

PRAWO RZECZOWE

Pytania i odpowiedzi

Joanna Kuźmicka-Sulikowska

SERIA AKADEMICKA



Wolters Kluwer

PRAWO RZECZOWE

Pytania i odpowiedzi

Joanna Kuźmicka-Sulikowska

SERIA AKADEMICKA

Stan prawny na 1 lutego 2023 r.

Recenzentka

Dr hab. Magdalena Olczyk, prof. ALK

Wydawczyni

Dagna Kordyasz

Redaktorka prowadząca

Paulina Staniszevska-Chudzik

Opracowanie redakcyjne

Agnieszka Witczak Firma AB

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski



Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2023

ISBN 978-83-8328-707-2

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluger.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Akty prawne.....	11
Czasopisma i publikatory	12
Inne skróty	14
 Wprowadzenie	 15
 Rozdział 1	
Prawo własności	17
Jak scharakteryzować prawo własności?	17
Czyją własnością są wody?.....	22
Czyją własnością są kopaliny?.....	27
Co stanowi przedmiot prawa własności?.....	28
Co to są części składowe rzeczy?	36
Co to są przynależności rzeczy?.....	38
Co to są pożytki?	39
Jak rozgraniczyć nieruchomości, kiedy granice gruntów stały się sporne?	39
Co to są immisje?	44
 Rozdział 2	
Nabycie i utrata własności – zagadnienia wybrane	53
Na czym polega rozróżnienie na pierwotne i pochodne nabywanie własności?	53
Jak dochodzi do nabycia prawa własności na podstawie umowy?.....	55
Czy można nabyć własność rzeczy ruchomej, pomimo że zbywca nie jest uprawniony do rozporządzania tą rzeczą?	57

Jakie są przesłanki uzyskania prawa własności rzeczy w drodze zasiedzenia?	68
Czy możliwe jest nabycie w drodze zasiedzenia innego prawa niż prawo własności?	74
Czy w obecnym stanie prawnym możliwe jest zrzeczenie się własności nieruchomości?	81
Czy można pozbyć się własności rzeczy ruchomej w drodze jednostronnej czynności prawnej?	84
Jak należy postąpić w przypadku znalezienia rzeczy zgubionej?	
Jak przedstawia się kwestia prawa własności takiej rzeczy?	88

Rozdział 3

Ochrona własności	111
Czemu służą roszczenia windykacyjne i negatoryjne?	111
Czemu służą roszczenia uzupełniające?	119
Czy posiadaczowi przysługuje uprawnienie do żądania nakładów poczynionych przez niego na rzecz?	124
Jak przedstawiają się kwestie własnościowe, gdy jeden podmiot wznosił budynek na gruncie należącym do innego podmiotu?	127

Rozdział 4

Współwłasność	133
Kiedy występuje współwłasność i jakie są jej rodzaje?	133
Jak przedstawia się kwestia zarządu rzeczą wspólną w przypadku współwłasności w częściach ułamkowych?	139
Jakie są tryby i sposoby zniesienia współwłasności w częściach ułamkowych?	144

Rozdział 5

Odrębna własność lokali	153
Kiedy mamy do czynienia z odrębną nieruchomością lokalową?	153
Jak w świetle przepisów ustawy o własności lokali pojmowany jest samodzielny lokal mieszkalny?	154
Co obejmuje nieruchomość wspólna?	161

Jak ustala się udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej?	167
W jaki sposób można ustanowić odrębną własność lokalu?	169
Jak przedstawiają się prawa i obowiązki właścicieli samodzielnych lokali?	190
Co to jest wspólnota mieszkaniowa?	194
Jak przedstawia się kwestia zarządu nieruchomością wspólną?	196

Rozdział 6

Użytkowanie wieczyste	203
Co to jest użytkowanie wieczyste i na czym polega?	203
Czy raz ustalone opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mogą ulegać zmianom?	221
Jak dochodzi do powstania prawa użytkowania wieczystego?	226
Jakie grunty mogą zostać oddane w użytkowanie wieczyste?	228
Kto i na czym rzecz może ustanowić prawo użytkowania wieczystego?	231
Na jaki czas ustanawiane jest prawo użytkowania wieczystego?	234
Jakie konsekwencje prawne wiążą się z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego?	235
Czy i na jakich zasadach możliwe jest przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości?	239

Rozdział 7

Ograniczone prawa rzeczowe – zagadnienia ogólne	267
Jaki jest katalog ograniczonych praw rzeczowych i ich główne cechy?	267
Jak powstają ograniczone prawa rzeczowe?	271
Kiedy dochodzi do wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych?	274
Jak przedstawia się kwestia pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych?	275

Rozdział 8

Poszczególne ograniczone prawa rzeczowe.....	279
8.1. Użytkowanie	279
Co to jest użytkowanie?.....	279
Jak przedstawia się konstrukcja prawna użytkowania przez osoby fizyczne?	282
Co to jest timesharing/timeshare?.....	285
Jak przedstawia się kwestia użytkowania gruntów Skarbu Państwa przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne?.....	288
Jakie najistotniejsze kwestie należy wskazać w odniesieniu do użytkowania gruntów stanowiących wkłady gruntowe członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych przez te spółdzielnie?	293
Jak przedstawia się problematyka innych przypadków użytkowania przez osoby prawne?	295
8.2. Służebności.....	300
Jakie są rodzaje służebności?	300
Na czym polega służebność gruntowa?.....	301
Jakie cechy charakteryzują służebność osobistą?	311
Kiedy i jak może zostać ustanowiona służebność drogi koniecznej?	315
Co to jest służebność przesyłu?	319
8.3. Zastaw.....	324
Co to jest zastaw? Czym charakteryzuje się zastaw umowny zwykły?	324
Kiedy mamy do czynienia z zastawem ustawowym?.....	332
Czy zastaw jest prawem akcesoryjnym?.....	333
Co to jest zastaw rejestrowy?	336
Co to jest zastaw skarbowy?	347
8.4. Hipoteka.....	354
Co to jest hipoteka i jakie są jej cechy charakterystyczne?	354
Na czym może zostać ustanowiona hipoteka?.....	360
Kiedy może powstać hipoteka łączna?	363
Kiedy może dojść do obciążenia nieruchomości hipoteką przymusową?.....	365
Kiedy i w jaki sposób możliwe jest dokonanie rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym?.....	367

8.5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	371
Co to jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?.....	371
 Rozdział 9	
Posiadanie	383
Kim są: posiadacz samoistny, posiadacz zależny, dzierżyciel, prekarzysta?	383
Jakie domniemania wiążą się z posiadaniem?	390
Jakie czynności może podjąć posiadacz celem ochrony swego posiadania?	393
Jak można przenieść posiadanie rzeczy?	398
 Rozdział 10	
Księgi wieczyste.....	401
Czemu służą księgi wieczyste i jakie prawa mogą być w nich ