6; **R. Pastuszek**, *Rozwiązanie umowy z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe*, Rejent 2007, nr 1; **B. Pawlak**, *Nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste*, PS 2013, nr 9; **J. Pazdan**, *Forma czynności prawnych dokonanych na ziemiach polskich w czasie drugiej wojny światowej*, Rejent 2005, nr 9; **J. Pazdan**, *Forma pełnomocnictwa udzielonego za granicą do dokonania czynności prawnej dotyczącej nieruchomości położonej w Polsce*, Rejent 1999, nr 5; **J. Pazdan**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Rejent 1994, nr 1; **M. Pecyna**, *Współwłasność a wielopodmiotowość strony umowy (w:) Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drodzowi*, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013; **J. Pietrzykowski**, *Roszczenie o wykup działki objętej zabudową (art. 231 § 1 k.c.) w stosunkach majątkowych między małżonkami (w:) Prace cywilistyczne. Księga pamiątkowa dla uczczenia 40-lecia pracy naukowej profesora J. Winiarza*, red. S. Wójcik, Warszawa 1990; **M. Podrecka**, *Rękojmia za wady prawne rzeczy sprzedanej*, Warszawa 2011; **M. Podrecka**, *Roszczenia współwłaścicieli o dopuszczenie do współposiadania i wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej*, Rejent 2011, nr 12; **A. Policiński**, *Z problematyki prawnej budynków wzniesionych na cudzym gruncie*, Palestra 1968, nr 6; **W. Popiołek**, **G. Gorchyński**, **P. Pinior**, **W. Wyrzykowski**, **P. Zawiejski**, *Wkłady niepieniężne w spółkach handlowych*, Warszawa 2014; **Prawo intertemporalne w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego**, red. E. Łętowska, K. Osajda, Warszawa 2008; **Prawo obrotu nieruchomościami**, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001; **A. Pyrzyńska**, *Rozwiązanie umowy przez strony*, Warszawa 2000; **M. Pyziak-Szafnicka**, *Własność komunalna w kodeksie cywilnym (w:) Czterdzieści lat kodeksu cywilnego. Materiały z Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów w Rzeszowie (8–10 października 2004 r.)*, red. M. Sawczuk, Kraków 2006; **P. Radomski**, **T. Siemiątkowski**, *Sprzedaż z zastrzeżeniem prawa własności. Zagadnienia wybrane*, PS 2000, nr 11–12; **Z. Radwański**, *Czy klauzula generalna społeczno-gospodarczego prawa powinna określać treść prawa własności? (w:) Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005; **Z. Radwański**, *Elektroniczna forma czynności prawnej*, M. Praw. 2001, nr 22; **Z. Radwański**, *Zrzeczenie się własności nieruchomości po dniu 15 lipca br. a przed wejściem w życie nowej regulacji prawnej art. 179 KC*, M. Praw. 2006, nr 15; **Z. Radwański**, **M. Zieliński**, *Uwagi de lege ferenda o klauzulach generalnych w prawie prywatnym*, Przegląd Legislacyjny 2001, nr 2; **B. Rakoczy**, *Prawo własności gruntów pod wodami*, Przegląd Prawa Ochrony Środowiska 2014, nr 1; **B. Rakoczy**, *Wykorzystanie roszczenia negatoryjnego w ochronie środowiska*, PS 2008, nr 9; **W. Rozwadowski**, *Koncepcje treści prawa własności w prawie polskim (w:) O prawie i jego dziejach księgi dwie. Studia ofiarowane profesorowi Adamowi Lityńskiemu w czterdziestopięciolecie pracy naukowej i siedemdziesięciolecie urodzin*, ks. 2, red. M. Mikołajczyk, Białystok–Katowice 2010; **J. Rudnicki**, *Gdzie szukać rzeczy niczych, czyli do czego służy kodeks cywilny*, Forum Prawnicze 2014, nr 5; **M. Rudnicki**, *Dobra i zła wiara w instytucji nabycia prawa własności nieruchomości poprzez zasiedzenie*, TPP 2014, nr 4; **S. Rudnicki**, *Budowa na cudzym gruncie (w:) Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001; **S. Rudnicki**, *Inaczej o nieruchomości jako wkładzie do spółki cywilnej*, Rejent 2001, nr 1; **S. Rudnicki**, *Jeszcze na temat stosunku artykułu 151 do artykułu 347 k.c.*, NP 1974, nr 5; **S. Rudnicki**, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2010; **S. Rudnicki**, *Nowe problemy zasiedzenia*, M. Praw. 1996, nr 7; **S. Rudnicki**, *Prawo do grobu. Zagadnienia cywilistyczne*, Kraków 1999; **S. Rudnicki**, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1996; **S. Rudnicki**, *Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna*, Kraków 1998; **S. Rudnicki**, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2012; **S. Rudnicki**, **G. Rudnicki**, **J. Rudnicka**, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2,

Własność i inne prawa rzeczowe, red. J. Gudowski, Warszawa 2013; **B. Ruszkiewicz**, *Ochrona nieruchomości zabytkowych jako przykład ingerencji państwa w sferę prawa własności*, GSP 2009, t. XXI; **R. Rykowski**, *Dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości*, PPH 1995, nr 6; R. Rykowski, *Pojęcie powiernictwa – konstrukcja prawna zarządu powierniczego*, Warszawa 2005; **T. Siemiątkowski**, **P. Radomski**, *Sprzedaż z zastrzeżeniem prawa własności. Zagadnienia wybrane*, PS 2000, nr 11–12; **A. Sinkiewicz**, *Umowna realizacja roszczeń z art. 231 k.c.*, NPN 1999, nr 2; **J. Skąpski**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, SC 1969, t. XIII–XIV; **A. Skonieczny**, *Przemilczenie własności z art. 187 Kodeksu cywilnego. Zagadnienia wybrane*, R.Pr., Zeszyty Naukowe 2015, nr 2; **E. Skowrońska-Kuśnierz**, *Roszczenia posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów*, NP 1974, nr 1; **K.P. Sokołowski**, *Posiadanie samoistne a zasiedzenie nieruchomości*, PiP 2010, z. 11; K.P. Sokołowski, *Posiadanie samoistne jako przesłanka zasiedzenia nieruchomości*, R.Pr. 2011, nr 2; K.P. Sokołowski, *Współwłaściciel zasiadający całą nieruchomości i inne zagadnienia posiadania samoistnego*, Rejent 2014, nr 2; K.P. Sokołowski, *Zasiedzenie lokalu i budynku warszawskiego*, PS 2011, nr 2; **S. Sołtysiński**, *Czynności rozporządzające. Przyczynek do analizy podstawowych pojęć cywilistycznych (w:) Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Witolda Czachórskiego*, red. J. Bleszczyński, J. Rajski, Warszawa 1985; **E. Stawicka**, *Czy osobie, która utraciła własność w wyniku zasiedzenia, przysługuje wynagrodzenie na bezumowne korzystanie z nieruchomości za czas poprzedzający datę zasiedzenia od podmiotu, na którego rzecz zasiedzenie nastąpiło?*, Palestra 2014, nr 7–8; E. Stawicka, *Czy władztwo nad nieruchomością, które Skarb Państwa objął na podstawie decyzji administracyjnej, następnie unieważnionej, traktowane jest jako samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia?*, Palestra 2015, nr 9–10; **K. Stefaniuk**, *Forma umów zobowiązujących do rozporządzeń wymagających formy szczególnej*, PS 2010, nr 11–12; K. Stefaniuk, *Nieważność umowy o przeniesienie własności nieruchomości zawartej przez osobę niebędącą właścicielem (w:) Współczesne problemy prawa handlowego. Księga jubileuszowa dedykowana prof. dr hab. Marii Poźniak-Niedzielskiej*, red. A. Kidyba, R. Skubisz, Kraków 2007; **A. Stelmachowski**, *Przedmiot własności w prawie cywilnym (w:) Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego. Księga Pamiątkowa ku czci profesora Tomasza Dybrowskiego*, St. Iur. 1994, t. 21; **A. Stępień-Sporek**, *Współwłasność przymusowa drogi osiedlowej, w: Prawo cywilne – stanowienie, wykładnia i stosowanie. Księga pamiątkowa dla uczczenia setnej rocznicy urodzin Profesora Jerzego Ignatowicza*, red. M. Nazar, Lublin 2015; **M. Strus**, *Dwa sposoby powierniczego zabezpieczenia kredytu*, Palestra 1992, nr 11–12; **Z. Strus**, *Postępowanie regulacyjne a ochrona praw osób trzecich*, PS 1998, nr 3; **System Prawa Cywilnego**, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977; *System Prawa Cywilnego*, t. 3, cz. 2, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. S. Grzybowski, Ossolineum 1976; **System Prawa Prywatnego**, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003; **B. Swaczyna**, *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004; B. Swaczyna, *Warunkowe czynności prawne*, Warszawa 2012; **A. Sylwestrzak**, *Prawo do zamieszkiwania w gospodarstwie rolnym po zniesieniu współwłasności (art. 218 k.c.) (w:) Prawo cywilne – stanowienie, wykładnia i stosowanie. Księga pamiątkowa dla uczczenia setnej rocznicy urodzin Profesora Jerzego Ignatowicza*, red. M. Nazar, Lublin 2015; **A. Sylwestrzak**, *Urządzenia graniczne*, Rejent 2013, nr 9; **J. Szachulowicz**, *Nabywanie własności nieruchomości rolnej przez małżonków na podstawie art. 231 k.c.*, Palestra 1974, nr 8–9; J. Szachulowicz, *Nowe prawo wodne z komentarzem*, Warszawa 2003; J. Szachulowicz, *Status prawny wspólnot gruntowych*, PS 2002, nr 9; J. Szachulowicz, *Własność publiczna (powstanie, przekształcanie, funkcje, zarządzanie)*, Warszawa 2000; **M. Szaciński**, *Dobra wiara posiadacza nieruchomości jako przesłanka zasiedzenia*, Palestra 1998, nr 5–6; **P. Szafarz**, *Odpadnięcie podstawy prawnej w kontekście reguły kauzalności*, PUG 1996, nr 4; **W.M. Szkadłubowicz**, *Służebności gruntowe a współwłasność nieruchomości*, PS 2014, nr 10; **A. Szlęzak**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie rzeczy przyszłych, rzeczy oznaczonych co do gatunku oraz nieruchomości*, Rejent 1995, nr 2; **K. Sznajder**, *Charakter prawny roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów na rzecz wspólną*, Rejent 2009, nr 2; **R. Szostak**, *Przetargowe sposoby ustalania nabywców nieruchomości publicznych, cz. 1*, Rejent 2006, nr 12, cz. 2, Rejent 2007, nr 1; **A. Szpunar**, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności nieruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7; A. Szpunar, *Nabycie własności nieruchomości na rzecz majątku wspólnego przez jednego z małżonków*, Rejent 1996, nr 3; A. Szpunar, *Nabycie własności nieruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999; A. Szpunar, *Odstąpienie od umowy o przeniesienie własności nieruchomości*, Rejent 1995, nr 6; A. Szpunar, *O powierniczych czynnościach prawnych*, Rejent 1993, nr 11; A. Szpunar, *O zakłóceniach w korzystaniu z odbioru telewizyjnego*, Palestra 1986, nr 7; A. Szpunar, *Nabycie nieruchomości w dobrej wierze a małżeńskie prawo majątkowe*, PS 1997, nr 7–8; A. Szpunar, *Utrata możliwości korzystania z rzeczy*, Rejent 1998, nr 10; A. Szpunar, *Uwagi na temat uzasadnienia przepisu art. 169 k.c.*, PPH 1997, nr 8; A. Szpunar, *Wydanie jako przesłanka nabycia własności nieruchomości od nieuprawnionego*, Rejent 1999, nr 1; A. Szpunar, *Zakres formy notarialnej przy przeniesieniu własności nieruchomości*, NP 1987, nr 9; **J. Sztombka**, *Kilka uwag na*

tle stosowania art. 231 k.c., NP 1976, nr 12; **R. Szytk**, Kościoły i związki wyznaniowe jako podmioty czynności prawnych w praktyce notarialnej, cz. 1, Rejent 2005, nr 1, cz. 2, Rejent 2005, nr 2; **R. Szytk**, Nabywanie i zbywanie nieruchomości przez kościelne osoby prawne, Rejent 2005, nr 6; **R. Szytk**, Nowe zasady zrzeczenia się własności nieruchomości, Rejent 2003, nr 4; **R. Szytk**, Zakres sprostowania oczywistych błędów czynności notarialnych, Rejent 2000, nr 5; **I. Szymczak**, Przekroczenie granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku – analiza prawnoporównawcza ze szczególnym uwzględnieniem zasad wynagrodzenia właściciela gruntu zajętego, Rejent 2014, nr 11; **P. Szyszka**, Odszkodowanie ubezpieczeniowe w wypadku utraty posiadania przez nabywcę z art. 169 § 2 k.c., PS 1997, nr 1; **Z. Świeboda**, Nadanie przez sąd klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, PS 1999, nr 3; **J. Świeczkowski**, Zniesienie współwłasności rzeczy w drodze sprzedaży publicznej, Gdańsk 2013; **R. Świrgoń-Skok**, Niektóre elementy romanistyczne w roszczeniu windykacyjnym polskiego kodeksu cywilnego, Rzeszowskie Zeszyty Naukowe 1999, nr 27; **K. Tomaszewski**, Charakter prawny ograniczenia prawa własności nieruchomości, określonego w art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rejent 2013, nr 4; **G. Tracz**, **F. Zoll**, Przewłaszczenie na zabezpieczenie (praktyka, konstrukcja, dopuszczalność, przedmiot), Kraków 1996; **R. Trzaskowski**, Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości, cz. 1, Rejent 2003, nr 11, cz. 2, Rejent 2003, nr 12; **R. Trzaskowski**, Powstanie i charakter prawny roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (art. 226 k.c.), Palestra 2008, nr 7–8; **R. Trzaskowski**, Problematyka zasiedzenia nieruchomości państwowych (w świetle uchwały Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2002 r.), Prawo w Działaniu 2006, nr 1; **R. Trzaskowski**, Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przeciwko posiadaczowi służebności, Palestra 2007, nr 11–12; **R. Trzaskowski**, Skuteczność czynności prawnej dokonanej bez wymaganej ustawą zgody współwłaściciela (art. 199 i 201 k.c.), Palestra 2010, nr 11–12; **R. Trzaskowski**, Wpływ zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających, cz. 1, Palestra 2013, nr 3–4, cz. 2, Palestra 2013, nr 5–6; **R. Trzaskowski**, Zasiedzenie własności w perspektywie kodyfikacyjnej (w:) Stosowanie prawa. Księga jubileuszowa z okazji XX-lecia Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości, red. A. Siemaszko, Warszawa 2011; **M. Uliasz**, Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, cz. 1, M. Praw. 2002, nr 18; cz. 2, M. Praw. 2002, nr 19; **M. Uliasz**, Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, PS 2004, nr 4; **A. Urbańska-Lukaszewicz**, Zastosowanie art. 231 k.c. w sprawie o podział majątku wspólnego (w:) Prawo cywilne – stanowienie, wykładnia i stosowanie. Księga pamiątkowa dla uczczenia setnej rocznicy urodzin Profesora Jerzego Ignatowicza, red. M. Nazar, Lublin 2015; Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, red. G. Bieniek, Warszawa 2005; **M. Wagemann**, Zasiedzenie prawa własności nieruchomości, Nieruchomości 2011, nr 1; **M. Walasik**, Zmiana sposobu korzystania z rzeczy wspólnej określonego w prawomocnym orzeczeniu, PPC 2014, nr 2; **M. Warciński**, Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.), Palestra 2013, nr 7–8; **M. Warciński**, Podział rzeczy quoad usum, PiP 2011, z. 9; **M. Warciński**, Pojęcie budynku lub innego urządzenia w art. 231 k.c. (w:) Stosowanie prawa. Księga jubileuszowa z okazji XX-lecia Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości, red. A. Siemaszko, Warszawa 2011; **M. Warciński**, Służebności gruntuowe według kodeksu cywilnego, Warszawa 2013; **M. Warciński**, Ustanowienie służebności drogi koniecznej na gruncie zabudowanym (w:) Ochrona strony słabszej stosunku prawnego. Księga jubileuszowa ofiarowana Profesorowi Adamowi Zielińskiemu, red. M. Boratyńska, Warszawa 2016; **M. Warciński**, Używanie ponad udział we współwłasności, PS 2014, nr 11–12; **M. Warciński**, Wykonanie umowy darowizny rzeczy ruchomej, M. Praw. 2005, nr 19; **M. Warciński**, Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, PiP 2010, z. 7; **M. Warciński**, Zasiedzenie własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (na tle orzecznictwa Sądu Najwyższego), M. Praw. 2014, nr 1; **A. Wasilewski**, Actio negatoria jako instrument prawny ochrony środowiska (w świetle prawa polskiego) (w:) Vetera novis augere. Studia i prace dedykowane Profesorowi Wacławowi Urusczakowi, t. 2, red. S. Grodziski, D. Malec, A. Karabowicz, M. Stus, Kraków 2010; **J. Wasilkowski**, Pojęcie własności we współczesnym prawie polskim, Warszawa 1972; **J. Wasilkowski**, Z cywilnoprawnej problematyki własności (zagadnienia wybrane), PiP 1971, z. 3–4; **M. Waś**, Charakter prawny immisji niematerialnych, Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego 2014, nr 1; **M. Wilke**, Nabycie własności rzeczy ruchomej na podstawie umowy z osobą nieuprawnioną, Warszawa–Poznań–Toruń 1980; **A. Wołoszczak**, Ograniczenia prawa własności (na tle Konstytucji RP z 1997 roku) (w:) Krytyka prawa. Niezależne studia nad prawem, t. 1, Własność, red. J. Jabłońska-Bonca, Warszawa 2009; **P. Wójcik**, Nabycie własności przez małżonka pozostającego w ustroju wspólności ustawowej, Rejent 2004, nr 2; **S. Wójcik**, Realizacja roszczeń z art. 231 kodeksu cywilnego w drodze umowy (w:) Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Kraków 1997; **S. Wójcik**, Windykacyjna ochrona własności w polskim prawie cywilnym, ZNUJ Prace prawnicze 1965, z. 21; **S. Wójcik**, Zasiedzenie jako sposób nabycia praw podmiotowych (znaczenie oraz próba oceny niektórych uregulowań) (w:) Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Witolda Czachórskiego, Warszawa 1985; **S. Wójcik**, Z problematyki międzyczę-

sowego prawa zasiedzenia nieruchomości (w związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2000 r.), PS 2001, nr 5; S. Wójcik, *Z problematyki użytkowania wieczystego* (uwagi w związku z uchwałą siedmiu sędziów SN z 11.XII.1975 r. III CZP 63/75), NP 1977, nr 6; **K. Wręczycka**, *Wniesienie nieruchomości na własność do spółek osobowych*, Rejent 2004, nr 9; **J. Wszolek**, *Dopuszczalność żądania w drodze skargi negatoryjnej rozbiórki budynku wzniesionego zgodnie z pozwoleniem na budowę*, Rejent 2013, nr 2; J. Wszolek, *Nabycie udziału we współwłasności nieruchomości w drodze zasiedzenia*, TPP 2011, nr 2; **M.A. Zachariasiewicz**, *Rozwój nauki o zasiedzeniu czy ślepy zaułek? Koncepcja wyłączającego zasiedzenie „imperialnego” władztwa Skarbu Państwa*, Rejent 2005, nr 9; **K. Zaradkiewicz**, *Ochrona nabywcy niektórych dóbr od nieuprawnionego – favor commercialis czy problem przedmiotu obrotu (w:)* *Prawo handlowe XXI wieku. Czas stabilizacji, ewolucji czy rewolucji. Księga jubileuszowa Profesora Józefa Okolskiego*, red. M. Modrzejewska, Warszawa 2010; **K. Zawada**, *Nabycie w dobrej wierze rzeczy ruchomej od nieuprawnionego a zarząd majątkiem wspólnym małżonków (w:)* *Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Józefowi Skąpskiemu*, red. A. Mączyński, M. Pazdan, A. Szpunar, Kraków 1994; **J. Zawadzka**, *Warunek w prawie cywilnym*, Warszawa 2012; **A. Zieliński**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie a zaspokojenie wierzyciela w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, Rejent 1996, nr 7–8; **B. Ziemianin**, *Rozgraniczenie nieruchomości*, (w: *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi*, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013; **W. Ziętek**, *Nabycie prawa własności nieruchomości w drodze przemilczenia w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, PS 2009, nr 5.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Art. 126–139. (uchylone).

Spis treści

Zmiany przepisów o własności i innych prawach rzeczowych . .	30
Ustawowe przekształcenia własnościowe od 1989 r.	34
Własność prywatna	36
Własność państwowa	36
Własność jednostek samorządu terytorialnego i innych samorządowych osób prawnych	42
Własność kościołów i związków wyznaniowych	44
Przedmiot własności	45

Uchylone artykuły dotyczyły:

- 1) art. 126 – definicji własności społecznej;
- 2) art. 127 – powszechnego obowiązku ochrony własności społecznej, odszkodowania dla obywatela, który – chroniąc tę własność – poniósł szkodę na osobie lub mieniu;
- 3) art. 128 – własności przysługującej „niepodzielnie” państwu;
- 4) art. 129 – dyrektywy interpretacyjnej przepisów kodeksu uwzględniającej, że własność społeczna pozostaje „pod szczególną ochroną prawa”;
- 5) art. 130 – określenia przedmiotu własności indywidualnej;

- 6) art. 131 – dyrektywy interpretacyjnej przepisów kodeksu uwzględniającej „opiekę”, którą państwo otacza indywidualne gospodarstwa rolne „pracujących chłopów”;
- 7) art. 132–133 – określenia przedmiotów własności osobistej;
- 8) art. 134 – definicji domu jednorodzinnego;
- 9) art. 135 – określenia, jakie lokale mogą być przedmiotem odrębnej własności;
- 10) art. 136–137 – określenia nieruchomości lokalowych i ustanowienia odrębnej własności lokali;
- 11) art. 138 – przesłanek dopuszczalności – bez zmiany przeznaczenia – wynajmowania lokali stanowiących własność osobistą;
- 12) art. 139 – dyrektywy interpretacyjnej przepisów kodeksu uwzględniającej „całkowitą ochronę”, którą państwo poręcza, własności osobistej.

Zmiany przepisów o własności i innych prawach rzeczowych

1. Kodeks cywilny wszedł w życie 1 stycznia 1965 r., z wyjątkiem art. 160–167, 213–219 i 1058–1088, które weszły w życie wcześniej – z dniem ogłoszenia kodeksu, tj. 18 maja 1964 r.

Księga druga obejmuje przepisy o własności (art. 126–231), użytkowaniu wieczystym (art. 232–243), prawach rzeczowych ograniczonych (art. 244–335) i posiadaniu (art. 336–352).

Przepisy księgi drugiej były kilkakrotnie nowelizowane, po raz pierwszy ustawą z dnia 26 października 1971 r. zmieniającą ustawę – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 27, poz. 252), która weszła w życie 4 listopada 1971 r. Dotyczyła ona w zakresie księgi drugiej przepisów o przenoszeniu własności nieruchomości rolnych (art. 161, 163, 165, 166), o zasiedzeniu (art. 178) i o współwłasności (art. 212 § 3, art. 216 i 218).

Druga zmiana – dotycząca uchylecia art. 162 – została dokonana ustawą z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11, poz. 81 z późn. zm.), która weszła w życie 6 kwietnia 1982 r.

Po raz trzeci niektóre przepisy księgi drugiej zostały zmienione przez ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.), która weszła w życie 1 stycznia 1983 r. Zmiany objęły art. 245¹, 246, 248 i 250.

Czwarta nowelizacja dotycząca zmiany art. 280, 281, 283 została dokonana ustawą z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 21), która weszła w życie 1 stycznia 1983 r.

Następne zmiany zostały wprowadzone ustawą z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.; uchylona), która weszła w życie 1 sierpnia 1985 r. (ustawa została uchylona 1 stycznia 1998 r. przez ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.); dotyczyły one art. 232.

Z kolei nowela z dnia 31 stycznia 1989 r., która weszła w życie 7 kwietnia 1989 r., znówelizowała art. 128, który obowiązywał w tej postaci do 30 września 1990 r.

Dalsze zmiany wprowadziła ustawa z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 34, poz. 198 z późn. zm.), która weszła w życie 27 maja 1990 r. Zmiany te objęły art. 232–235 § 1, art. 236 § 1, art. 239 § 1 i art. 240.

Kolejne, bardzo istotne zmiany zostały dokonane ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), która weszła w życie 1 października 1990 r. Dotyczyły one w szczególności w księdze pierwszej: art. 44, 44¹, 46¹, 53¹–55³, oraz w księdze drugiej: art. 126–139, 141, 160–168, 171, 172, 176–178, 213–219, 223, 229, 231, 243, 271–275, 283, 308, 322.

Następna zmiana dotyczyła art. 244 i została wprowadzona ustawą z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 115, poz. 496). Ustawa ta weszła w życie 15 marca 1992 r.

Dalsza zmiana dotycząca art. 143 i 267 § 2 została wprowadzona ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.; uchylona), która weszła w życie 1 września 1994 r.

Następna zmiana objęła art. 136 i 137 k.c. oraz art. XIX ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.); została dokonana ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), która weszła w życie 1 stycznia 1995 r. Zmiana ta polegała na uchyleniu art. 136 i 137.

Kolejna nowelizacja, dokonana ustawą z dnia 23 sierpnia 1996 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 114, poz. 542), weszła w życie 28 grudnia 1996 r., nadała ona nowe brzmienie art. 179 § 1 i art. 272 § 1, wprowadziła zmiany do § 2 tego artykułu i do art. 187, 189, 232 § 1, art. 243, art. 263 oraz skreśliła w art. 312 zdanie drugie.

Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. Nr 67, poz. 569 z późn. zm.) zmieniła brzmienie art. 308.

Następne zmiany, tym razem do art. 232 § 2, wprowadziła z dniem 1 stycznia 1998 r. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uchylając art. 242.

W związku z reformą ustrojową państwa zmiany m.in. do art. 232–235 § 1, art. 236 § 1, art. 239 § 1, art. 240, 243 wprowadziła ustawa z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw – Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 74, poz. 855 z późn. zm.; uchylona) wprowadziła do księgi drugiej, w tytule III, dziale II, rozdziale II kodeksu cywilnego zmianę polegającą na dodaniu art. 270¹.

Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 150 z późn. zm.) został dodany art. 343¹.

Ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408), która weszła w życie 25 września 2003 r., nadała nowe brzmienie art. 179.

Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804), która weszła w życie 19 sierpnia 2004 r., nadała nowe brzmienie art. 244.

Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731), która weszła w życie 2 sierpnia 2008 r., wprowadziła w księdze drugiej, tytule III, dziale III nowy rozdział III „Służebność przesyłu”, obejmujący art. 305¹–305⁴.

Ustawa z dnia 23 lipca 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 163, poz. 1012), która weszła w życie 11 października 2008 r., zmieniła dotychczasowe brzmienie art. 155 i wprowadziła w księdze trzeciej nowy tytuł XXXIII¹ „Przekazanie nieruchomości”, obejmujący art. 901¹ i 902².

Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075) zmieniła z dniem 20 lutego 2011 r. art. 307 i 314.

Ustawą z dnia 18 marca 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 85, poz. 458) zmieniony został art. 156 k.c., który otrzymał nowe brzmienie: „Jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania”.

Artykuł 44 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370) uchylił art. 270¹ w brzmieniu:

„§ 1. Do użytkowania polegającego na korzystaniu z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego na zasadach określonych w ustawie o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece stosuje się przepisy rozdziału I i II niniejszego działu, z wyjątkiem art. 254–255 i art. 266. § 2. Użytkowanie, o którym mowa w § 1, wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia”.

Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o rzeczach znalezionych (Dz. U. poz. 397) wprowadziła zmiany, ujęte w jej art. 26:

- 1) w art. 169 dodaje się § 3 w brzmieniu:
«§ 3. Przepisów § 1 i 2 nie stosuje się do rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.»;
- 2) w art. 170 dotychczasową treść oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 w brzmieniu:
«§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.»;
- 3) w art. 174 dotychczasową treść oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 w brzmieniu:
«§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.»;
- 4) uchyla się art. 183–186;
- 5) art. 187 otrzymuje brzmienie:
«Art. 187. § 1. Rzecz znaleziona, która nie zostanie przez osobę uprawnioną odebrana w ciągu roku od dnia doręczenia jej wezwania do odbioru, a w przypadku niemożności wezwania – w ciągu dwóch lat od dnia jej znalezienia, staje się własnością znalazcy, jeżeli uczynił on zadość swoim obowiązkom. Jeżeli jednak rzecz została oddana staroście, znalazca staje się jej właścicielem, jeżeli rzecz odebrał w wyznaczonym przez starostę terminie.

§ 2. Rzecz znaleziona będąca zabytkiem lub materiałem archiwalnym po upływie terminu do jej odebrania przez osobę uprawnioną staje się własnością Skarbu Państwa. Inne rzeczy znalezione stają się własnością powiatu po upływie terminu do ich odbioru przez znalazcę.

§ 3. Z chwilą nabycia własności rzeczy przez znalazcę, powiat albo Skarb Państwa wygasają obciążające ją ograniczone prawa rzeczowe.»;

6) uchyla się art. 188;

7) art. 189 otrzymuje brzmienie:

«Art. 189. Jeżeli rzecz znaleziono w takich okolicznościach, że poszukiwanie właściciela byłoby oczywiście bezcelowe, staje się ona przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych znalazcy i właściciela nieruchomości, na której rzecz została znaleziona, jeżeli jednak rzecz ta jest zabytkiem lub materiałem archiwalnym, staje się ona własnością Skarbu Państwa, a znalazca jest obowiązany wydać ją niezwłocznie właściwemu staroście.»;

8) w art. 223 dodaje się § 4 w brzmieniu:

«4. Roszczenie właściciela, o którym mowa w art. 222 § 1, nie ulega przedawnieniu, jeżeli dotyczy rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.».

Ustawowe przekształcenia własnościowe od 1989 r.

2. Ustawą konstytucyjną z dnia 29 grudnia 1989 r. o zmianie Konstytucji Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (Dz. U. Nr 75, poz. 444) zostały uchylone m.in. art. 12–18 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej uchwalonej przez Sejm Ustawodawczy w dniu 22 lipca 1952 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 1976 r. Nr 7, poz. 36 z późn. zm.), stanowiące normatywną podstawę zróżnicowania form własności według kryterium podmiotowego i przedmiotowego, poddanych odmiennym regulacjom prawnym. Regulacje te polegały na nierównoprawnym traktowaniu wyodrębnionych form własności przez przyznanie ich podmiotom różnej, co do intensywności i zakresu środków, ochrony prawnej.

Od dnia wejścia w życie powołanej ustawy przywrócone zostało jednolite pojęcie własności jako przedmiotu ochrony prawnej, w wyniku czego poprzedni podział na własność społeczną, obejmującą „socjalistyczną własność ogólnonarodową (państwową)”, własność „organizacji społecznych ludu pracującego”, własność osobistą, własność „indywidualnych gospodarstw rolnych pracujących chłopów” oraz własność „indywidualną osób fizycznych”, stracił wszelkie normatywne znaczenie. Równocześnie nowelą z dnia 28 lipca 1990 r. zostały uchylone art. 126–135, stanowiące normatywną podstawę podziału własności na kategorie o różnym stopniu ich ochrony prawnej.

Zmiana ta oznacza, że w systemie polskiego prawa cywilnego występuje jednolite – pod względem ochrony prawnej – pojęcie własności (uchwała SN z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, OSNCP 1993, nr 4, poz. 53). Z kodeksu cywilnego zostały usunięte –

w wyniku kolejnych zmian – wszystkie przepisy stanowiące podstawę nierównoprawnego traktowania własności w zależności od jej rodzaju lub podmiotu, do którego należy.

Proces ten został ostatecznie zakończony i przypieczętowany w sensie legislacyjnym oraz systemowym przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej uchwaloną 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.), która za podstawę ustroju gospodarczego Polski uznała społeczną gospodarkę rynkową opartą na własności prywatnej (art. 20), podlegającej wraz z prawem dziedziczenia równej dla wszystkich ochronie konstytucyjnej (art. 21), która może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności (art. 64). Wzmocnieniem tej ochrony jest postanowienie, że przepisy Konstytucji RP stosuje się bezpośrednio (art. 8 ust. 2).

Na gruncie jednolitego, cywilistycznego pojęcia własności wyróżnia się jej poszczególne rodzaje w zależności od przyjętego kryterium podziału, a więc własność prywatna, państwowa (skarbową), jednostek samorządu terytorialnego (komunalną), kościelną i związków wyznaniowych. Pod względem treści wszystkie te rodzaje odpowiadają dyspozycji art. 140 k.c., a pod względem ochrony – art. 222 i n. k.c. Przyczyną ich wyodrębnienia są funkcje, które spełniają, i sposób zarządzania, określony dla poszczególnych podmiotów w ustawach szczególnych. Przykładem są nieruchomości przeznaczone pod drogę publiczną, które ze względu na swoją funkcję (użytek publiczny) mogą stanowić tylko własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.), własność górnicza (art. 10 ust. 5 pr. geol.).

Dominującym rodzajem własności w każdej gospodarce rynkowej jest własność prywatna; własność państwowa (skarbową) i jednostek samorządu terytorialnego poddane są u nas szczegółowej regulacji przepisami mającymi w dużej części charakter norm prawa publicznego, jak np. większość przepisów o gospodarce nieruchomościami, gospodarowaniu gruntami rolnymi Skarbu Państwa oraz o kształtowaniu ustroju rolnego. W obrocie cywilnoprawnym natomiast własność państwowa (skarbową) i własność jednostek samorządu terytorialnego poddane są jednakowej regulacji, na równi z własnością prywatną.

Przy ocenie rodzaju gwarancji konstytucyjnych ochrony własności nie można jednak pomijać różnic zachodzących ze względu na podmiot i funkcję, jaką pełni własność Skarbu Państwa i własność (komunalną) jednostek samorządu terytorialnego, ponieważ różnice te warunkują zakres i sposób modyfikacji ochrony własności oraz dopuszczalnej ingerencji ustawodawcy zwykłego. Granice tej modyfikacji i ingerencji nie mogą tylko przekraczać założeń aksjologicznych leżących u podstaw przepisów i zasad konstytucyjnych, i muszą pozostawać w zgodzie z zasadą proporcjonalności, która zakłada adekwatność środka i celu (por. wyrok TK z dnia 12 kwietnia 2000 r., K 8/98, OTK 2000, nr 3, poz. 87).

Własność prywatna

3. Własność prywatna przysługuje osobom fizycznym i prawnym. Stała się ona obecnie określeniem ustawowym, używanym przez Konstytucję RP (art. 20); kodeks cywilny nie zawiera definicji własności prywatnej. Mianem „prywatnej” określa się więc własność niebędącą własnością Skarbu Państwa ani komunalną (jednostek samorządu terytorialnego). W pewnym przybliżeniu można twierdzić, że pojęcie własności prywatnej obejmuje to wszystko, co przedtem rozumiano przez pojęcia własności indywidualnej (art. 130 i 131 w dawnym brzmieniu) i osobistej (art. 132–133 w dawnym brzmieniu) oraz spółdzielczej (art. 126–129 w dawnym brzmieniu). Podmiotem własności prywatnej są – oprócz osób fizycznych – osoby prawne, jak spółki handlowe, kościoły i związki wyznaniowe, spółdzielnie, stowarzyszenia, fundacje itp.

Szczególnym rodzajem własności prywatnej jest rodzinne gospodarstwo rolne, które Konstytucja RP uważa za podstawę ustroju rolnego państwa (art. 23). Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) uznaje za gospodarstwo rodzinne gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego o minimalnej (1 ha) i maksymalnej (300 ha) powierzchni użytków rolnych i wprowadza szczególne zasady obrotu nieruchomościami wchodzącymi w skład rodzinnego gospodarstwa rolnego, mające na celu ochronę prawidłowej struktury tych gospodarstw. Wprawdzie ustawa traci moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. 1 maja 2016 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1433; art. 25 w zw. z art. 26), niemniej jednak normy obszarowe gospodarstwa rodzinnego nie ulegają w nowym stanie prawnym zmianie.

Prawo własności jest uważane powszechnie za synonim najpełniejszego, chociaż niepozbawionego granic (absolutnego) prawa podmiotowego, określającego stosunek właściciela do rzeczy. Pogląd ten zyskał międzynarodowe oparcie w Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka przyjętej 10 grudnia 1948 r. przez Zgromadzenie Ogólne Organizacji Narodów Zjednoczonych i opartej na niej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzonej w Rzymie w dniu 4 listopada 1950 r. (Dz. U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284 z późn. zm.) wraz z Protokołem nr 1 sporządzonym w Paryżu 20 marca 1952 r. (Dz. U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175/1 z późn. zm.). Dzięki temu prawo własności uznane zostało za jedno z podstawowych praw człowieka przez ratyfikowane przez Polskę normy prawa międzynarodowego, stanowiące jedno z podstawowych źródeł powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej (art. 87 Konstytucji RP).

Własność państwowa

4. Regulacja prawna własności państwowej była w okresie powojennym od początku skomplikowana. Zanim skryształizowała się zasada tzw. jednolitego funduszu własności

państwowej, toczono spory o to, kto jest podmiotem własności mienia zarządzanego przez przedsiębiorstwo państwowe: samo przedsiębiorstwo czy Skarb Państwa. Spór przesądził art. 128 § 1, stanowiący, że własność państwowa przysługuje niepodzielnie państwu, natomiast państwowe osoby prawne wykonują tylko – względem zarządzanych przez nie części mienia państwowego – uprawnienia wynikające z własności państwowej (§ 2). Zasada jednolitego funduszu własności państwowej przetrwała do 1 lutego 1989 r. W tym dniu weszła w życie nowela z dnia 31 stycznia 1989 r., która nadała art. 128 inne brzmienie, tj. że „własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługuje Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym”.

Wprawdzie nowelą z dnia 28 lipca 1990 r. przepis ten został uchylony, ale jego hipotezę – odpowiednio rozwinietą – zamieszczono w art. 44¹, który stanowi, że: „Własność i inne prawa majątkowe, stanowiące mienie państwowe, przysługują Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym” (§ 1), a „Uprawnienia majątkowe Skarbu Państwa względem państwowych osób prawnych określają odrębne przepisy, w szczególności regulujące ich ustrój” (§ 2). Konsekwencją tego stanowiska jest pogląd, że korzystanie przez przedsiębiorstwo państwowe z nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności gruntowej, prowadzące do zasiedzenia służebności gruntowej przed 1 lutego 1989 r., stanowiło podstawę do nabycia tej służebności przez Skarb Państwa, a to dlatego, że beneficjentem działań podejmowanych przez przedsiębiorstwa państwowe, które prowadziły do nabycia praw w wyniku zasiedzenia, w tym także zasiedzenia służebności gruntowej, był także Skarb Państwa (uchwała SN z dnia 22 października 2009 r., III CZP 70/09, OSNC 2010, nr 5, poz. 64; zob. S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, 2011, komentarz do art. 44¹, uwagi 1 i n.).

W uchwale składu 7 sędziów z dnia 18 czerwca 1991 r. – zasadzie prawnej, III CZP 38/91, OSNCP 1991, nr 10–12, poz. 118, z glosami J.W. Katnera, PiP 1992, z. 10, s. 108, i A. Agopszowicza, ST 1992, nr 4, s. 62, Sąd Najwyższy, wyjaśniając wątpliwości związane ze wspomnianą nowelizacją, stwierdził, że dopiero „z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 3, poz. 11) zniesiona została zasada, że jedynie Skarbowi Państwa może przysługiwać prawo własności mienia państwowego, w wyniku czego państwowe osoby prawne uzyskały zdolność prawną w zakresie nabywania składników majątkowych na własność.

Zmiana art. 128 k.c. dokonana tą ustawą nie spowodowała przekształcenia uprawnień przysługujących państwowym osobom prawnym – z mocy kodeksu cywilnego i ustaw szczególnych – do części mienia ogólnonarodowego, będącego w ich zarządzie w dniu wejścia w życie tej ustawy”.

5. Przekształcenie zarządu, w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, w prawo użytkowania wieczystego, a w odniesieniu do budynków,

innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych gruntach – w prawo własności, nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (uchylona), a co do innych składników majątkowych (w prawo własności) – na podstawie ustaw określających ustrój majątkowy państwowych osób prawnych.

Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości została uchylona, a na jej miejsce weszła w życie 1 stycznia 1998 r. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która zawiera w dziale VII – „Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe”, postanowienia określające, kiedy i na jakich zasadach własność nieruchomości Skarbu Państwa uległa przekształceniu w użytkowanie wieczyste osób fizycznych i prawnych lub w trwały zarząd państwowych lub komunalnych jednostek organizacyjnych, niemających osobowości prawnej, który zastąpił dotychczasową instytucję zarządu. Ustawa ta reguluje gospodarowanie nieruchomościami nierolnymi Skarbu Państwa oraz nabywanie na własność Skarbu Państwa lub gmin nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne.

Ustawą z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. Nr 97, poz. 1051 z późn. zm.) została wyłączona, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w ustawach szczególnych, możliwość przekształceń własnościowych strategicznych zasobów naturalnych kraju, stanowiących własność Skarbu Państwa. Do strategicznych zasobów naturalnych kraju zostały zaliczone:

- 1) wody podziemne oraz wody powierzchniowe w ciekach naturalnych i w źródłach, z których te cieki biorą początek, w kanałach, w jeziorach i zbiornikach wodnych, o ciągłym dopływie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.);
- 2) wody polskich obszarów morskich wraz z pasmem nadbrzeżnym i ich naturalnymi zasobami żywymi i mineralnymi, a także zasobami naturalnymi dna i wnętrza ziemi znajdującego się w granicach tych obszarów w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 934 z późn. zm.);
- 3) lasy państwowe;
- 4) złoża kopalin niestanowiące części składowych nieruchomości gruntowej w rozumieniu ustawy – Prawo geologiczne i górnicze;
- 5) zasoby przyrodnicze parków narodowych.

W wyniku przekształceń dotychczasowe pojęcie własności państwowej uległo zróżnicowaniu na własność Skarbu Państwa (własność skarbową) i własność państwowych osób prawnych (własność państwowa *sensu largo*). Ma to istotne konsekwencje praktyczne, które wyrażają się w odmiennej regulacji prawnej mienia państwowego, w za-

leżności od tego, czy należy ono do Skarbu Państwa, czy do państwowej osoby prawnej. Przykładem tej odmienności jest niemożność ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie będącym własnością państwowej osoby prawnej, lecz jedynie na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Mówiąc o własności państwowej i jej wykonywaniu, trzeba pamiętać o tym, że Skarb Państwa zarządza własnością skarbową, posługując się zarówno działaniem o charakterze publicznoprawnym, władczym (*imperium*) w odniesieniu do własności publicznej, jak i czynnościami cywilnoprawnymi (*dominium*) w odniesieniu do własności w pojęciu cywilistycznym, jako równoprawny uczestnik obrotu cywilnoprawnego. Obecny dualizm własności państwowej należy mieć na względzie przy wykładni przepisów kodeksu cywilnego pochodzących z poprzedniego okresu, w którym obowiązujący dogmat jednolitej własności państwowej nie dopuszczał żadnego dualizmu.

6. Podstawowym sposobem uwłaszczenia państwowych osób prawnych, którym posłużył się ustawodawca, było ustawowe przekształcenie dotychczasowych praw przysługujących tym osobom do nieruchomości państwowych. Zasadniczym aktem prawnym z tej dziedziny była początkowo kilkakrotnie zmieniana nowela z dnia 29 września 1990 r. Przekształcenie to polegało na zmianie – z zachowaniem praw osób trzecich – dotychczasowego zarządu na prawo użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy (związku międzygminnego) z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi. Budynki i inne urządzenia oraz lokale znajdujące się na tych gruntach, będących w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych, stały się z tym dniem – z mocy prawa – własnością tych osób. Obecnie sprawy te reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 199 i n.).

Państwową osobą prawną w rozumieniu art. 2 ust. 1 powołanej ustawy jest nie tylko przedsiębiorstwo państwowe, ale i jednoosobowa spółka Skarbu Państwa powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 51, poz. 298 z późn. zm., uchylona, a obecnie ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji, tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 747 z późn. zm.; uchwała SN z dnia 19 maja 1992 r., III CZP 49/92, OSNCP 1992, nr 11, poz. 200, z komentarzem J. Broła, Orzecznictwo Gospodarcze 1992, nr 4, s. 6). Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością objęte są natomiast kategorią państwowych osób prawnych tylko wtedy, gdy wszystkie udziały stanowią mienie państwowe (uchwała SN z dnia 10 stycznia 1992 r., III CZP 140/91, OSNCP 1992, nr 6, poz. 109, z omówieniem J. Gudowskiego, PS 1998, nr 4, s. 88).

Nabycie, o którym mowa, zostało następnie rozszerzone przez ustawę z dnia 25 marca 1994 r. zmieniającą ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

(Dz. U. Nr 51, poz. 201) na przedsiębiorstwa państwowe określone w art. 1 tej ustawy, z tym zastrzeżeniem, że nabycie nastąpiło z dniem ich wpisu do rejestru przedsiębiorstw państwowych. Uwłaszczenie objęło także – na podstawie osobnej ustawy – jednostki badawczo-rozwojowe będące państwowymi osobami prawnymi.

7. Wspomniane przekształcenie nastąpiło *ex lege*, jednakże niezbędne było jego stwierdzenie decyzją wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub decyzją zarządu gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd, że decyzja taka stanowi ustawowe poświadczenie, iż nabycie *ex lege* rzeczywiście miało miejsce. Poświadczenie to ma charakter stanowczy i stwierdza autorytatywnie, że w odniesieniu do konkretnej nieruchomości powstały skutki w postaci przekształcenia własnościowego i nabycia prawa na podstawie określonego przepisu prawnego. Jest to więc „akt deklaratoryjny, w którym tkwi *sui generis* element konstytutywny, dopiero bowiem od chwili wydania takiej decyzji można skutecznie powołać się na nabyte prawo” (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 209, z głosami L. Ostrowskiego, OSP 1994, z. 7–8, poz. 132, oraz B. Jeżyńskiej i S. Tarasiuka, ST 1994, nr 4, s. 66). Taki sam skutek ma decyzja wojewody stwierdzająca na podstawie art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.) nabycie z mocy prawa przez Skarb Państwa lub właściwe jednostki samorządu terytorialnego nieruchomości pozostających w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, niestanowiących ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. Decyzja ta stanowi wyłączną podstawę określenia stanu prawnego nieruchomości zajętej pod drogę publiczną (postanowienie SN z dnia 27 lutego 2003 r., IV CKN 1831/00, IC 2003, nr 12, s. 40).

Jeżeli chodzi o znaczenie tej decyzji w rozumieniu wieczystoksięgowym, to sąd prowadzący księgę wieczystą musi ustosunkować się do wyrażonych przez nią skutków cywilnoprawnych (art. 626⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.), gdyby bowiem stwierdzała nabycie przez państwową osobę prawną prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz własności budynków na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 u.g.g.w.n., a grunty te 5 grudnia 1990 r. stanowiły współwłasność Skarbu Państwa (gminy) i innych osób, to nie mogłaby być podstawą wpisu nabytego prawa w księdze wieczystej. Jest tak dlatego, że przekształcenie zarządu (art. 2 ust. 1 u.g.g.w.n.), mającego za przedmiot fizycznie oznaczoną część powierzchni ziemskiej w prawo wieczystego użytkowania, może odnosić się tylko do nieruchomości w rozumieniu części wyodrębnionej z powierzchni ziemskiej, którą prawo uznaje za samodzielny przedmiot własności, użytkowanie wieczyste bowiem nie może być ustanowione na części prawa własności nieruchomości (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNCP 1994, nr 2, poz. 27; zob. uwaga 3 do art. 232).

8. Grunty rolne Państwowego Funduszu Ziemi nie podlegały uwłaszczeniu (art. 2 ust. 1 noweli z dnia 29 września 1990 r.), ponieważ do 30 grudnia 1991 r. ich sprzedaż odbywała się na podstawie przepisów rozdziału 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi oraz o uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 1989 r. Nr 58, poz. 348 z późn. zm.; uchylona). Przepisy te utraciły moc 1 stycznia 1992 r., kiedy weszła w życie ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 z późn. zm.). Po tym dniu wojewodowie przekazali nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi na podstawie decyzji Agencji Nieruchomości Rolnych. Przekazanie dotyczyło nieruchomości rolnych położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej. Przedmiotem przekazania były nieruchomości rolne stanowiące własność Skarbu Państwa, niezależnie od tego, czy należały do Państwowego Funduszu Ziemi, czy były w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych, czy w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych albo w użytkowaniu lub faktycznym władaniu osób fizycznych, prawnych czy innych jednostek organizacyjnych. Wszystkie te nieruchomości tworzą tzw. Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym – w imieniu Skarbu Państwa – dysponuje i gospodaruje Agencja Nieruchomości Rolnych.

Przejęcie własności nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w ręce osób fizycznych, będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi, może nastąpić także na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.). Ustawa ta dotyczy nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę i nieruchomości rolnych znajdujących się w dniu jej wejścia w życie (13 października 2005 r.) będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. Ustawa obejmuje także lokale będące własnością osób fizycznych i prawnych, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, oraz budynki mieszkalne lub garaże będące własnością spółdzielni mieszkaniowych; z żądaniem przekształcenia występują wszyscy użytkownicy wieczystości; z żądaniem mogą też wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę; jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie; w takim przypadku stosuje się odpowiednio art. 199 k.c.

Na podstawie tej ustawy z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również osoby fizyczne będące w dniu jej wejścia w życie użytkownikami wieczystymi nieruchomości, niezależnie od jej przeznaczenia, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed 5 grudnia 1990 r. albo
- 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 z późn. zm.), także jeżeli prawo użytkowania wieczystego albo udział w tym prawie osoby te uzyskały po dniu wejścia w życie ustawy.

To samo dotyczy osób fizycznych i prawnych będących właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, jeżeli prawo użytkowania wieczystego albo udział w tym prawie osoby te uzyskały po dniu wejścia w życie ustawy. Przekształcenie następuje na podstawie decyzji administracyjnej, która nie narusza praw osób trzecich. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna. Decyzja stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. W przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne, decyzję wydaje starosta, a w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, odpowiednio: wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa. Ustawy: z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 z późn. zm.; uchylona) oraz z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209 z późn. zm.), zostały uchylone.

Zgodnie z art. 1 ust. 5 u.p.p.u.w. osoby, które nabyły udział w użytkowaniu wieczystym już po dniu wejścia w życie ustawy, i ich następcy prawni, mogli do 31 grudnia 2012 r. wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W związku jednakże z tym, że ust. 5 art. 1 ustawy został uchylony art. 2 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), termin ten uległ faktycznemu skróceniu do 9 października 2011 r., czyli dnia wejścia ustawy zmieniającej w życie.

Własność jednostek samorządu terytorialnego i innych samorządowych osób prawnych

9. Artykuł 165 ust. 1 Konstytucji RP głosi, że jednostki samorządu terytorialnego mają osobowość prawną. Przysługuje im prawo własności i inne prawa majątkowe. Jednostkami samorządu terytorialnego są gminy, powiaty i województwa. Na szczeblu każdej wymienionej jednostki działają samorządowe osoby prawne; mogą także być tworzone jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w formie zakładu budżetowego, spółki cywilnej, a także spółki handlowe, powoływane lub tworzone przez organy

jednostek samorządu terytorialnego, z tym zastrzeżeniem, że spółki handlowe uważa się za samorządowe osoby prawne, jeżeli ich jedynym udziałowcem (akcjonariuszem) jest jednostka samorządu terytorialnego.

Jednostki samorządowe i samorządowe osoby prawne są podmiotami własności i praw majątkowych, stanowiących ich mienie w rozumieniu art. 44¹ k.c. Osobowość prawna samorządowych osób prawnych jest równoznaczna z ich całkowitym wyodrębnieniem, a co za tym idzie – z wyłączną odpowiedzialnością tym mieniem za zobowiązania.

Mienie jednostek samorządowych osób prawnych na szczeblu gminy określane jest przez ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) jako mienie komunalne. Nazwa ta natomiast nie obejmuje mienia pozostałych jednostek samorządu terytorialnego, dla którego właściwą nazwą – odpowiadającą ustawom reformującym administrację publiczną – jest nazwa: mienie powiatowe i mienie wojewódzkie (albo powiatowych i wojewódzkich osób prawnych). Sposób powstania, przekształcenia i uprawnienia majątkowe do tego mienia oraz sposób zarządzania nim określają wymienione ustawy.

Podmiotami mienia komunalnego są: gmina, związek międzygminny i gminne osoby prawne związane z gminą funkcjonalnie, majątkowo i organizacyjnie, np. przedsiębiorstwa komunalne, stowarzyszenia gmin albo założone przez gminę fundacje.

Podmiotami mienia powiatowego są: powiat, związek powiatów i inne samorządowe osoby prawne, tworzone tylko przez powiat, jak np. stowarzyszenia powiatów albo założone przez powiat fundacje.

Podmiotami mienia wojewódzkiego są: województwo (samorząd województwa nie ma osobowości prawnej) i – tworzone tylko przez województwo – wojewódzkie osoby prawne, jak np. spółki handlowe, w których województwo jest wyłącznym udziałowcem, albo założone przez województwo fundacje.

Mienie jednostek samorządu terytorialnego ma osobny status jako jeden z rodzajów mienia publicznego. Podlega ono ochronie konstytucyjnej, jednakże Trybunał Konstytucyjny wyraził (orzeczenie TK z dnia 13 maja 1997 r., K 20/96, OTK 1997, nr 2, poz. 18) pogląd, że jest to ochrona uwzględniająca charakter i funkcję tego mienia, czym różni się od ochrony własności podmiotów prawa prywatnego, do których konstytucyjna ochrona własności odnosi się w pełni. Pogląd ten, wyrażony jeszcze w czasie obowiązywania poprzedniej Konstytucji, Trybunał Konstytucyjny uznał za aktualny na tle Konstytucji z 1997 r. W rozumieniu Konstytucji RP (art. 64) pojęcie własności odpowiada pojęciu własności zawartemu w art. 140 k.c.; w wyniku przekształceń ustrojowych wyodrębniane poprzednio pojęcie „własności w znaczeniu konstytucyjnym” straciło rację bytu.

Własność kościołów i związków wyznaniowych

10. Zgodnie z art. 25 Konstytucji RP stosunki między Rzeczpospolitą Polską a Kościołem katolickim określają: umowa międzynarodowa zawarta ze Stolicą Apostolską i ustawy, natomiast stosunki między Rzeczpospolitą Polską a innymi kościołami oraz związkami wyznaniowymi – ustawy uchwalone na podstawie umów zawartych przez Radę Ministrów z ich właściwymi przedstawicielami.

Wspomniana umowa międzynarodowa to konkordat między Stolicą Apostolską a Rzeczpospolitą Polską, podpisany w Warszawie 28 lipca 1993 r. (Dz. U. z 1998 r. Nr 51, poz. 318) i ratyfikowany 23 lutego 1998 r.² Według art. 23 kościelne osoby prawne mogą zgodnie z przepisami prawa polskiego nabywać, posiadać, użytkować i zbywać mienie nieruchomości i ruchome oraz nabywać i zbywać prawa majątkowe (zob. W. Chmiel, *Obrót nieruchomościami...*, s. 13; Z. Strus, *Postępowanie regulacyjne...*, s. 3 i n.; R. Sztyk, *Kościoły i związki wyznaniowe...*, cz. 2, s. 62; tenże, *Nabywanie i zbywanie...*, s. 97).

Kościoły i związki wyznaniowe w Polsce mają prawo do swobodnego nabywania, posiadania i zbywania mienia ruchomego i nieruchomego oraz zarządzania swoim majątkiem. Nowelą z dnia 28 lipca 1990 r. zostały uchylone wszystkie przepisy ograniczające tę swobodę. Szczegółowe uregulowanie spraw majątkowych zawierają ustawy:

- 1) z dnia 21 kwietnia 1936 r. o stosunku Państwa do Muzułmańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 30, poz. 240 z późn. zm.);
- 2) z dnia 21 kwietnia 1936 r. o stosunku Państwa do Karaimskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 30, poz. 241 z późn. zm.);
- 3) z dnia 23 czerwca 1971 r. o przejściu na osoby prawne Kościoła Rzymskokatolickiego oraz innych kościołów i związków wyznaniowych własności niektórych nieruchomości położonych na Ziemiach Zachodnich i Północnych (Dz. U. Nr 16, poz. 156);
- 4) z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. Nr z 2013 r, poz. 1169 z późn. zm.);
- 5) z dnia 4 lipca 1991 r. o stosunku Państwa do Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1726);
- 6) z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 43);
- 7) z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Reformowanego w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 483);

² Zob. również oświadczenie rządowe z dnia 26 stycznia 1998 r. w sprawie Deklaracji Rządu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 kwietnia 1997 r. w celu zapewnienia jasnej wykładni przepisów Konkordatu między Stolicą Apostolską a Rzeczpospolitą Polską, podpisanego w Warszawie w dniu 28 lipca 1993 r. (M.P. Nr 4, poz. 51).

- 8) z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Metodystycznego w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1712);
- 9) z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Chrześcijan Baptystów w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 169);
- 10) z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1889);
- 11) z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Polskokatolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1599);
- 12) z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do gmin wyznaniowych żydowskich w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1798);
- 13) z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 44);
- 14) z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Zielonoświątkowego w Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 13);
- 15) z dnia 17 grudnia 2009 r. o uregulowaniu stanu prawnego niektórych nieruchomości pozostających we władaniu Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 7, poz. 43).

Przedmiot własności

11. Według konstrukcji przyjętej przez ustawodawcę wzorem projektu prawa rzeczowego przygotowanego przez Komisję Kodyfikacyjną w 1939 r. (art. 21 w zw. z art. 1 i 2) przedmiotem prawa własności są tylko rzeczy jako przedmioty materialne o określonych cechach (zob. szczegółowo na ten temat S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, 2011, komentarz do art. 44–55⁴).
12. Rzecz wyłączona z obrotu (*res extra commercium*) może stanowić przedmiot własności, ale podmiotem własności mogą być tylko określone osoby, np. Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego czy osoba fizyczna lub prawna mająca odpowiednie pozwolenie. Tak np. art. 14 ust. 2 pr. wod. wyłącza – z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie – z obrotu cywilnoprawnego grunty (nieruchomości) stanowiące własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego pokryte płynącymi wodami powierzchniowymi (wody publiczne). Dotyczy to także obiektów i urządzeń oraz wyposażenia wojskowego, broni, amunicji. Rzecz wyłączona z obrotu nie może być przedmiotem przeniesienia własności, a co za tym idzie – i umowy o przeniesienie własności na osobę niemogącą być podmiotem własności; umowa taka byłaby z mocy prawa nieważna. Przykładem wyłączenia z obrotu jest własność akwenów portowych i infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich, która przysługuje Skarbowi Państwa i jest wyłączona z obrotu (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich, tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 33, poz. 179 z późn. zm.).

Wyłączenie nieruchomości z obrotu cywilnoprawnego może nastąpić tylko na podstawie przepisu ustawy albo ze względu na jej przeznaczenie (np. plac publiczny, ulica). Rzeczami wyłączonymi z obrotu są drogi publiczne, zgodnie bowiem z art. 2a ust. 1 i 2 u.d.p., mogą one stanowić własność tylko Skarbu Państwa, właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy i mogą być oddawane jedynie w najem, dzierżawę albo użyczenie (art. 22 ust. 2 u.d.p.). Działka gruntu będąca drogą publiczną nie może zatem stać się własnością żadnego innego podmiotu niż podmiot prawa publicznego wymieniony w art. 2a ust. 2 u.d.p., ani nie może być oddana w wieczyste użytkowanie. Ponadto, w wypadku zawarcia umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym partner prywatny może w celu wykonywania działalności gospodarczej otrzymać w najem, dzierżawę albo użyczenie nieruchomości leżące w pasie drogowym (art. 22 ust. 2a u.d.p.).

13. Zbiór praw (*universitas iuris*), jak każda masa majątkowa (majątek), nie jest rzeczą w rozumieniu art. 45. Nie jest więc rzeczą przedsiębiorstwo będące zespołem składników materialnych (art. 55¹). Wprawdzie jako całość może być z mocy art. 55² przedmiotem obrotu, ale nie oznacza to, że jest jako całość przedmiotem własności w znaczeniu kodeksu. Podobnie gospodarstwo rolne jest zbiorem praw (art. 55³), ale – w odróżnieniu od przedsiębiorstwa – nie jest przedmiotem obrotu gospodarstwo rolne, lecz nieruchomość, na której zostało ono zorganizowane, oraz poszczególne rzeczy wchodzące w skład urządzeń i inwentarza należących do tego gospodarstwa.

Rzecz zbiorowa (*universitas rerum*) jest pewną całością, obejmującą rzeczy tego samego rodzaju, np. księgozbiór, który jest zbiorem składających się nań książek. Zbiór rzeczy (*universitas rerum*) jako całość nie stanowi przedmiotu prawa, jest nim natomiast każda poszczególna rzecz wchodząca w skład zbioru. W związku z tym zbiór rzeczy może być przedmiotem praw rzeczowych tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie, np. jako przedmiot zastawu rejestrowego – „zbiór rzeczy ruchomych” (art. 7 ust. 2 pkt 3 u.z.r.).

Dokonując w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 8 marca 2006 r., III CZP 105/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 159, z glosami Z. Kuniewicza, OSP 2007, z. 7–8, poz. 84, i A. Stępień-Sporek, GSP – Prz. Orz. 2007, nr 3, poz. 6, oraz z omówieniem Z. Strusa, Palestra 2006, nr 3–4, s. 229, wykładni art. 49 k.c. na tle problemu własności sieci jako pewnej całości urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń, Sąd Najwyższy, ustosunkowując się do charakteru prawnego zespołu urządzeń składających się na pojęcie sieci, uznał, że siecią jest kompleks urządzeń należących do jednego przedsiębiorstwa, na który składa się zbiór odrębnych rzeczy ruchomych. Powstaje pytanie, czy z juretycznego punktu widzenia sieć jest zbiorem poszczególnych rzeczy, czy stanowi szczególną rzecz złożoną.

Właściwa kwalifikacja ma daleko idące znaczenie, przyjęcie bowiem, że chodzi o rzecz złożoną, oznaczałoby, że poszczególne urządzenia są jej częściami składowymi, co z kolei przesądzałoby jednolity status właścicielski sieci. Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia tej kwestii ma charakter powiązań funkcjonalnych między poszczególnymi elementami sieci w świetle art. 47 § 2 k.c., który prowadzi do wniosku, iż sieć nie może być uznana za jedną rzecz złożoną, lecz za zbiór rzeczy (*universitas rerum*). Przyjęcie, że chodzi o samoistną rzecz złożoną, wymagałoby określenia granic rzeczy, tymczasem granice między poszczególnymi sieciami, np. przesyłową i dystrybucyjną lub o wysokim i niskim napięciu, nie są łatwe do rozróżnienia. W ramach sieci będącej z jurydycznego punktu widzenia zbiorem rzeczy można wyróżnić poszczególne instalacje, czyli urządzenia, które – ze względu na regulację zawartą w art. 49 k.c. – stanowią rzeczy ruchome, a także rzeczy złożone z poszczególnych urządzeń, stanowiących ich części składowe. O tym, czy określony odcinek sieci stanowi odrębną rzecz, decydują natomiast względy techniczno-funkcjonalne. Zbiór rzeczy może być – jako rzecz zbiorowa – przedmiotem obrotu, natomiast przedmiotem posiadania mogą być tylko poszczególne rzeczy składające się na pojęcie zbioru.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 7 marca 2014 r., IV CSK 442/13, LEX nr 1477455, Sąd Najwyższy stanął natomiast na stanowisku, że: „Urządzenia wskazane w art. 49 § 1 k.c. z chwilą, gdy przez fizyczne połączenie z siecią przestają być częścią składową nieruchomości, stają się samoistnymi rzeczami ruchomymi, mogącymi być przedmiotem odrębnej własności i obrotu prawnego”, wskazując, że o dopuszczalności obrotu stanowi art. 305¹ k.c., zaś art. 49 § 2 k.c. mówi o właścicielu urządzeń, ponoszącym koszt ich budowy. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 521/13, LEX nr 1460773. Granice pomiędzy pojęciem rzeczy zbiorowej a zbiorem praw są płynne, niejednokrotnie całość rzeczy, o którą chodzi, może być kwalifikowana według jednego lub drugiego określenia w zależności od tego, czy przeważają prawa, czy rzeczy (zob też A. Kidyba, W. Matysiak, W. Katner, *Skarb Państwa a działalność...*).

DZIAŁ II

Treść i wykonywanie własności

Art. 140. [Uprawnienia właściciela]

W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Spis treści	
Uwagi ogólne	48
Granice własności	49
Ustawowe ograniczenia własności w świetle orzecznictwa sądowego	59

Uwagi ogólne

1. Kodeks cywilny, jako podstawowy akt prawny regulujący stosunki prawne w zakresie prawa cywilnego, pochodzi z 1964 r., jest więc rzeczą zrozumiałą, że czas, w którym powstał, pozostawił na jego systematyce i wielu przepisach piętno tamtych lat – ówczesnych uwarunkowań społecznych, gospodarczych i politycznych.

Kolejne nowelizacje przepisów kodeksu po 1989 r. usunęły wprowadzone regulacje niezgodne z przekształceniami ustrojowymi, ale nie były w stanie całkowicie zatrzeć w ustawowej definicji własności zawartej w art. 140 śladu stosunku ideologii marksistowskiej do własności w ogóle, a do własności prywatnej w szczególności. Wystarczy porównanie treści tego przepisu z art. 28 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.), wzorowanym na art. 21 projektu prawa rzeczowego uchwalonego w 1939 r. przez Komisję Kodyfikacyjną. Stwierdzenie to jest istotne dla kierunku i metody wykładni przepisów kodeksu cywilnego, w szczególności księgi drugiej o własności i innych prawach rzeczowych, gdyż motywy legislacyjne towarzyszące ich powstaniu nie mogą być obecnie powoływane, jeżeli ich źródłem jest marksistowski stosunek do prawa własności. Po uchwaleniu w 1997 r. nowej Konstytucji wykładnia przepisów o własności – skryształizowana i pogłębiona w latach 1989–1997 r. dzięki judykaturze Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego oraz doktrynie – zyskała nowe, mocne oparcie w postanowieniach przepisów o randze konstytucyjnej (art. 20, 21, 23, 31 i 64) stosowanych bezpośrednio (art. 8 ust. 2), a prawo własności uzyskało nowy środek ochrony w postaci skargi konstytucyjnej do Trybunału Konstytucyjnego (art. 79 w zw. z art. 188).

Nie ulega wątpliwości, że w zmienionych warunkach ustrojowych i pod rządem obecnej Konstytucji RP niedopuszczalna jest wykładnia, która przy ocenie zdarzeń prawnych mających miejsce przed 1989 r. byłaby oparta na przesłankach sprzecznych z obowiązującymi miernikami konstytucyjnej ochrony własności bez względu na jej podmiot i przedmiot. Należy zauważyć, że wykładnia przepisu określającego istotę i treść prawa własności posługuje się w dużej mierze metodą celowościową. Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7, wykładnia celowościowa „obejmuje reguły nakazujące uwzględniać w procesie ustalania znaczenia normy jej kontekst społeczny, ekonomiczny i aksjologiczny.

Reguły te zakładają, że aksjologia konkretnych systemów prawnych powinna respektować zasady o uniwersalnym znaczeniu w postaci powszechnie akceptowanych norm moralnych, zasad sprawiedliwości i słuszności. Stąd też w sytuacji radykalnych zmian prawa, które powyższych zasad nie akceptowały, wykładnia celowościowa ma do spełnienia rolę ważnego mechanizmu, dostosowującego prawo do zmienionych warunków społeczno-politycznych”. Dyrektywa ta prowadzi więc konsekwentnie do wniosku, że „przepisy powinny być interpretowane zgodnie z wolą aktualnego ustawodawcy”. Trzeba dodać, że te ważne i słuszne stwierdzenia odniósł Sąd Najwyższy do wykładni przepisów nacjonalizacyjnych, a w szczególności do art. 1 ust. 3 dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 12 grudnia 1944 r. o przejęciu niektórych lasów na własność Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 15, poz. 82 z późn. zm.; uchylonego przez ustawę z dnia 18 listopada 1948 r. o przejściu na własność Państwa niektórych lasów i innych gruntów samorządowych, Dz. U. Nr 57, poz. 456).

Zagadnienie, w jakim stopniu zmiana aksjologii związana ze zmianą ustroju państwa może rzutować na obecną wykładnię i stosowanie przepisów stanowiących zręb systemu prawnego zaprowadzonego po II wojnie światowej w Polsce ustroju totalitarnego, należy do zagadnień o najwyższym stopniu trudności i może być rozwiązywane *ad casum* na podstawie konkretnego stanu faktycznego. Można jednak sformułować pewne ogólne zasady kierunkowe. Problemowi temu Sąd Najwyższy poświęcił wiele uwagi, m.in. w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 lutego 2003 r., III CKN 1492/00, Rejent 2004, nr 8, s. 183, z glosą K. Osajdy. Przede wszystkim stwierdził kategorycznie, że Konstytucja RP z 1997 r. nie daje podstaw do przypisywania jej postanowieniom mocy wstecznej, chyba że byłoby to obecnie konieczne do ochrony podstawowych praw i wolności. Poza tym stosunki prawne ukształtowane przez dziesięciolecia, m.in. te, które są oparte na przepisach dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, stanowią ważny składnik bytu ekonomicznego i społecznego narodu, i dlatego nie mogą być destabilizowane, a naprawienie krzywd historycznych jest zadaniem ustawodawcy. Stabilność stosunków prawnych i społecznych ukształtowanych w wyniku przeprowadzenia reformy rolnej jest wartością wymagającą ochrony i jeśli usprawiedliwia nawet odmowę dokonania kontroli abstrakcyjnej i generalnej ówczesnych aktów normatywnych, których skutki trwają nadal, pod kątem zgodności ze współczesnymi wzorcami konstytucyjnymi w zakresie poszanowania własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP) i zasad państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP), to nie pozwala to na uchylanie się sądów od wymiaru sprawiedliwości w sprawach indywidualnych.

Granice własności

2. Według art. 140 wyznacznikami granic własności są ustawy i zasady współżycia społecznego, a wyznacznikiem sposobu korzystania przez właściciela z przysługującego mu prawa jest jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Przez zasady współżycia

społecznego należy rozumieć zasady etycznego postępowania wyprowadzane w naszym społeczeństwie z chrześcijańskiego systemu wartości, którymi każdy członek społeczeństwa powinien kierować się w postępowaniu wobec innych. Klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, związana nierozdzielnie z aksjologią tzw. realnego socjalizmu i podziału własności według uprzywilejowanej typologii właściwej temu ustrojowi, sprzecznej z zasadami obowiązującej Konstytucji RP, straciła obecnie znaczenie normatywne jako wyznacznik granic własności i stała się pustym pojęciem, niemającym dających się określić desygnatów. Według innego poglądu jednak klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa własności zachowała swoją przydatność, ponieważ zawiera nadal bogatą treść, wskazującą na charakterystyczną cechę własności jako kompleksu praw i obowiązków, która pozwala sądowi rozpoczynającemu roszczenia windykacyjne, negatoryjne czy odszkodowawcze na dokonywanie oceny, czy wykorzystywanie lub nienależyte wykorzystywanie uprawnień właścicielskich mieści się *implicite* w granicach prawa własności i uzasadnia dochodzone roszczenie (zob. także Z. Radwański, M. Zieliński, *Uwagi de lege ferenda...*, s. 11 i n.; Z. Radwański, *Czy klauzula generalna...*, s. 225 i n.; A. Stelmachowski (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 3, s. 122 i n.).

3. O ile ograniczenia ustawowe kształtujące treść prawa własności albo sposób jego wykonywania nie budzą żadnych wątpliwości, o tyle pozostałe wymienione wyznaczniki o charakterze ocennym mogą budzić wątpliwości przy ocenie różnych stanów faktycznych.

Powszechnie aprobowany jest pogląd, że własność nie jest nieograniczonym prawem, dającym właścicielowi absolutną swobodę postępowania z rzeczą. Niewątpliwie jednak prawdziwe jest twierdzenie, że – na ogół – właścicielowi wszystko wolno, czego mu ustawa i wzgląd na uzasadnione interesy innych osób nie zabraniają. Problem jednak tkwi w tym, że tak jest tylko „na ogół”. Trudność polega na właściwym wyważeniu interesu właściciela i innych osób w możliwie najsprawiedliwszy sposób. Próbował temu zaradzić ustawodawca w 1964 r. przez określenie tych dwóch wyznaczników o niezbyt jasnym zakresie znaczeniowym.

Najpełniejszą wypowiedź w tej sprawie zawiera wyrok TK z dnia 20 kwietnia 1993 r., P 6/92, OTK 1993, nr 1, poz. 8. Ustosunkowując się do problemu ustanowienia w ustawach zwykłych norm prawnych ograniczających, w określonym zakresie, uprawnienia właściciela wypływające z prawa własności, a w konsekwencji – także zakres ochrony tego prawa, Trybunał stwierdził, że prawo własności traktowane jest w naszym systemie prawnym jako prawo podmiotowe o najszerzej treści i w porównaniu z innymi prawami – jako prawo najsilniejsze w stosunku do rzeczy. Nie jest też prawem absolutnym (*ius infinitum*), a więc prawem niczym w swojej treści nieograniczonym. Przeciwnie – do istoty tego prawa należą, z jednej strony, swoboda korzystania z rzeczy własnej (pobieranie z niej pożytków i rozporządzanie rzeczą własną

– art. 140 k.c.), z drugiej zaś strony – pewne ograniczenia tej swobody, stanowiące swoistą granicę istoty prawa własności, a w konsekwencji – także granicę ochrony tego prawa. Ingerencję w sferę wykonywania prawa własności dopuszczają m.in. przepisy regulujące zabudowę gruntów przez ograniczenie możliwości ich podziału. Ograniczenia tego rodzaju zapoczątkowała nieobowiązująca już ustawa z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast oraz niektórych osiedli (Dz. U. Nr 35, poz. 240 z późn. zm.), której podstawowe uregulowania w tym zakresie przejęły nieobowiązujące już ustawy: z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 27, poz. 192 z późn. zm.), a następnie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Przykładem tych ograniczeń jest nadal art. 98 ust. 1 u.g.n., według którego działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym zastrzeżeniem, że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Do tej kategorii ograniczeń należą także ograniczenia własności, o których mowa w art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2031), na podstawie którego nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, stanowiącymi linie podziału nieruchomości, stają się z mocy prawa:

- 1) własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,
- 2) własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych

– z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna.

W kwestii ochrony własności na tle problematyki tzw. dróg wewnętrznych zob. J. Chlebny, *Ochrona własności...*, s. 39.

Granice swobody korzystania z rzeczy własnej, a w konsekwencji także granice ochrony własności, nie mogą być utożsamiane z ograniczeniami rzeczywistymi, ustanowionymi na rzecz konkretnie oznaczonych osób trzecich, takimi jak: służebności, użytkowanie, najem czy dzierżawa. Ich celem i sensem jest ustalenie jedynie, w interesie ogólnym, granic swobodnego korzystania z rzeczy własnej. Przykładem takich ograniczeń mogą być przepisy kodeksu cywilnego nakazujące uwzględnienie zasad współżycia społecznego przy wykonywaniu prawa własności, przepisy tego kodek-

su określane mianem prawa sąsiedzkiego, niektóre przepisy o ochronie środowiska, o ochronie przyrody, o planowaniu przestrzennym, prawa budowlanego, prawa wodnego, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prawa telekomunikacyjnego i inne. Ustalanie granic swobody korzystania z rzeczy własnej, a w konsekwencji i granic ochrony prawa własności, jest przeciwstawieniem się pojmowaniu prawa własności jako prawa absolutnego.

Wprawdzie prawo własności, jako najszersze prawo rzeczowe, ma charakter bezwzględny, ale może ono zostać ograniczone tak co do treści, jak i sposobu wykonywania przez przepisy prawa rangi ustawowej. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 stycznia 2015 r., IV CSK 203/14, LEX nr 1656510; wynika to wprost z art. 64 Konstytucji RP. Sąd Najwyższy stwierdził w uzasadnieniu powołanego postanowienia, że: „Takie ograniczenie dla właściciela nieruchomości obciążonej powstaje w razie ustanowienia lub zasiedzenia służebności gruntowej, w tym służebności przesyłu lub – przed 3 sierpnia 2008 r. – służebności odpowiadającej jej treści”.

Swoisty typ ograniczeń prawa własności nieruchomości rolnych, o charakterze podmiotowym i przedmiotowym, wprowadziła ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, która obowiązuje do 1 maja 2016 r. Ograniczenia te dotyczą nabywania i zbywania nieruchomości rolnych w celu ochrony struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałania nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych i zapewnienia prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Wprowadzone ograniczenia polegają na:

- 1) ustanowieniu prawa pierwokupu na rzecz dzierżawcy lub Agencji Nieruchomości Rolnych w przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnych (w tym także udziału we własności) przez osoby fizyczne i prawne inne niż Agencja Nieruchomości Rolnych, jeżeli umowa dzierżawy została zawarta na piśmie, ma datę pewną i była wykonywana co najmniej przez 3 lata od tej daty, przy czym nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej;
- 2) wprowadzeniu przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej stanowiącej rodzinne gospodarstwo rolne, wymagania posiadania przez nabywcę kwalifikacji rolniczych, osobistego prowadzenia przez niego gospodarstwa rolnego i zamieszkiwania w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa.

Istotnym ustawowym ograniczeniem jest również przyznanie ustawowego prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha, a brak jest uprawnionego dzierżawcy, o którym mowa w pkt 1 powyżej, zaś nabywcą nieruchomości rolnej nie jest osoba bliska zbywcy w rozumieniu przepisów o gospo-

darce nieruchomościami. Ustawowe prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych jest wyłączone również w wypadku, gdy sprzedaż dotyczy nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy członka spółdzielni produkcji rolnej na rzecz innego członka tej spółdzielni lub nabywcą nieruchomości rolnej jest spółdzielnia produkcji rolnej – w przypadku sprzedaży przez jej członka nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy w tej spółdzielni albo nabywcą nieruchomości rolnej jest spółdzielnia produkcji rolnej – w przypadku sprzedaży przez jej członka nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy w tej spółdzielni. Zgodnie z art. 3 ust. 7 u.k.u.r. z 2003 r. prawo pierwokupu, o którym mowa powyżej, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.

Rodzinnym gospodarstwem rolnym jest gospodarstwo o powierzchni minimalnej 1 ha i maksymalnej 300 ha, prowadzone przez rolnika indywidualnego. Ograniczeniom wymienionym w tym punkcie nie podlegają nieruchomości niestanowiące rodzinnego gospodarstwa rolnego.

Czynności prawne dokonane niezgodnie z przepisami tej ustawy są nieważne, a z powództwem o stwierdzenie nieważności oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja Nieruchomości Rolnych. Rodzaj, zakres oraz waga tych ograniczeń sprawiają, że rodzinne gospodarstwo rolne może być uważane w kategoriach ekonomicznych za szczególny przedmiot własności prywatnej wyróżniający się swoistymi cechami, któremu Konstytucja RP przyznaje doniosłe znaczenie podstawy ustroju rolnego państwa (art. 23 Konstytucji RP).

Ustawa nie zawiera maksymalnych norm obszarowych dla nieruchomości niewchodzących w skład rodzinnych gospodarstw rolnych ani zakazu nabywania nieruchomości rolnej o obszarze przekraczającym określoną powierzchnię użytków rolnych. Limit taki jest jednak przewidziany w art. 28a ust. 1 u.g.n.r. (dodany przez ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego), który postanawia, że sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych nie może mieć miejsca, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy przekroczy 500 ha.

Zmiana w ograniczeniach obrotu nieruchomościami rolnymi, która wejdzie w życie 1 maja 2016 r. (tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz. U. poz. 1433 z późn. zm.), polega przede wszystkim na tym, że ustawowe prawo pierwokupu przyznane Agencji może być wykonane nie tylko wówczas, gdy w wypadku zamiaru sprzedaży nieruchomości (jak jest dotychczas):

- 1) nie skorzysta z prawa pierwokupu dzierżawca tej nieruchomości, o ile umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, w tym w formie aktu notarialnego, oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od dnia przekazania umowy do dyrektora oddziału, a ponadto nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej, ale ponadto – w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy – gdy
- 2) prawa pierwokupu nie wykorzysta rolnik indywidualny będący właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością (jeżeli ten warunek spełnia więcej niż jeden właściciel, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, którego wskaże sprzedający nieruchomość rolną).

W uchwale SN z dnia 16 lipca 1980 r., III CZP 45/80, OSNCP 1981, nr 2–3, poz. 25, z głosą krytyczną K.K. Łukawskiego, OSPiKA 1981, nr 7–8, poz. 131, stwierdzono, że prawo własności jest „tym szczególnym prawem, które zapewnia właścicielowi dopuszczalną w danych warunkach pełnię uprawnień względem rzeczy. Choć przepis ten nie zdefiniował prawa własności przez wyczerpujące wyliczenie uprawnień właściciela, to jednak wyliczył uprawnienia zasadnicze, a przede wszystkim uprawnienia do korzystania z rzeczy oraz do rozporządzania nią. Te dwa uprawnienia stanowią istotę prawa własności, wynika bowiem z tego, że właściciel może rzecz posiadać, używać jej, czerpać z niej pożytki i korzyści, przetworzyć ją, względnie zużyć. Uprawnienie do rozporządzania rzeczą polega na prawie wyzbycia się jej w drodze przeniesienia własności, rozporządzenia nią na wypadek śmierci, a także uprawnienie do obciążenia rzeczy poprzez ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, wydzierżawienie jej lub oddanie w najem. Jeśli chodzi o nieruchomość, to bliższe określenie sposobu korzystania z niej precyzują właściwe przepisy kodeksu cywilnego, jak i ustaw szczególnych, i to w zależności od charakteru nieruchomości, położenia jej oraz przeznaczenia. Przepisy te łącznie z normą art. 140 kształtują treść prawa własności”.

W uchwale z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4, z głosą M. Nazara, OSP 1998, z. 5, poz. 90, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że art. 140 określa granice uprawnień właściciela w sposób generalny, wskazując, że właścicielowi wolno czynić ze swoją rzeczą wszystko, co nie jest zabronione przez ustawy, zasady współżycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Bardziej precyzyjne zatem określenie treści prawa własności powinno być dokonane przy uwzględnieniu tych trzech kryteriów. Może tu mieć znaczenie sytuacja szczególna, np. taka, w której istnieją wzajemne zależności między współwłaścicielami. Musi to prowadzić do powstania pewnych ograniczeń poszczególnych właścicieli, zarówno gdy chodzi o prawo do wyodrębnionego lokalu, jak i – w większym stopniu – do nieruchomości wspólnej. Ilustracją tego jest sytuacja prawna właściciela odrębnego lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym, który w zasadzie nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od

zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania. W każdym przypadku uznanie, że w konkretnych okolicznościach prawo własności ulega ograniczeniu lub pozbawieniu, musi być poprzedzone wnikliwymi rozważaniami, obowiązuje bowiem generalna zasada, według której przepisy ograniczające lub pozbawiające prawa własności, jako przepisy wyjątkowe, nie podlegają wykładni rozszerzającej (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 6 marca 1998 r., III KKN 393/97, OSP 1998, z. 10, poz. 171; wyrok NSA w Warszawie z dnia 1 grudnia 1995 r., II SA 1400/94, Wokanda 1996, nr 3, s. 32).

W uzasadnieniu wyroku z dnia 12 lipca 2012 r., I CSK 676/11, LEX nr 1228770, Sąd Najwyższy wskazał, że art. 140 jest normą prawną wskazującą „na zakres pozytywny prawa podmiotowego własności (*ius utendi, ius fruendi, ius disponendi*), jako najszerszego prawa podmiotowego bezwzględnego, ale zawiera granice własności wskazujące na zakres zachowań właściciela, których prawo własności nie obejmuje, co nie znaczy, że musi zakazywać. Jeśli określone zachowania właściciela są sprzeczne z ustawą, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności i z zasadami współżycia społecznego, to zachowania te nie mieszczą się w treści prawa własności”.

Europejska Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności zezwala jej sygnatariuszom na wydawanie ustaw, jakie uznają za konieczne do uregulowania sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym albo w celu zapewnienia uiszczania podatków lub innych należności pieniężnych (art. 1 Protokołu nr 1).

Ustawowe granice treści i wykonywania własności zamieszczone są w wielu ustawach szczególnych zawierających przepisy zakazujące właścicielom określonego sposobu wykonywania własności lub nakazujące powstrzymanie się od pewnych działań albo wręcz wyłączające nabywanie własności bez odpowiedniego pozwolenia, aż wreszcie zezwalające – pod określonymi warunkami – na całkowite lub częściowe pozbawienie własności. Ograniczeń tego rodzaju jest dużo i przytaczanie wszystkich byłoby zbędne, celowe jest zatem tylko przykładowe wskazanie na najważniejsze z nich. Niektóre przepisy mają charakter cywilnoprawny i wynikają z norm prawa cywilnego, w tym także z samego kodeksu, jak np. dotyczące prawa sąsiedzkiego (art. 142, 144–154) i inne, jak art. 166 lub 231.

Innego typu ograniczeniom podlega prawo własności Skarbu Państwa i prawo własności jednostek samorządu terytorialnego, trzeba bowiem pamiętać o tym, że sposób gospodarowania tą własnością jest także poddany regulacji prawa administracyjnego materialnego zawartej w ustawach szczególnych, które decydują o jego wykonywaniu, nakładając na podmioty tej własności ustawowe ograniczenia w zakresie zarówno rozporządzania, jak i korzystania. Przykładem takiej regulacji jest ustawa o gospodarce nieruchomościami, która wprowadza ograniczenia rozporządzania prawem własności

nieruchomości przez organy Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, ustanawiając m.in. przywilej pierwszeństwa określonych osób w zakresie nabywania nieruchomości i ograniczając lub wyłączając dopuszczalność rozporządzania nieruchomościami określonych kategorii.

4. Większość ograniczeń prawa własności ma charakter publicznoprawny (administracyjny) i wynika z różnych przepisów prawa administracyjnego, w tym bezpośrednio także z decyzji administracyjnych wydanych na ich podstawie. Decyzje te mogą być zaskarżane w trybie określonym w kodeksie postępowania administracyjnego do organu drugiej instancji, a następnie do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Jeżeli natomiast przepisy te naruszają prawa obywatelskie gwarantowane Konstytucją RP, z powodu ich sprzeczności z jej przepisami, uprawnione organy mogą wystąpić do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem lub wnioskiem o stwierdzenie zgodności przepisu z Konstytucją RP. W tym trybie Trybunał Konstytucyjny uznał wiele przepisów za niezgodne z Konstytucją RP.

W razie naruszenia konstytucyjnie chronionego prawa własności każdemu obywatelowi przysługuje skarga konstytucyjna do Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zgodności z Konstytucją ustawy lub innego aktu normatywnego, na podstawie którego sąd lub organ administracji publicznej orzekł ostatecznie w sposób naruszający jego prawo. Skarga konstytucyjna może być wniesiona po wyczerpaniu drogi prawnej, jeżeli droga ta jest przewidziana, w ciągu 3 miesięcy od doręczenia skarżącemu prawomocnego wyroku, ostatecznej decyzji lub innego ostatecznego rozstrzygnięcia (art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o Trybunale Konstytucyjnym, Dz. U. poz. 1064 z późn. zm.).

W wyroku z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999, nr 4, poz. 78, Trybunał Konstytucyjny, po rozpoznaniu 25 maja 1999 r. skargi konstytucyjnej o stwierdzenie niezgodności art. 292 k.c. z Konstytucją RP, wyraził następujący pogląd na temat zgodności z Konstytucją ustawowych ograniczeń własności: „art. 64 ust. 3 Konstytucji RP wyraża w sposób jednoznaczny konstytucyjną podstawę wprowadzania ograniczeń prawa własności, a zawarte w nim przesłanki dopuszczalności ograniczenia własności stanowią zarówno formalne, jak i materialne kryterium kontroli dokonanych przez ustawodawcę ograniczeń. Przepis ten nie wyczerpuje jednak wszystkich konstytucyjnych przesłanek, które musi uwzględnić ustawodawca w przypadku ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nie można bowiem pominąć regulacji zawartej w treści art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, który w ocenie Trybunału Konstytucyjnego w sposób w pełni samodzielny i całkowity statuuje zasadę proporcjonalności (zakazu nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki).

Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP «ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy,

gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw». Tak ukształtowany przepis w pełni realizuje postulaty, jakie pod adresem proporcjonalności wysuwała doktryna prawa, odpowiada również w dużym stopniu formułom zastosowanym w wiążących Rzeczpospolitą Polską aktach międzynarodowych, przede wszystkim w Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzonej w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r. (Dz. U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284 z późn. zm.).

Art. 31 ust. 3 Konstytucji RP formułuje kumulatywnie ujęte przesłanki dopuszczalności ograniczeń w korzystaniu z konstytucyjnych praw i wolności. Są to: ustawowa forma ograniczenia; istnienie w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia; funkcjonalny związek ograniczenia z realizacją choćby jednej ze wskazanych w art. 31 ust. 3 wartości (bezpieczeństwo państwa, porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej, wolności i praw innych osób) oraz zakaz naruszania istoty danego prawa lub wolności.

Trybunał Konstytucyjny podzielił pogląd wyrażony wcześniej w orzeczeniu z 12 stycznia 1999 r., P 2/98 (OTK 1999, nr 1, poz. 2), iż odrębne unormowanie problematyki ograniczania własności, poprzez wskazanie w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP przesłanek dopuszczających tego rodzaju działania, nie oznacza wyłączenia zastosowania w odniesieniu do tego prawa generalnej zasady wyrażonej w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Przesądza o tym zarówno rola tego ostatniego przepisu, wyznaczona jego miejscem w systematyce rozdziału II ustawy zasadniczej («Zasady ogólne»), jak i funkcja, którą przepis ten pełni w zakresie unormowania praw i wolności jednostki. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego sprowadza się ona do zakreslenia pewnych nieprzekraczalnych granic ingerencji państwa (przede wszystkim prawodawcy) w sferę gwarantowanych konstytucyjnie praw i wolności jednostki. Treść art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ogranicza się wyłącznie do wskazania przesłanki formalnej (wymaganie ustawy) oraz zakreslenia maksymalnej granicy ingerencji (zakaz naruszania istoty prawa własności). Art. 31 ust. 3 wskazuje ponadto wartości, których ochrona przemawia za dopuszczalnością ingerencji w konstytucyjne wolności i prawa (w tym w prawa właściciela). Tym samym potraktowanie art. 64 ust. 3 jedynie jako przepisu szczególnego, wyłączającego ogólną zasadę proklamowaną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, prowadziłoby do zbyt daleko idących następstw, polegających na zrelatywizowaniu ochrony prawnej, zagwarantowanej prawu własności przez Konstytucję RP. Analiza treści obydwu klauzul określających przesłanki ograniczenia praw wskazuje, że w przypadku prawa własności to właśnie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP powinien spełniać rolę podstawową, natomiast art. 64 ust. 3 traktować należy wyłącznie jako konstytucyjne potwierdzenie dopuszczalności wprowadzania ograniczeń tego prawa”.

Treścią prawa własności w ujęciu szerszym są nie tylko uprawnienia określone w art. 140 k.c., ale także gwarantowana przez Konstytucję RP wolność nabywania własności, zachowania jej i rozporządzania nią. Konstytucyjna ochrona własności w rozumieniu art. 21 i 64 wyraża się w ustanowieniu zasady, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Sformułowana w art. 64 ust. 2 Konstytucji RP reguła równej ochrony własności oznacza według Trybunału Konstytucyjnego, że Skarb Państwa i inne podmioty prawa publicznego nie mogą mieć w obrocie cywilnoprawnym pozycji uprzywilejowanej w stosunku do podmiotów prawa prywatnego, ale nie oznacza to, że podmioty publiczne i prywatne pozostają w takiej samej sytuacji prawnej. Zróżnicowanie tej sytuacji bowiem wiąże się z ich funkcją i określonym charakterem, które stanowią kryterium zróżnicowanego zakresu ochrony.

Przyjmuje się, że treść prawa własności od strony pozytywnej wyraża się w uprawnieniu właściciela do korzystania z rzeczy „zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem” własności i „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego”. Granice prawa własności są określone przez normy o charakterze publiczno- lub prywatnoprawnym. Od strony negatywnej korzystanie z rzeczy oznacza przysługującą właścicielowi wyłączność („z wyłączeniem innych osób”) zakładającą obowiązek osób trzecich powstrzymania się od wkraczania w sferę uprawnień właściciela (*non facere*), chyba że zezwala na to konkretny przepis ustawy albo istniejący stosunek prawny. W tym właśnie przejawia się bezwzględny charakter prawa własności. Uprawnienia właściciela rzeczy składające się na prawo podmiotowe własności polegają na posiadaniu, korzystaniu z niej i rozporządzaniu nią (*ius possidendi, utendi et fruendi i ius disponendi*). Zob. S. Rudnicki, *Własność nieruchomości...*, s. 18 i n.

Naruszenie istoty prawa własności ma miejsce wtedy, gdy ograniczenia własności godzą w podstawowe uprawnienia właściciela w taki sposób, że uniemożliwiają mu korzystanie z rzeczy i rozporządzanie nią. Dopuszczając w art. 46 pozbawienie przedmiotu własności w wyniku orzeczenia przepadku rzeczy tylko w przypadkach określonych w ustawie i tylko na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu (art. 610¹ i n. k.p.c.), Konstytucja RP wiąże ponadto przepadek z odpowiedzialnością karną (orzeczenie TK z dnia 16 stycznia 2001 r., P 5/00, OTK 2001, nr 1, poz. 1, z głosem B. Nity, Palestra 2002, nr 7–8, s. 210). Podobnie jak przepadek, tak i wywłaszczenie związane zostało z określonym celem publicznym i słusznym, tzn. ekwiwalentnym, odszkodowaniem (art. 21 ust. 2 Konstytucji RP).

Ochrona konstytucyjna, o której mowa w art. 64 Konstytucji RP, osłania nie tylko prawo własności, ale i inne prawa majątkowe, odnosi się więc także do ograniczonych praw rzeczowych wymienionych w art. 244 k.c. Prawa te są ze swej istoty prawami na rzeczy cudzej, co jednak nie pozostaje bez wpływu na intensywność i rodzaj ochrony poszczególnych praw rzeczowych ograniczonych w zależności od ich charakteru i funkcji społeczno-gospodarczej.

Trybunał Konstytucyjny zwraca w swych orzeczeniach (tak np. wyrok z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11) uwagę na fakt, że art. 64 ust. 3 Konstytucji RP nie wyłącza stosowania art. 31 ust. 3 Konstytucji RP co do oceny dopuszczalnych ograniczeń w zakresie korzystania z prawa własności (wyrok TK z dnia 16 lutego 1999 r., SK 11/98, OTK 1999, nr 2, poz. 22), zaś „każdy przepis prawa, którego skutkiem jest ograniczenie własności, winien być uzasadniony koniecznością realizacji jednej z wartości wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji” (por. np. wyrok TK z dnia 29 maja 2001 r., K 5/01, OTK 2001, nr 4, poz. 87).

5. Najdalej idące ograniczenia prawa własności zawierają ustawy:

- 1) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.);
- 2) ustawa – Prawo wodne;
- 3) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 700 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1446 z późn. zm.);
- 6) ustawa o gospodarce nieruchomościami;
- 7) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.);
- 8) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.);
- 9) ustawa– Prawo geologiczne i górnicze;
- 10) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 11) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.);
- 12) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.);
- 13) ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu narkomanii (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 224 z późn. zm.);
- 14) ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Ustawowe ograniczenia własności w świetle orzecznictwa sądowego

6. Ograniczenia własności mogą wynikać albo z charakteru własności, albo z konkretnego przepisu ustawy. Przykładem pierwszych jest własność Skarbu Państwa albo jed-

nostek samorządu terytorialnego regulowana przez bezwzględnie obowiązujące normy prawne prawa publicznego. Normą także jest art. 13 ust. 2 u.g.n., według którego nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa albo samorządową mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne i darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa i jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami. Z przepisu tego wynikają granice, w jakich właściwy organ państwowy lub samorządowy może dokonać czynności prawnej rozporządzającej nieruchomością. Oznacza to, że nieruchomość jednostki samorządu terytorialnego nie może być przedmiotem darowizny na inny cel niż publiczny, określony w art. 6 pkt 1–10 u.g.n., który powinien być określony w uchwale lub w umowie darowizny. Kierując się tymi przesłankami, Sąd Najwyższy uznał w uchwale z dnia 17 lipca 2003 r., III CZP 46/03, OSNC 2004, nr 10, poz. 153, że nieruchomość stanowiąca własność gminy nie może być przedmiotem darowizny na rzecz repatrianta i jego małżonka na podstawie art. 20 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1392 z późn. zm.).

Należy podzielić pogląd prezentowany w orzecznictwie sądów administracyjnych o enumeratywnym charakterze katalogu celów publicznych z art. 6 u.g.n. Wprawdzie art. 6 pkt 10 u.g.n. zawiera sformułowanie „inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach”, niemniej nie jest to określenie otwierające katalog celów publicznych. Odrębne ustawy, określające cele publiczne to: ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. poz. 1265 z późn. zm.), ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 880 z późn. zm.), ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Nr 135, poz. 789 z późn. zm.), ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 z późn. zm.).

W uzasadnieniu wyroku WSA w Warszawie z dnia 8 listopada 2013 r., I SA/Wa 2139/13, LEX nr 1710742, trafnie podkreślono, że: „Pojęcie celu publicznego, jakim posługuje się ustawa o gospodarce nieruchomościami, w tym w omawianym art. 13 ust. 2, nie jest dowolne, lecz wyraźnie określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wskazanie katalogu celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to katalog konkretny i zamknięty w tym sensie, że jego pkt 10 – «inne cele» – to tylko cele «określone w odrębnych ustawach». Aby więc mówić o celach publicznych darowizny nieruchomości stanowiącej własność gminy, należy znaleźć cel wprost wyrażony w art. 6 pkt 1–9 albo cel określony jako publiczny w innej ustawie” (zob. wyrok NSA z dnia 15 maja 2008 r., II OSK 548/07, LEX nr 503449; wyrok NSA w Krakowie z dnia 10 października 2000 r., II SA/Kr 1010/00, LEX nr 49925; wyrok WSA w Lublinie z dnia 28 stycznia 2010 r., II SA/Lu 685/09, CBOSA).

Na tle różnych przepisów ograniczających treść, zakres i wykonywanie własności rozwija się orzecznictwo sądowe, w szczególności – w zakresie prawa administracyjnego – sądów administracyjnych, starając się pogodzić interes właściciela z interesem publicznym w sytuacjach, w których stosowanie przez organy samorządu terytorialnego i administracji rządowej ustaw doprowadza do konfliktu z uprawnieniami właściciela.

7. Niełatwym problemem, przed którym stają niejednokrotnie Sąd Najwyższy i Naczelny Sąd Administracyjny, jest prawidłowe rozgraniczenie sfery publiczno- i prywatnoprawnej, od czego zależy rozgraniczenie właściwości sądów powszechnych od postępowania administracyjnego i właściwości sądów administracyjnych. Przykładem jest postanowienie NSA we Wrocławiu z dnia 12 lutego 1992 r., SA/Wr 130/92, Wspólnota 1992, nr 21, poz. 17 (zob. W. Abramowicz, *Samorząd terytorialny...*, s. 75–76), w którym zwrócono uwagę na konieczność rozróżniania czynności publicznoprawnych od czynności z zakresu prawa cywilnego, np. uchwała organu gminy w przetargu publicznym – jako forma postępowania poprzedzająca zbycie mienia komunalnego – jest sprawą z zakresu administracji publicznej, natomiast ocena czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, jak wybór oferty, jest czynnością z zakresu prawa cywilnego, której ocena należy do sądu powszechnego. Dotyczy to w szczególności uchwał organów gminy o zbyciu mienia komunalnego, oddaniu go w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem czy dzierżawę. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 kwietnia 1992 r., IV SA 1243/91, ONSA 1993, nr 2, poz. 419, wyraził pogląd, że mienie komunalne (gminne) ma charakter mienia publicznego (zob. uwaga 6).
8. Typowym przykładem ustawy określającej – w zakresie w niej uregulowanym – granice wykonywania własności jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi w art. 6 ust. 1, że: „Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości”.

Ograniczenia te mogą być tak daleko idące, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem może stać się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. W takiej sytuacji właściciel lub użytkownik wieczysty mogą żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1 u.p.z.p.).

Artykuł 36 u.p.z.p. należy interpretować w powiązaniu z art. 140 k.c., z jednej strony bowiem kształtuje – w tym zakresie – granice, w których właściciel nieruchomości może z wyłączeniem innych osób korzystać z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, ale z drugiej strony nie oznacza to, że każde ustale-

nie planu może ingerować w prawo własności w sposób stanowiący jego naruszenie. Trzeba bowiem mieć na względzie, że prawo własności znajduje się pod ochroną Konstytucji RP, co oznacza jego szczególną rangę jako jednego spośród podstawowych praw obywatelskich.

Mając to na względzie, Sąd Najwyższy – jeszcze pod rządem uchylonej ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 z późn. zm.) – scharakteryzował znaczenie i wpływ planu zagospodarowania przestrzennego na sposób wykonywania prawa własności w wyroku z dnia 18 listopada 1993 r., III ARN 49/93, OSNCP 1994, nr 9, poz. 181, podkreślając z całą mocą, że przepisy o planowaniu przestrzennym powinny być interpretowane w świetle przepisów Konstytucji RP w ten sposób, aby ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego były wynikiem rozważenia wszystkich wchodzących w grę interesów, a sytuacje konfliktowe były rozstrzygane po wysłuchaniu „wszystkich stron konfliktu przy zastosowaniu dostępnych środków i reguł prawnych”. Oznacza to, że w sprawach planowania przestrzennego istnieje obowiązek wskazania, o jaki interes ogólny (publiczny) chodzi oraz że jest on na tyle ważny i znaczący, iż bezwzględnie wymaga ograniczeń w sposobie wykonywania przez obywateli ich własności. Samo istnienie i znaczenie takiego interesu oraz przesłanki, powodujące konieczność przełożenia w konkretnym wypadku interesu publicznego nad indywidualny, muszą zawsze podlegać wnikliwej kontroli instancyjnej i sądowej, szczególnie wtedy, gdy chodzi o udowodnienie, że w interesie publicznym leży ograniczenie lub pozbawienie chronionego przez Konstytucję RP prawa własności.

W wyroku z dnia 18 grudnia 2014 r. K 50/13, OTK-A 2014, nr 11, poz. 121, Trybunał Konstytucyjny orzekł ponadto, że: „Art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...) w zakresie, w jakim wyłącza roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych, których nieruchomości zostały przeznaczone na cel publiczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym 31 grudnia 1994 r., jeśli takie przeznaczenie zostało utrzymane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym pod rządem aktualnie obowiązującej ustawy, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z zasadą sprawiedliwości społecznej wyrażoną w art. 2 Konstytucji”.

Współczesna judykatura Naczelnego Sądu Administracyjnego potwierdza aktualność tej linii orzecznictwa, jakkolwiek punkt wyjścia stanowi niewątpliwie pogląd, że planowanie przestrzenne z reguły powoduje konflikt interesów. Uchwalając plan miejscowy, gmina może przeznaczać na realizację celów publicznych nie tylko grunty skomunalizowane lub należące do Skarbu Państwa, ale także grunty osób fizycznych i prawnych.

Nie ma ustawowych ograniczeń, w szczególności zakazu takiego nie można wprowadzać wprost z przepisów Konstytucji RP, która chroniąc prawo własności, dozwala jednak na wywłaszczenie tego prawa w interesie publicznym za słusznym odszkodowaniem, jeżeli tylko nie nastąpiło przekroczenie władztwa planistycznego (wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2006 r., II OSK 178/05, LEX nr 196419). Władztwo planistyczne oznacza przekazanie gminie kompetencji w zakresie przeznaczenia ustalenia zasad zagospodarowania terenu z możliwością zastosowania rozwiązań o charakterze obowiązującym na terenie objętym planem miejscowym, przy rozważeniu wymagań ładu przestrzennego, walorów architektoniczno-krajobrazowych.

W innym wyroku z dnia 26 stycznia 2006 r., II OSK 630/05, LEX nr 746223, Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia i zasad gospodarowania terenem (art. 4 ust. 1 u.p.z.p.) wcale nie oznacza dowolności działania gminy w zakresie przeznaczania terenów na cel określony w planie zagospodarowania przestrzennego. Działanie gminy powinno poprzedzać rozważenie walorów ekonomicznych, nie ma bowiem prymatu interesu zbiorowego (publicznego) nad interesem indywidualnym. Jeżeli zaś w zagospodarowaniu przestrzennym wystąpi konieczność przyznania pierwszeństwa interesowi publicznemu kosztem interesu indywidualnego, to powinny być wykazane racjonalne przesłanki takiego wyboru. Postanowienie ustawy, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.), należy rozumieć w ten sposób, że granicą, w jakich kształtowanie to może się odbywać, jest określona w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ochrona własności, tj. zakaz naruszania istoty prawa własności. Z tego względu wprowadzanie jakichkolwiek zakazów naruszających istotę tego prawa (np. ogradzania nieruchomości) musi mieć zawsze podstawę w przepisie ustawy, plan miejscowy bowiem nie jest ustawą i sam dla siebie nie może być wystarczającą podstawą zastępującą normę prawną (wyrok NSA z dnia 19 maja 2006 r., II OSK 207/06, LEX nr 501085).

Kontynuując dotychczasową linię orzecznictwa w tych sprawach, Sąd Najwyższy stwierdził w wyroku z dnia 12 lipca 2000 r., III RN 208/99, OSNAPiUS 2001, nr 4, poz. 103, że Naczelny Sąd Administracyjny, rozpoznając skargę na decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, jest uprawniony i zobowiązany do oceny, czy przepis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z Konstytucją RP.

Dolegliwość tych ograniczeń dostrzegł Naczelny Sąd Administracyjny, stwierdzając w wyroku z dnia 23 grudnia 1992 r., IV SA 956/92, Prawo i Finanse w Biznesie 1994, nr 4–5, s. 57, że „pozbawienie właściciela nieruchomości możliwości korzystania z prawa własności, dokonane czynnościami organów administracji publicznej – co ma miejsce przy przeznaczeniu nieruchomości na cele niezgodne z interesami jej właściciela

– jest faktycznie odjęciem lub ograniczeniem prawa rozporządzania nieruchomością, mającym wszelkie cechy jej wywłaszczenia, zastosowanym wbrew konstytucyjnej zasadzie, że wywłaszczenie nieruchomości może nastąpić jedynie za słusznym odszkodowaniem (art. 7 Konstytucji RP)”.

Ze względu na surowe przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące ustawową ingerencję w prawo własności, Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie trafnie stwierdził w wyroku z dnia 10 czerwca 1998 r., IV SA 1245/96, Wspólnota 1999, nr 5, s. 26, że nie jest możliwe zastosowanie rozszerzającej wykładni treści planu będącego przepisem gminnym, stanowiłoby to bowiem naruszenie prawa własności gwarantowanego Konstytucją RP oraz art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Wymaganie takie wynika też wyraźnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.

Daleko idące ograniczenia prawa własności nieruchomości przewiduje także ustawa – Prawo budowlane. Orzecznictwo w tych sprawach jest szczególnie bogate, jednakże trzeba mieć na względzie, że przytoczone dalej orzeczenia zostały wydane na podstawie poprzednich przepisów prawnych i wobec zmienionego stanu prawnego zawarta w nich wykładnia zachowała aktualność dla oceny stanów faktycznych, które wystąpiły podczas obowiązywania tych przepisów. Aktualność powoływanych orzeczeń wymaga uwzględnienia nowego stanu prawnego wprowadzonego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą – Prawo budowlane.

Prawo budowlane znacznie bardziej ogranicza swobodę właścicieli nieruchomości w zakresie zabudowy w porównaniu z poprzednio obowiązującymi przepisami. Zwiększoną surowość ustawy, zwłaszcza w zakresie reakcji na samowolę budowlaną, zaakcentował Naczelny Sąd Administracyjny w licznych wyrokach.

Krytykowaną powszechnie nadmierną surowość prawa budowlanego nakazującego rozbiorę obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź też pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ (art. 48), złagodziły późniejsze nowelizacje prawa budowlanego (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. Nr 80, poz. 718 z późn. zm.; uchylona), umożliwiając inwestorowi, pod pewnymi warunkami, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwolenia na wznowienie przerwanych robót budowlanych, a tym samym legalizację budowy dokonanej lub wszczętej bez wymaganego pozwolenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się większą stabilność pozycji prawnej właściciela nieruchomości dysponującego prawem do gruntu oraz ważną decy-

zją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, który wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Sąd Najwyższy uznał w wyroku z dnia 17 kwietnia 1997 r., III RN 12/97, OSNP 1997, nr 21, poz. 411, że właściciel taki korzysta ze wzmocnionej ochrony swoich praw od chwili wydania przez organ pierwszej instancji decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja (art. 47 uchylonej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tekst jedn.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm., oraz art. 35 ust. 1 pkt 1, art. 38 ust. 1 pr. bud.), która stanowiła podstawę wydanego pozwolenia na budowę, w dalszym toku tego postępowania nie wygasa w razie uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 35 ust. 3 uchylonej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Wzmocniona ochrona prawna uzasadniona jest w takim wypadku nie tylko ze względu na ochronę własności, ale wynika także z potrzeby stworzenia gwarancji ochrony pewności prawa i zaufania obywateli do działań państwa i administracji publicznej.

Naczelny Sąd Administracyjny, rozpoznając skargę w przedmiocie wznowienia postępowania dotyczącego środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację przedsięwzięcia i rozważając charakter prawny decyzji o warunkach zabudowy, stwierdził, że: „Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości wyznacza sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie może zgodnie ze swoją wolą korzystać z przysługującej mu własności gruntu rozciągającej się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (tzw. pionowy zasięg własności nieruchomości gruntowej). To zaś oznacza, że inwestor przez realizację zamierzeń inwestycyjnych na własnej nieruchomości nie może ograniczać bądź pozbawiać właścicieli nieruchomości sąsiednich możliwości korzystania z przysługującej im własności gruntu. Dotyczy to tak dotychczasowego korzystania, jak i przyszłego korzystania z gruntu, oczywiście w granicach przysługującego prawa własności i obowiązującego systemu prawa, w tym porządku prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska” (wyrok NSA z dnia 25 października 2011 r., II OSK 1485/10, LEX nr 11519032).

9. Nadużywaniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 139, poz. 993 z późn. zm., uchylona), przez niewłaściwą wykładnię prowadzącą do bezpodstawnego ograniczenia właściciela do korzystania z jego nieruchomości, przeciwstawił się Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 11 lutego 1993 r., III AZP 28/92, OSNCP 1993, nr 7–8, poz. 117, z omówieniem J. Gudowskiego, PS 1996, nr 4, s. 59, w której stwierdził, że „własność jest prawem szczególnie chronionym w polskim systemie prawnym”. Wynika to nie tylko z Konstytucji RP, ale i z przepisów – ratyfikowanej przez Polskę – europejskiej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, wiążącej wprost, bez potrzeby transformacji, wszystkie władze w Polsce. Rozszerzająca interpretacja przepisów o ewidencji ludności, zgodnie z którą decyzje bezpodstawnie

odmawiające zameldowania mogłyby uczynić bezskutecznymi uprawnienia właściciela i współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wynikające z przepisów kodeksu cywilnego, jest bezpodstawna i niedopuszczalna. Granice ingerencji państwa w zakres korzystania z własności określa art. 1 Protokołu nr 1. Granice te przekracza bezprawna odmowa zameldowania właściciela. Podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 kwietnia 1993 r., V SA 2459/92, OSP 1994, z. 1, poz. 18, podkreślając, że bezpodstawna odmowa zameldowania właściciela na pobyt stały, uzasadniana argumentami niemającymi oparcia w przepisach ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych, godzi w zasadę konstytucyjną, według której przestrzeganie praw Rzeczypospolitej Polskiej jest podstawowym obowiązkiem każdego organu państwa i narusza prawo właściciela do korzystania z jego własności.

10. Ograniczenia szczególnej formy własności w postaci odrębnej własności lokalu – ze względu na specyfikę przedmiotu prawa (lokale „samodzielne” – art. 2 u.w.l.) – wprowadza także ustawa o własności lokali (zob. komentarz do art. 196, uwaga 3).
11. Ograniczenia własności mogą wynikać z przesłanek ochrony środowiska naturalnego sprzeciwiającej się lokalizacji inwestycji powodującej pogorszenie stanu środowiska (wyrok SN z dnia 3 marca 1994 r., III ARN 79/93, LEX nr 1671913; wyrok SA w Warszawie z dnia 15 listopada 2011 r., I ACa 254/11, LEX nr 1129958). Mogą także wynikać z inicjatywy samego właściciela, z którą ustawa łączy takie ograniczenie, np. z wniosku o podział nieruchomości w trybie art. 98 u.g.n., co powoduje wydzielenie pasa gruntu z przeznaczeniem na drogę publiczną.
12. Szczególnie drastycznym środkiem ograniczenia lub pozbawienia właściciela jego prawa jest wywłaszczenie. Europejska Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności stanowi, że każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swojego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z podstawowymi zasadami prawa międzynarodowego. To postanowienie konwencji wraz z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, według którego wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem, powinno stanowić podstawową dyrektywę interpretacyjną przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości zarówno dla władzy wykonawczej, ustawodawczej, jak i sądowniczej. Oznacza to, że przepisy te muszą być ściśle wykładane i stosowane, przy całkowitym wyłączeniu wykładni rozszerzającej (wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 kwietnia 1992 r., IV SA 112/92, ONSA 1993, nr 2, poz. 40). Wymaga to szczególnych rygorów przy podejmowaniu decyzji w toku postępowania wywłaszczeniowego dotyczącej zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości. Zezwolenie takie może być w zasadzie wydane dopiero po wykazaniu przez ubiegającego się o wywłaszczenie, że ma poważny interes prawny uzasadniony przepisami prawa materialnego. Stwierdzenie istnienia tego

interesu, jako przesłanki zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości, może nastąpić w postępowaniu wywłaszczeniowym (wyrok NSA w Warszawie z dnia 16 listopada 1989 r., IV SA 760/89, ONSA 1990, nr 1, poz. 8).

Sąd Najwyższy zajął w wyroku z dnia 28 maja 2014 r., I CSK 400/13, LEX nr 1532676, jednoznaczne i w pełni zasługujące na aprobatę stanowisko, w myśl którego wywłaszczenie stanowi wyjątek ustawowy od konstytucyjnej i cywilnoprawnej zasady nieingerencji w prawa właścicielskie. Jako taka czynność musi wynikać tak co do zasady, jak i zakresu z osnowy decyzji administracyjnej lub treści umowy. Sąd Najwyższy podkreślił ponadto w uzasadnieniu tego wyroku, że: „Wywłaszczenie, prowadzące do pozbawienia właściciela prawa własności do rzeczy, jest dopuszczalne, stosownie do art. 21 ust. 2 Konstytucji, jedynie wówczas, gdy dokonywane jest na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Przepis ten określa granice dozwolonej ingerencji w prawo własności i pełni zarazem funkcję ochronną, zakazującą przekraczania tych granic. Przepisy określające zasady wywłaszczania nieruchomości zawarte w rozdziale czwartym działu trzeciego ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględniają te podstawowe założenia. Wykładnia przepisów ustawy powinna być zgodna z tak ukształtowaną ochroną prawa własności. Konsekwencją dozwolonego pozbawienia prawa własności nieruchomości jedynie na cel publiczny, określony w decyzji o wywłaszczeniu, jest obowiązek użycia jej wyłącznie dla realizacji tego celu oraz obowiązek zwrotu nieruchomości poprzedniemu właścicielowi lub jego następcom prawnym, w wypadku gdy nie zostanie wykorzystana na ten cel. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że zasada zwrotu nieruchomości niewykorzystanej zgodnie z celem wywłaszczenia określonym w decyzji administracyjnej ma rangę konstytucyjną, wynikającą z treści art. 21 ust. 2 Konstytucji (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 24 października 2001 r., SK 22/01, OTK 2011, nr 7, poz. 216 i z dnia 3 kwietnia 2008 r., K 6/05, OTK-A 2008, Nr 3, poz. 4). Temu obowiązkowi odpowiada uprawnienie poprzedniego właściciela lub jego następców prawnych do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości”.

13. Podstawowe przepisy o wywłaszczeniu mieszczą się w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 112–126, 128–142), ale znajdują się także w innych ustawach, np. w ustawie z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 641 z późn. zm.) i ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1297 z późn. zm.).
14. Według art. 140 właściciel może, w granicach określonych w tym przepisie, korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Oznacza to, że inne osoby obowiązane są powstrzymać się od wszelkiej ingerencji w sferę uprawnień właściciela. Wyjątki od niedopuszczalności tego rodzaju ingerencji określone są w ustawie. Tak więc

np. właściciel nieruchomości może wejść na grunt sąsiedni, aby usunąć zwieszające się gałęzie lub owoce (art. 149); każdy może użyć cudzej rzeczy, a nawet ją uszkodzić lub zniszczyć cudzą rzecz w razie konieczności odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym lub nawet majątkowym (art. 142) jego lub innych osób. Zasadą jest, że wyrażenie „wyłączenie innych osób” obejmuje wszelkiego rodzaju immisje bezpośrednie, stanowiące postać ingerencji w cudzą własność, np. skierowanie wód na cudzą nieruchomość (zabronione zresztą przez art. 29 ust. 1 pkt 2 pr. wod.). Podobnie i ochrona przed tego rodzaju immisjami bezpośrednimi objęta jest art. 222 § 2.

15. W granicach, o których mowa w zdaniu pierwszym art. 140, właściciel może rozporządzać rzeczą. Przez „rozporządzanie” należy rozumieć zbywanie, obciążanie nieruchomości, ustanowienie odrębnej własności lokali (uzasadnienie uchwały SN z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 86/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 4, z glosą E. Drozda, OSP 1995, z. 5, poz. 100). Przykładem ograniczeń ustawowych w korzystaniu z własności i rozporządzania własnością są ograniczenia, jakie zawiera ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o muzeach (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 987 z późn. zm.). Do dnia utraty mocy prawnej przez art. 179 (15 lipca 2006 r.) właściciel nieruchomości mógł zrzec się własności nieruchomości w drodze uregulowanego w tym przepisie jednostronnego oświadczenia woli. Sama dopuszczalność zrzeczenia się była uważana za jeden ze sposobów rozporządzenia własnością nieruchomości, o którym mowa w art. 140 (zob. komentarz do art. 179). W obecnym stanie prawnym po wejściu w życie (11 października 2008 r.) noweli z dnia 23 lipca 2008 r. zrzeczenie się własności nieruchomości stało się niedopuszczalne, a tym samym pojęcie rozporządzenia rzeczą (art. 140 zdanie drugie) uległo ograniczeniu. Od dnia wejścia w życie (11 października 2008 r.) wymienionej ustawy właściciel nieruchomości może wyzbyć się własności nieruchomości tylko na podstawie umowy przekazania nieruchomości określonej w art. 902¹ i 902² k.c., natomiast zrzec się własności może tylko państwowa lub samorządowa osoba prawna na podstawie art. 16 u.g.n.
16. Szczególnego rodzaju ograniczenia własności zawiera obowiązująca do 1 maja 2016 r. ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) w stosunku do objętych nią nieruchomości (zob. G. Bieniek (w:) G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka...*, 2011, s. 146 i n.; E. Klat-Górska, *Ograniczenia w nabywaniu...*, cz. 2, s. 72). W związku z utratą mocy tej ustawy w maju 2016 r. należy wskazać na szczególny rodzaj ograniczeń, jaki wynikał będzie z ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. poz. 1433 z późn. zm.).

Art. 1–6 tej ustawy mają następujące brzmienie:

„**Art. 1.** Ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez:

- 1) poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych;
- 2) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych;
- 3) zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Art. 2. Ilekcioć w ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości rolnej – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne;
- 2) gospodarstwie rolnym – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych;
- 3) prowadzeniu działalności rolniczej – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej;
- 4) Agencji – należy przez to rozumieć Agencję Nieruchomości Rolnych;
- 5) dyrektorze oddziału – należy przez to rozumieć dyrektora oddziału terenowego Agencji;
- 6) użytkach rolnych – należy przez to rozumieć użytki rolne w rozumieniu przepisów o geodezji i kartografii;
- 7) osobie bliskiej – należy przez to rozumieć wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka oraz osoby przysposobione i przysposabiające.

Art. 3. 1. Za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne:

- 1) prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz
 - 2) w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha.
2. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o której mowa w ust. 1 pkt 2, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy.

Art. 4. 1. Za rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości

rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

2. Uważa się, że osoba fizyczna:

- 1) osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli:
 - a) pracuje w tym gospodarstwie,
 - b) podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie;
- 2) posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała:
 - a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe lub
 - b) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
 - c) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
 - d) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie.
3. Za staż pracy, o którym mowa w ust. 2, uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:
 - 1) podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub
 - 2) prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy, lub
 - 3) była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub
 - 4) wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub
 - 5) odbyła staż, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2015 r. poz. 149, z późn. zm.), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.
4. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 2 i 3.

Art. 5. 1. Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest pisemne oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo.

2. Dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest zaświadczenie o zamieszkaniu wydane przez organ właściwy w sprawach ewidencji ludności.

3. Dowodem potwierdzającym powierzchnię posiadanych użytków rolnych są pisemne oświadczenia nabywcy i zbywcy nieruchomości rolnej zawierające informacje doty-

część numeru działki ewidencyjnej, jej położenia i powierzchni oraz klasy i rodzaju użytków rolnych, a także numeru księgi wieczystej albo zbioru dokumentów, o ile są prowadzone.

4. Dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych mogą być również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej.

5. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wykaz kierunków studiów wyższych, których ukończenie uznaje się za posiadanie wykształcenia wyższego rolniczego,
- 2) wykaz zawodów, których posiadanie uznaje się za wykształcenie średnie rolnicze lub wykształcenie zasadnicze zawodowe rolnicze,
- 3) zagadnienia objęte zakresem studiów podyplomowych, ze względu na które uznaje się te studia za studia podyplomowe, których zakres jest związany z rolnictwem,
- 4) wykaz tytułów kwalifikacyjnych, tytułów zawodowych oraz tytułów zawodowych mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej,
- 5) rodzaje dowodów potwierdzających posiadanie kwalifikacji rolniczych, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2

– mając na względzie wykonywanie działalności rolniczej przez osoby posiadające kwalifikacje rolnicze.

Art. 6. 1. Jeżeli skutek przeniesienia własności nieruchomości rolnej albo jej części miałby nastąpić podział gospodarstwa rolnego, przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części może nastąpić w przypadku, gdy:

- 1) powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy, będzie nie mniejsza niż powierzchnia użytków rolnych niezbędna do prowadzenia działalności rolniczej (podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym), a zbywana nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne lub
- 2) powierzchnia nabywanych użytków rolnych wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy stanowiącymi jego własność będzie większa niż powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy, lub
- 3) zbywana nieruchomość rolna albo jej część obejmuje użytki rolne nieprzylegające do innych użytków rolnych wchodzących w skład tego samego gospodarstwa rolnego zbywcy, ale przylegające do nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego i stanowiącej własność nabywcy, lub
- 4) przy umowie zamiany różnica powierzchni zamienianych użytków rolnych liczonych w hektarach przeliczeniowych, o których mowa w przepisach o podatku rolnym, nie przekracza 10%, lub
- 5) ma na celu racjonalne ukształtowanie granicy między nieruchomościami rolnymi, lub
- 6) własnością zbywcy pozostanie grunt pod budynkiem mieszkalnym wraz z innymi obiektami budowlanymi oraz gruntami do nich przyległymi, niezbędnymi do

- właściwego korzystania z budynku mieszkalnego, których łączna powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, oraz zbywana nieruchomości rolne albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne.
2. Podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym nie może być większa niż czterokrotność średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w województwie ogłoszonej na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego.
 3. Własność nieruchomości rolnej albo jej część może być przeniesiona, o ile ma ona zapewniony dostęp do drogi publicznej albo dostęp ten ma nieruchomość nabywcy granicząca z tą nieruchomością.
 4. Dyrektor oddziału stwierdza, w drodze decyzji, że dopuszczalny jest podział gospodarstwa rolnego.
 5. Wniosek o wydanie decyzji w sprawie, o której mowa w ust. 4, zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz adres zamieszkania albo nazwę i adres siedziby wnioskodawcy i nabywcy, a także numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) albo numer wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP), o ile został nadany;
 - 2) informacje o stanowiących własność zbywcy i nabywcy nieruchomościach rolnych obejmujące dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące ich oznaczenia, powierzchni, klasy i rodzaju użytków rolnych oraz numeru księgi wieczystej albo zbioru dokumentów;
 - 3) uzasadnienie proponowanego przebiegu granicy bądź wielkości powierzchni gruntów niezbędnych do korzystania z budynków – w przypadkach, o których mowa ust. 1 pkt 5 i 6.
 6. Do wniosku dołącza się:
 - 1) pisemne oświadczenia wnioskodawcy i nabywcy zawierające informacje, o których mowa w art. 5 ust. 3;
 - 2) dokument określający przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego albo o braku takiego planu.
 7. Od decyzji wydanej w sprawach, o których mowa w ust. 4, przysługuje odwołanie do Prezesa Agencji.
 8. Do postępowań dotyczących wzruszenia decyzji ostatecznych wydanych na podstawie niniejszej ustawy, nie stosuje się art. 145–145b oraz art. 154–156 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli od dnia, w którym decyzje te stały się ostateczne, upłynęło 5 lat.
 9. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, podstawową normę obszarową użytków rolnych w gospodarstwie rolnym dla każdego województwa, mając na uwadze średnią powierzchnię gruntów rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych w poszczególnych województwach i w kraju, ogłoszoną na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego”.

Art. 141. (uchylony).

Uchylony art. 141 określał rodzaj staranności tego, kto sprawował zarząd „wydzielonych części mienia ogólnonarodowego”. Przepis ten nie ma teraz żadnego odpowiednika. Wydaje się, że obecnie należy odpowiednio stosować art. 355 k.c. określający należytą staranność dłużnika.

Zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub gminy uregulowany jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w ustawie z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. Nr 79, poz. 363 z późn. zm.), w ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. poz. 1322 z późn. zm.) oraz w innych przepisach odrębnych.

Art. 142. [Odwrócenie grożącego niebezpieczeństwa]

§ 1. Właściciel nie może się sprzeciwić użyciu a nawet uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy przez inną osobę, jeżeli to jest konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej. Może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

§ 2. Przepis powyższy stosuje się także w razie niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym, chyba że grożąca szkoda jest oczywiście i niewspółmiernie mniejsza aniżeli uszczerbek, który mógłby ponieść właściciel wskutek użycia, uszkodzenia lub zniszczenia rzeczy.

1. Przepis ten ogranicza – ze względów etycznych – właściciela, pozbawiając go możliwości sprzeciwienia się, a zatem także ochrony jego prawa własności w sytuacji, gdy zapobieżenie niebezpieczeństwu zagrażającemu dobrom osobistym innej osoby wymaga użycia, a nawet uszkodzenia czy zniszczenia rzeczy. Musi to być niebezpieczeństwo już realnie istniejące, a nie dopiero mogące czy mające powstać w przyszłości. Bezpośredniość oznacza, że niebezpieczeństwo powinno zagrażać dobrom osobistym (zdrowiu, życiu), a nie majątkowym, chociażby w dalszej przyszłości mogły one zagrażać określonemu dobru osobistemu.
2. Zarówno samo istnienie niebezpieczeństwa, jak i bezpośrednie zagrożenie konkretnemu dobru osobistemu są kategoriami obiektywnymi. Z tego względu hipoteza art. 142 nie obejmuje sytuacji istniejących tylko w subiektywnym odczuciu danej osoby; trzeba pamiętać, że osoba ta musi działać w okolicznościach wymagających z natury rzeczy bezzwłocznej decyzji, która – *ex post* – może okazać się błędna. Ocena zatem, czy *in concreto* zachodziły przesłanki przewidziane w art. 142, powinna być dokonana na podstawie sytuacji, która wywołała działanie, a nie jej późniejszej, zweryfikowanej

już przez upływ czasu znajomości rzeczy. W każdym razie obowiązującym kryterium jest zawsze rozsądna ocena okoliczności, które spowodowały użycie, uszkodzenie czy zniszczenie rzeczy.

Ograniczenie uprawnień właściciela dotyczy samej rzeczy, nie wyłącza natomiast żądania naprawienia szkody poniesionej przez właściciela w wyniku działalności innej osoby.

3. Artykuł 142 dotyczy rzeczy w rozumieniu art. 45, którymi są tylko przedmioty materialne (co do zwłok i części ciała ludzkiego zob. uwaga 2, a co do zwierząt zob. t. 1, komentarz art. 45, uwaga 4). Z celu stanowiącego *ratio legis* art. 142 wynika, że pojęcie rzeczy powinno być tu rozumiane na tyle szeroko, że może ono mieć zastosowanie także wtedy, gdy niebezpieczeństwo grozi ze strony zbioru rzeczy (*universitas rerum*; S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, 2011; zob. też t. 1, komentarz do art. 45, uwaga 5), który jako całość nie jest rzeczą w rozumieniu art. 45. Tak więc może być zniszczona kolekcja hodowanych w ogrodzie zoologicznym jadowitych węży, które wydostały się z zamkniętego terrarium, albo – przytaczane w literaturze – stado rozpędzonych owiec, gnających na oślep w kierunku bawiącego się dziecka. W takiej sytuacji grożące niebezpieczeństwo nie pochodzi od zindywidualizowanej rzeczy, ale od pewnej całości jako takiej.
4. Hipoteza i dyspozycja art. 142 § 1 mają odpowiednie zastosowanie w razie niebezpieczeństwa zagrażającego dobrom majątkowym, jednakże z zastrzeżeniem stosownej, w danych okolicznościach, współmierności wchodzących w grę dóbr. Chodzi tu o to, aby uszczerbek, jaki mógłby ponieść właściciel, nie był – w sposób dla każdego oczywisty – niewspółmiernie większy od grożącej szkody; jako przykład prawidłowego stosunku obu dóbr przytacza się w piśmiennictwie dowóz wody do pożaru przez zasiane zbożem cudze pole.

Przykład dozwolonego przez art. 142 działania, przeciwko któremu właścicielowi nie przysługuje ochrona własności, zawiera wyrok SN z dnia 26 czerwca 1980 r., II CR 164/80, OSNCP 1981, nr 4, poz. 61, w którym stwierdzono, że „gdy przedsiębiorstwo zarządzające ściekami komunalnymi, nie chcąc dopuścić do wdarcia się do miasta poprzez kanały ściekowe wysokiej fali powodziowej, zamknęło odpływ tych ścieków do rzeki, wskutek czego doszło do zalania ściekami sąsiednich upraw i powstania szkody, ma zastosowanie przepis art. 142. Zgodnie z tym poszkodowany może żądać naprawienia wynikłej stąd szkody, przy czym skoro działanie to było podjęte w interesie ogólnym, a więc także poszkodowanego, odszkodowanie powinno na podstawie przepisu art. 5 k.c. ulec stosownemu zmniejszeniu”.

5. Fakt, że dyspozycja art. 142 przewiduje dopuszczalność użycia, uszkodzenia, a w ostateczności i zniszczenia rzeczy bez zgody właściciela, nie oznacza pozbawienia właściciela tej rzeczy roszczenia, zmierzającego do ochrony własności (odmiennie J. Ciszewski (w):

Kodeks cywilny..., red. J. Ciszewski, komentarz do art. 142). Należy bowiem zauważyć, że art. 142 w żaden sposób nie wyłącza dopuszczalności powództwa o ochronę własności, nawet w wypadku, gdy to naruszenie, mające postać użycia lub uszkodzenia, a nawet zniszczenia rzeczy, jest wynikiem stanu wyższej konieczności. Ocenie bowiem sądu będzie podlegał stan faktyczny pod kątem ustalenia, czy w danych okolicznościach rzeczywiście zaistniał stan wyższej konieczności, *ergo* – czy właścicielowi służy roszczenie o ochronę jego naruszonego prawa. Należy jednakże podzielić pogląd (tamże), że stan wyższej konieczności wyłącza dopuszczalność zastosowania przez właściciela obrony koniecznej, jednakże przede wszystkim dlatego, że z uwagi na zaistnienie stanu wyższej konieczności nie powstają w ogóle przesłanki do stosowania obrony koniecznej.

Art. 143. [Granice własności 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.

Spis treści	
Uwagi ogólne	75
Prawo do kopalin	76
Prawo do wód	86
Prawo do przestrzeni powietrznej	91

Uwagi ogólne

1. Artykuł 143 określa granice przestrzenne nieruchomości gruntowej, odwołując się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, jako kryterium decydującego o tym, jak głęboko i wysoko sięga prawo właściciela. Kryterium to nie jest precyzyjne, ale jego elastyczność była zamierzona; *ratio legis* przepisu stanowią konkretne, uzasadnione potrzeby właściciela, które zależą zawsze od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Przyjęte kryterium uwzględnia zarazem interes publiczny w korzystaniu z bogactw przyrody na takiej wysokości lub głębokości, że nie zagraża to uzasadnionym interesom właściciela. Odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości należy rozumieć jako wskazanie na uprawnienie właściciela do nieskrępowanego korzystania z niej w zakresie – a więc także na wysokości i głębokości – z reguły dostępnym właścicielowi. Może on więc dokonywać robót ziemnych, wysokościowych i wydobywać kopaliny.

W wyroku SN z dnia 14 listopada 2003 r., V CK 419/02, OSP 2005, z. 4, poz. 56, stwierdzono, że art. 143 k.c. kształtuje treść dozwolonego działania właściciela, a określenie

granic tego działania, także w odniesieniu do przestrzeni rozciągającej się pod powierzchnią gruntu, nie może nastąpić bez uwzględnienia ograniczeń wynikających dla jego właściciela z przepisów ustawy (por. także wyroki SN z dnia 6 stycznia 2005 r., III CK 129/04, Prok. i Pr. – wkł. 2005, nr 7–8, s. 52, z glosą A. Zbiegień, Palestra 2006, nr 9–10, s. 302, oraz z dnia 9 stycznia 2015 r., V CSK 200/14, LEX nr 1652405).

Prawo do kopalin

2. W pierwotnym brzmieniu zdanie drugie art. 143 miało treść: „Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód i kopalin”. Słowa „i kopalin” zostały skreślone przez art. 129 pkt 1 uchylonej ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze; obecnie obowiązuje ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm., która weszła w życie 1 stycznia 2012 r.). Zmiana ta została spowodowana nowym uregulowaniem sprawy własności złóż kopalin. Artykuł 7 uchylonej ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.) wychodził bowiem z założenia, że granice przestrzenne nieruchomości gruntowych zostały wyczerpująco i ostatecznie określone w art. 143 k.c., i przyjmował konsekwentnie, że w tych granicach – wyznaczanych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu – złoża kopalin stanowią część składową nieruchomości i objęte są prawem własności właściciela gruntu. Dopiero złoża kopalin niestanowiące części składowych nieruchomości, a więc znajdujące się na głębokości przekraczającej jej podziemną granicę, należały do Skarbu Państwa. Obecnie przepisy prawa górniczego regulują prawo do kopalin tylko w zakresie nieobjętym art. 143, i to wyłącznie do kopalin stanowiących własność górnictw w postaci węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, wód leczniczych, wód termalnych i solanek.
3. Ustawa – Prawo geologiczne i górnicze zawiera przepisy szczególne w stosunku do kodeksu cywilnego. Reguluje ona prawo do kopalin (dział II) oraz określa ograniczenia, jakie w stosunku do prawa własności nieruchomości wynikają z wykonywania działalności górniczej (dział VIII). Brzmienie tych przepisów jest następujące:

„DZIAŁ II

Własność górnictwa, użytkowanie górnictwa oraz inne uprawnienia górnictwa

Art. 10. 1. Złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza,

- metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górnictw.
2. Własnością górnictw są objęte także złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek.
3. Złoża kopalin niewymienionych w ust. 1 i 2 są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej.
4. Własnością górnictw są objęte także części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Prawo własności górnictw przysługuje Skarbowi Państwa.

Art. 11. W sprawach nieuregulowanych w ustawie do własności górnictw, a także do rozstrzygania sporów między Skarbem Państwa a właścicielem gruntu, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego, a także prawa geodezyjnego i kartograficznego dotyczące nieruchomości gruntowych, w tym ich rozgraniczania.

Art. 12. 1. W granicach określonych przez ustawy Skarb Państwa, z wyłączeniem innych osób, może korzystać z przedmiotu własności górnictw albo rozporządzać swoim prawem wyłącznie przez ustanowienie użytkowania górnictw.

2. Uprawnienia Skarbu Państwa w zakresie wynikającym z własności górnictw w odniesieniu do działalności:

- 1) która wymaga koncesji, wykonują właściwe organy koncesyjne;
 - 2) o której mowa w art. 2 ust. 1, wykonują zarządy województw.
3. Jeżeli przedmiot własności górnictw znajduje się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej, wykonywanie uprawnień właścicielskich wymaga porozumienia z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej.
4. Przepisów dotyczących użytkowania górnictw nie stosuje się do robót geologicznych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania koncesji.

Art. 13. 1. Ustanowienie użytkowania górnictw następuje w drodze umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności.

1a. Umowa o ustanowieniu użytkowania górnictw staje się skuteczna z dniem uzyskania koncesji.

2. (uchylony)

3. W umowie, o której mowa w ust. 1, określa się wynagrodzenie z tytułu ustanowienia użytkowania górnictw i sposób jego zapłaty.

4. Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia użytkowania górnictw stanowi dochód budżetu państwa.

5. Umowę, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do ustanowienia użytkowania górnictw dla podziemnego składowania odpadów promieniotwórczych zawiera się na czas nieokreślony.

6. W przypadku nieuzyskania koncesji w terminie roku od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania górniczego, umowa ta wygasa.
7. Użytkowanie górniczne wygasa w przypadku wygaśnięcia, cofnięcia lub utraty mocy koncesji, bez względu na przyczynę.

Art. 14. 1. Z wyjątkiem działalności określonej w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz w dziale III rozdziale 3, ustanowienie użytkowania górniczego może być poprzedzone przetargiem, w szczególności gdy o jego ustanowienie ubiega się więcej niż jeden podmiot.

2. O zamiarze ustanowienia użytkowania górniczego w drodze przetargu organ koncesyjny każdorazowo powiadamia w drodze obwieszczenia.

3. Warunki przetargu powinny mieć charakter niedyskryminujący i opierać się na następujących kryteriach:

- 1) technicznych i finansowych możliwościach oferenta;
- 2) proponowanej technologii prowadzenia prac;
- 3) proponowanej wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia użytkowania górniczego.

4. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób zamieszczania obwieszczeń o przetargu na ustanowienie użytkowania górniczego, informacje zamieszczane w obwieszczeniu, wymagania dotyczące oferty, termin składania ofert oraz zakończenia przetargu, tryb organizowania i przeprowadzania przetargu, w tym powoływania i pracy komisji przetargowej, kierując się potrzebą przedstawienia w obwieszczeniu wyczerpujących informacji o przetargu, a także zapewnienia przejrzystych i niedyskryminujących warunków postępowania oraz ochrony konkurencji, w tym sprawiedliwej oceny złożonych ofert.

Art. 15. 1. Ten, kto rozpoznał złoża kopaliny, z wyłączeniem złoża węglowodorów, albo kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla, stanowiące przedmiot własności górnicznej, i udokumentował je w stopniu umożliwiającym sporządzenie odpowiednio projektu zagospodarowania złoża albo planu zagospodarowania podziemnego składowiska dwutlenku węgla oraz uzyskał decyzję zatwierdzającą dokumentację geologiczną tego złoża albo kompleksu, może żądać ustanowienia na jego rzecz użytkowania górniczego z pierwszeństwem przed innymi.

2. Spory w sprawach, o których mowa w ust. 1, rozstrzygają sądy powszechne właściwe dla siedziby organu koncesyjnego, który reprezentuje Skarb Państwa.

3. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, wygasa z upływem 3 lat od dnia doręczenia decyzji zatwierdzającej dokumentację geologiczną złoża kopaliny albo dokumentację geologiczną dotyczącą kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla.

4. W przypadku zgłoszenia roszczenia, o którym mowa w ust. 1, zawarcie umowy o ustanowieniu użytkowania górniczego następuje nie później niż 3 miesiące od dnia zgłoszenia tego roszczenia.

5. Niepodpisanie umowy o ustanowieniu użytkowania górniczego z przyczyn leżących po stronie podmiotu posiadającego roszczenie, o którym mowa w ust. 1, w terminie, o którym mowa w ust. 4, powoduje utratę prawa do zawarcia tej umowy.

Art. 16. 1. W granicach określonych przez ustawy oraz przez umowę o ustanowienie użytkowania górniczego użytkownik górnicy, w celu wykonywania działalności regulowanej ustawą, może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z przestrzeni objętej tym użytkowaniem. W szczególności może on odpowiednio wykonywać roboty geologiczne, wydobywać kopalinę ze złoża, wykonywać działalność w zakresie podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów lub podziemnego składowania dwutlenku węgla, a także wykonywać działalność określoną w art. 2 ust. 1.

2. Obiekty, urządzenia oraz instalacje wzniesione w przestrzeni objętej użytkowaniem górnicznym stanowią własność użytkownika górniczego. Własność ta jest prawem związanym z użytkowaniem górnicznym.

3. Jeżeli umowa o ustanowienie użytkowania górniczego nie stanowi inaczej, przed wygaśnięciem tego prawa użytkownik górnicy jest obowiązany zabezpieczyć lub usunąć obiekty, urządzenia oraz instalacje, o których mowa w ust. 2.

Art. 17. W sprawach nieuregulowanych w ustawie do użytkowania górniczego stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy.

Art. 18. 1. Jeżeli cudza nieruchomości lub jej część jest niezbędna do wykonywania działalności regulowanej ustawą, przedsiębiorca może żądać umożliwienia korzystania z tej nieruchomości lub jej części przez czas oznaczony, za wynagrodzeniem.

2. Korzystanie, o którym mowa w ust. 1, nie może obejmować prawa do pobierania pożytków z nieruchomości.

3. Jeżeli na skutek ograniczenia prawa nieruchomości lub jej część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel (użytkownik wieczysty) może żądać, aby przedsiębiorca dokonał jej wykupu.

4. W sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne.

Art. 19. 1. Przedsiębiorca, który uzyskał koncesję na:

- 1) wydobywanie węglowodorów ze złoża, a w przypadku koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża węglowodorów oraz wydobywanie węglowodorów ze złoża – uzyskał decyzję inwestycyjną,
 - 2) wydobywanie węgla kamiennego,
 - 3) wydobywanie węgla brunatnego,
 - 4) podziemne bezzbiornikowe magazynowanie węglowodorów,
 - 5) podziemne składowanie dwutlenku węgla
- może żądać wykupu nieruchomości lub jej części położonej w obszarze górnicznym, w zakresie niezbędnym do wykonywania zamierzonej działalności.

2. W sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne.

Art. 20. Korzystanie z wód kopalnianych dla zaspokojenia potrzeb zakładu górniczego jest bezpłatne.

(...)

DZIAŁ VIII

Odpowiedzialność za szkody

Art. 144. 1. Właściciel nie może sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, który jest prowadzony zgodnie z ustawą. Może on jednak żądać naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody, na zasadach określonych ustawą.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do innych podmiotów, których prawa majątkowe są zagrożone ruchem zakładu górniczego.

3. Jeżeli nie zachodzą okoliczności przewidziane w ust. 1 i 2, przedsiębiorca odpowiada za szkodę według zasad określonych w Kodeksie cywilnym.

Art. 145. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, do naprawiania szkód, o których mowa w art. 144 ust. 1 i 2, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 146. 1. Odpowiedzialność za szkodę ponosi przedsiębiorca prowadzący ruch zakładu górniczego, wskutek którego wystąpiła szkoda.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także do innych podmiotów prowadzących działalność regulowaną ustawą, nawet jeżeli nie stosuje się do nich przepisów dotyczących ruchu zakładu górniczego.

3. Jeżeli nie można ustalić, kto wyrządził szkodę, odpowiada za nią przedsiębiorca, który w dniu ujawnienia się szkody ma prawo prowadzić w obszarze górniczym, w granicach którego wystąpiła szkoda, działalność regulowaną ustawą.

4. Jeżeli nie istnieje przedsiębiorca odpowiedzialny za szkodę ani jego następca prawny, za szkodę odpowiada Skarb Państwa reprezentowany przez właściwy organ nadzoru górniczego na zasadach określonych niniejszym działem.

5. Jeżeli szkoda nastąpiła także z innych przyczyn niż ruch zakładu górniczego, odpowiedzialność podmiotów określonych w ust. 1–4 oraz innych podmiotów jest solidarna.

6. Odpowiedzialność przedsiębiorcy oraz podmiotów trudniących się zawodowo wykonywaniem powierzonych im przez tego przedsiębiorcę czynności jest solidarna.

Art. 147. 1. Przywrócenie stanu poprzedniego może w szczególności nastąpić przez dostarczenie gruntów, obiektów budowlanych, urządzeń, lokali, wody lub innych dóbr tego samego rodzaju.

2. Naprawienie szkody w gruncie rolnym lub leśnym zdegradowanym lub zdewastowanym na skutek ruchu zakładu górniczego następuje w sposób określony przepisami o ochronie tych gruntów.

3. Obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego ciąży na tym, kto jest odpowiedzialny za szkodę. Poszkodowany, za zgodą podmiotu odpowiedzialnego za szkodę, może wykonać obowiązek w zamian za zapłatę odpowiedniej kwoty pieniężnej.

Art. 148. Jeżeli poszkodowany poniósł nakłady na naprawienie szkody, odszkodowanie ustala się z uwzględnieniem wartości uzasadnionych nakładów.

Art. 149. Roszczenia określone niniejszym działem przedawniają się z upływem 5 lat od dnia dowiedzenia się o szkodzie.

Art. 150. Przepisy o naprawianiu szkód określonych niniejszym działem stosuje się odpowiednio do zapobiegania tym szkodom.

Art. 151. 1. Sądowe dochodzenie roszczeń jest możliwe po wyczerpaniu postępowania ugodowego.

2. Warunek wyczerpania postępowania ugodowego jest spełniony, jeżeli przedsiębiorca odmówił zawarcia ugody lub jeżeli od skierowania przez poszkodowanego roszczenia wobec przedsiębiorcy upłynęło 30 dni, chyba że poszkodowany, zgłaszając żądanie zawarcia ugody, wyznaczy dłuższy termin.

3. Ugoda zawarta w formie aktu notarialnego stanowi tytuł egzekucyjny w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

4. Jeżeli przedsiębiorca uchyła się od wykonania ugody lub wyroku nakazującego naprawę szkód wyrządzonych ruchem zakładu górniczego, koszt wykonania zastępczego może zostać pokryty z zabezpieczenia, o którym mowa w art. 28.

Art. 152. 1. W celu natychmiastowego zapobieżenia szkodzie lub jej dalszym skutkom sąd może nakazać podjęcie koniecznych czynności. Jeżeli obowiązek ten obciąża poszkodowanego, sąd może nakazać, aby podmiot, do którego jest kierowane roszczenie, niezwłocznie wypłacił odpowiednią kwotę pieniężną.

2. W przypadku powstania szkody w postaci zaniku wody lub utraty jej przydatności, podmiot, do którego jest kierowane roszczenie, do czasu naprawienia szkody jest obowiązany bezpłatnie dostarczać poszkodowanemu niezbędną ilość wody.

3. W sprawach uregulowanych w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu zabezpieczającym”.

W wyroku z dnia 9 stycznia 2015 r., V CSK 200/14, LEX nr 1652405, Sąd Najwyższy w sposób niebudzący wątpliwości wyjaśnił, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, ograniczające zasięg prawa własności gruntu we wnętrzu ziemi, powinno być

oceniane w odniesieniu do konkretnej nieruchomości. Istotnym elementem ocennym jest nie tylko położenie gruntu, faktyczna możliwość korzystania z tej nieruchomości przez jej właściciela, ale również przeznaczenie nieruchomości, określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W tezie cytowanego orzeczenia Sąd Najwyższy uznał, że: „Jeżeli w tak określonych granicach dozwolonego korzystania z nieruchomości gruntowej przez właściciela zalega złoża kopaliny nieobjęte art. 10 ust. 1 i 2 p.g.g., to zgodnie z art. 10 ust. 3 p.g.g. objęte jest prawem własności nieruchomości gruntowej”.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy zawarł stwierdzenia bardzo istotne dla praktycznego stosowania i wykładni prawa w tym zakresie:

„Wprowadzona ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze instytucja własności górniczej polega na rozdzieleniu uprawnień do nieruchomości gruntowej i do zalegającego w niej złoża kopaliny. Wynika z założenia, że niektóre ze złóż kopalin nie stanowią części składowych nieruchomości i tym samym nie są objęte własnością nieruchomości gruntowej; są przedmiotem odrębnego prawa majątkowego, przysługującego Skarbowi Państwa (por. uzasadnienie projektu ustawy – druk Sejmu VI kadencji, nr 1696). Treścią tego prawa jest, stosownie do art. 10 ust. 5 i art. 12 ust. 1 u.p.g.g., korzystanie z przedmiotu własności, w granicach określonych przez ustawy, z wyłączeniem innych osób albo rozporządzanie tym prawem wyłącznie przez ustanowienie użytkowania górniczego, w drodze umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności (art. 13 ust. 1 u.p.g.g.). W tym zakresie prawo własności nieruchomości gruntowej podlega ograniczeniu na rzecz Skarbu Państwa.

(...) Prawo własności górniczej obejmuje złoża kopalin wymienionych w art. 10 ust. 1 i 2 oraz części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej (art. 10 ust. 4 u.p.g.g.). Pozostałe kopaliny, które nie zostały wymienione w art. 10 ust. 1 i 2 u.p.g.g. oraz objęte częściami górotworu położonymi poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, wchodzi w skład własności nieruchomości gruntowej. Uzyskanie prawa użytkowania górniczego może dotyczyć jedynie tych kopalin, które stanowią przedmiot własności górniczej Skarbu Państwa. Nie została przewidziana możliwość ustanowienia użytkowania górniczego na nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa. Diabaz nie został objęty enumeratywnym wyszczególnieniem kopalin dokonany w art. 10 ust. 1 i 2 u.p.g.g., a zatem może być przedmiotem własności górniczej, jeżeli złoża zalega w części górotworu położonej poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej. W tym przypadku istnieje możliwość rozporządzenia przez Skarb Państwa własnością górniczą przez ustanowienie użytkowania górniczego.

Granice przestrzenne nieruchomości gruntowej, zgodnie z art. 46 § 1 i art. 143 k.c., obejmują jej przedmiotowe właściwości, jak przeznaczenie, funkcja i sposób faktycz-

nego wykorzystania w przestrzeni nad i pod jej powierzchnią, przy uwzględnieniu społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu. Wiązą się one ściśle z treścią prawa własności, określoną w art. 140 k.c., na którą składa się korzystanie z rzeczy, rozporządzanie i posiadanie. Przepis ten w sposób generalny zakreśla granice uprawnień właściciela, przewidując, że wolno mu czynić z rzeczą wszystko, czego nie zabrania ustawa, zasady współżycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Bliższe określenie prawa własności konkretnej rzeczy musi uwzględniać te kryteria. W licznych ustawach przewidziane było i nadal pozostaje przedmiotowe ograniczenie w sposobie wykonywania prawa własności, w tym przykładowo regulacje o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Funkcją przepisu art. 5 k.c. jest dostosowanie wykonywania własności do konkretnych okoliczności dotyczących uwzględniania, przy wykonywaniu prawa własności rzeczy, interesu publicznego oraz osób trzecich. O zakresie prawa własności decyduje społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, które zależy od przeznaczenia przedmiotu tego prawa i jego funkcji.

W orzecnictwie przyjmowano, że zastosowanie w art. 143 k.c. klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu jako przestrzennego wyznacznika granic dozwolonego oddziaływania właściciela nieruchomości gruntowej oznacza, że uprawniony może korzystać z przestrzeni nad i pod powierzchnią gruntu w takich granicach, w jakich jest to niezbędne dla realizacji funkcji przysługującego mu prawa. Ustalenie zatem, czy oznaczone zachowania (działania) podejmowane przez właściciela dokonywane są w przestrzeni, do której jest on uprawniony wymaga każdorazowo oceny tych zachowań z punktu widzenia funkcji (przeznaczenia). Chodzi o ustalenie na podstawie zobiektywizowanych kryteriów granic przestrzennych nieruchomości gruntowej, by korzystanie zostało ukształtowane z uwzględnieniem potrzeb ogółu oraz ekonomicznego aspektu wykorzystywania nieruchomości przez właściciela (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2003 r., I CK 345/03, niepubl., i z 9 stycznia 2015 r., V CSK 200/14, LEX nr 1652405). Wyznaczenie granic przestrzennych własności nieruchomości gruntowej przy uwzględnieniu kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, musi być dokonywane dla każdej nieruchomości oddzielnie. Nie jest możliwe wyznaczenie tych granic w sposób oderwany od przeznaczenia gruntu, miejsca jego położenia, sposobu korzystania przez właściciela. Dopiero po dokonaniu takich ustaleń możliwa jest ocena, jakie są granice danej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2004 r., III CK 52/04, niepubl.). W wyroku z dnia 6 stycznia 2005 r., III CK 129/04, Prok. i Pr. 2005, nr 7–8, s. 52, z glosą A. Zbiegień, *Palestra* 2006, nr 9–10, s. 302). Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki z gruntu dotychczas korzystano, ale sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie, zgodnie z przepisami prawa i planem zagospodarowania przestrzennego może zgodnie ze

swoją wolą z gruntu korzystać. Przepis art. 143 k.c. traktuje o przeznaczeniu gruntu w rozumieniu abstrakcyjnym, co oznacza, że odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości należy rozumieć jako wskazanie na uprawnienie do nieskrępowanego korzystania z tej nieruchomości w zakresie, także na wysokość i głębokość, z reguły dostępnym (potencjalnie możliwym do wykorzystania) właścicielowi, w granicach określonych przez prawo. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dopuszczalne sposoby i warunki zagospodarowania nieruchomości, nie przesądza, że skoro dany sposób zagospodarowania nieruchomości przewidziany jest planem, to nie może stanowić on naruszenia prawa własności. W wyroku z dnia 15 października 2009 r., II OSK 1581/08, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że o przestrzennych granicach konkretnego gruntu przesądzają uzasadnione potrzeby jej właściciela, zależne od rodzaju i przeznaczenia jego nieruchomości. Tego przeznaczenia nie wyznacza sposób, w jaki z gruntu dotychczas korzystano, lecz wyznacza sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie może, zgodnie ze swoją wolą, z gruntu korzystać. Zbliżone stanowisko wyrażane było w doktrynie, podkreślano, że ustanowione w art. 143 k.c. kryterium jest elastyczne i zezwala na dostosowanie objętości gruntu do jego przeznaczenia.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną powódki przychylił się do stanowisk wyrażonych w tych orzeczeniach i przyjmuje, że zakres zasięgu własności gruntu we wnętrzu ziemi, przewidziany w art. 143 k.c., ograniczony został przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, które powinno być wyznaczone każdorazowo w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, przy uwzględnieniu miejsca jej położenia, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz sposobu, w jaki właściciel nieruchomości faktycznie i potencjalnie, zgodnie z przepisami prawa, może z gruntu korzystać. Jeżeli w tak określonych granicach dozwolonego korzystania z nieruchomości gruntowej przez właściciela zalega złoża kopaliny nieobjęte art. 10 ust. 1 i 2 u.p.g.g., to zgodnie z art. 10 ust. 3 u.p.g.g. objęte jest prawem własności nieruchomości gruntowej. Własnością górnictwem Skarbu Państwa byłoby objęte złoża takiej kopaliny, zalegające w części górotworu położonej poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej (art. 10 ust. 4 u.p.g.g.). Istotne było zatem oznaczenie granic społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości gruntowej, w której powódka rozpoznała i udokumentowała złoża diabazu przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz określenie, czy jest objęte prawem własności tej nieruchomości, czy też własności górnictwem Skarbu Państwa.

Z ustaleń faktycznych zaskarżonego wyroku wynika, że na nieruchomości, w której powódka rozpoznała złoża diabazu była prowadzona gospodarka leśna przez jej właściciela Skarb Państwa Lasy Państwowe Nadleśnictwo J. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1153; poprzednio tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59; dalej: «u.ol.»), lasami stanowiącymi

własność Skarbu Państwa zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. W ramach sprawowanego zarządu Lasy Państwowe prowadzą gospodarkę leśną, gospodarują gruntami i innymi nieruchomościami oraz ruchomościami związanymi z gospodarką leśną a także prowadzą ewidencję majątku Skarbu Państwa oraz ustalają jego wartość (art. 4 ust. 3). Stosownie do art. 32 ust. 1 u.o.l., Lasy Państwowe jako państwowa jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej reprezentują Skarb Państwa w zakresie zarządzanego mienia, a nadleśnictwo jest jednostką organizacyjną Lasów Państwowych (art. 32 ust. 2 pkt 3 u.o.l.). Analiza tych przepisów prowadzi do wniosku, że jednostka organizacyjna Skarbu Państwa Lasy Państwowe wykonuje ściśle określony ustawą zakres czynności w ramach prawa własności przysługującego Skarbowi Państwa. Zgodnie z art. 34 k.c. Skarb Państwa jest w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego, nienależącego do innych państwowych osób prawnych. Funkcją jednostki organizacyjnej jest reprezentowanie interesów Skarbu Państwa i podejmowanie za niego czynności, a zatem każda czynność takiej jednostki jest czynnością Skarbu Państwa.

Nie ma podstaw do uznania, że w razie stwierdzenia, iż złożę zalega w granicach przestrzennych nieruchomości leśnej, to nie jest objęte własnością tej nieruchomości. Zaleganie kopaliny nie stanowiło przeszkody do prowadzenia gospodarki leśnej. Zmiana przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie spowodowała utraty prawa własności nieruchomości, ale obecny sposób korzystania z tej nieruchomości uniemożliwia kontynuowanie korzystania z niej w celu prowadzenia gospodarki leśnej. Kwestia ograniczenia przedmiotowego zakresu zarządzania nieruchomościami leśnymi przez dotychczasową jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa, czy też podjęcie decyzji w odniesieniu do zarządzania nieruchomością zgodnie ze zmienionym sposobem korzystania z niej, nie ma znaczenia dla oznaczenia granic przedmiotowych nieruchomości we wnętrzu ziemi oraz uprawnień do złoża diabazu. Nie zasługiwał na podzielenie zarzut powódki, że oznaczenie zakresu przedmiotowego własności gruntu powinno obejmować również możliwość i zakres wykonywania prawa własności przez jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa.

Uzasadniony był natomiast zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem prawa materialnego dotyczący art. 10 ust. 4 u.p.g.g. przez przyjęcie, że złożę diabazu mieści się w granicach przestrzennych gruntu, skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczył go do powierzchniowej eksploatacji tej kopaliny. Dla tego stwierdzenia Sądu Apelacyjnego brak ustaleń faktycznych, odnoszących się do granic przedmiotowych nieruchomości, w której zalega złożę, dotyczących omówionych przesłanek art. 46 § 1 i art. 143 oraz art. 140 k.c. Nie zostały ustalone i wyjaśnione przyczyny uznania za decydujące kryterium oznaczenia przedmiotowego zasięgu własności gruntu sposobu eksploatacji kopaliny, bez określenia przedmiotowego zakresu własności nieruchomości pod powierzchnią ziemi, od czego uzależniona jest kwalifikacja upraw-

nień Skarbu Państwa do złoża. Utrwalone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego zapatrywanie, że przesłanki wskazane w normie prawa materialnego mają charakter hipotetyczny i dopiero porównanie ich ze stanem przyjętym przez sąd orzekający można uznać za stosowanie tego prawa. Brak ustalonego stanu faktycznego powoduje, że prawo materialne nie może być zastosowane (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 261/97; z dnia 26 czerwca 2001 r., III CKN 400/00; z dnia 9 grudnia 2004 r., I UK 119/04, niepubl.; z dnia 9 maja 2008 r., II PK 316/07, OSNP 2009, nr 19–20, poz. 250; z dnia 18 stycznia 2012 r., II PK 117/11, niepubl.). W tej sytuacji nie było podstaw do uznania, czy Skarbowi Państwa przysługuje własność górnicza do złoża diabazu, a tym samym czy spełniona została ostatnia z przesłanek warunkująca przyznanie powódce uprawnienia określonego w art. 15 ust. 1 u.p.g.g.”

Zob. R. Mikosz, *Odpowiednie stosowanie...*, s. 113 i n.

Prawo do wód

4. Prawo do wód reguluje ustawa – Prawo wodne. Ustawa ma zastosowanie do wód śródlądowych oraz morskich wód wewnętrznych, a także do wód morza terytorialnego w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem ze źródeł lądowych oraz przed powodzią, a w pozostałym zakresie – w przypadkach w niej określonych. Ustawa natomiast nie ma zastosowania do morskich wód wewnętrznych oraz do wód morza terytorialnego w zakresie, w jakim korzystanie z tych wód uregulowane jest odrębnymi przepisami.

Mówiąc o własności wód, trzeba pamiętać o tym, że przedmiotem własności w rozumieniu prawa prywatnego (art. 140 k.c.) są rzeczy (art. 45 k.c.), a woda jest rzeczą tylko wtedy, gdy ma cechę wyodrębnionego i zindywidualizowanego przedmiotu materialnego, a więc wówczas, gdy znajduje się w naczyniu, stawie, jeziorze bezodpływowym, sadzawce, basenie kąpielowym lub innym podobnym zbiorniku czy studni. Według art. 12 ust. 1 pr. wod. wody stojące (do których nie należy już jezioro ze stałym odpływem, tzw. przepływowe) oraz wody w rowach (a więc także płynące) znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości. Jednakże woda powierzchniowa stojąca bezodpływowa, pokrywająca grunt, nie jest jego częścią składową w rozumieniu art. 47 k.c., ale elementem jednolitej całości, i jej status prawny nie może być rozważany w oderwaniu od gruntu. Grunt pokryty wodami powierzchniowymi jest to grunt tworzący dna i brzegi cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych, w granicach linii brzegu, a także grunt wchodzący w skład sztucznych zbiorników wodnych, stopni wodnych oraz jezior podpiętrzonych, będący gruntem pokrytym wodami powierzchniowymi przed wykonaniem urządzeń piętrzących (art. 9 ust. 1 pkt 4a pr. wod.). Wody płynące i podziemne nie są rzeczą z braku fizycznego wyodrębnienia i zindywidualizowania, a tym samym i przedmiotem prawa własności. W rozumieniu ustawy – Prawo wodne pojęcie własności wód jest raczej kate-

gorią ekonomiczną, a w każdym razie nie jest identyczna z pojęciem własności w znaczeniu cywilistycznym (art. 140 k.c.). Podczas obowiązywania poprzedniej ustawy zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów – zasady prawnej z dnia 8 listopada 1971 r., III CZP 28/71, OSNCP 1972, nr 3, poz. 43, z głosem T. Dybowskiego, OSPiKA 1973, nr 1, poz. 1, oraz z omówieniem W. Siedleckiego, PiP 1973, z. 3, s. 112, E. Wengerka, NP 1973, nr 1, s. 84 i NP 1974, nr 7–8, s. 1046, a także A. Szpunara i W. Wanatowskiej, NP 1974, nr 1, s. 59, uznając, że „własność wody” stanowi „kategorię prawną prawa wodnego, odmienną od własności w rozumieniu art. 140 k.c. Cywilistyczne określenie prawa własności w pełni odnosi się do gruntów pokrytych wodami, nie obejmuje natomiast własności wody, jako niebędącej rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c.” Biorąc pod uwagę to zastrzeżenie, należy rozumieć przepisy prawa wodnego odnoszące pojęcie własności (Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego) do wód płynących i podziemnych. Wodami podziemnymi są wszystkie wody znajdujące się pod powierzchnią ziemi w strefie nasycenia, w tym wody gruntowe pozostające w bezpośredniej styczności z gruntem lub podglebiem (art. 9 ust. 1 pkt 22 pr. wod.).

W stosunku do stanu poprzedniego z zakresu prywatnej własności wyłączono wody znajdujące się w studniach, ponieważ – jak wynika z uzasadnienia projektu cytowanej ustawy – „bardzo trudne jest jednoznaczne wydzielenie części zasobów wód podziemnych i przypisanie im prawa własności” (uzasadnienie ustawy – Prawo wodne, Sejm RP III kadencji, druk nr 1723). Utrzymano jednak prawo korzystania z tych wód na dotychczasowych zasadach.

Wody, z wyjątkiem powierzchniowych wód stojących oraz wód w studniach i rowach, zostały uznane już przez nieobowiązującą dziś ustawę z dnia 24 października 1974 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 38, poz. 230 z późn. zm.; art. 1 i 2) za stanowiące własność Skarbu Państwa. Obowiązujące prawo wodne nie określa *expressis verbis*, kto jest właścicielem wód podziemnych, ale stanowi, że właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania „z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie” (art. 36 ust. 1 pr. wod.). Z tego postanowienia w związku z art. 1 pr. wod. z 1974 r. wynika, że wody podziemne, znajdujące się poza granicami gospodarczego przeznaczenia nieruchomości (art. 143 k.c.), są własnością Skarbu Państwa. Z kolei stanowiące własność Skarbu Państwa wody podziemne oraz wody powierzchniowe w ciekach naturalnych i źródłach, z których te cieki biorą początek, w kanałach, w jeziorach i zbiornikach wodnych o ciągłym dopływie, w rozumieniu przepisów prawa wodnego, zostały zaliczone przez ustawę o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju do strategicznych zasobów naturalnych kraju, które nie podlegają przekształceniom własnościowym. Roszczenia osób fizycznych, byłych właścicieli lub ich spadkobierców, z tytułu utraty własności tych zasobów, mają być zaspokojone w formie rekompensat wypłaconych ze środków budżetu państwa na podstawie odrębnych przepisów.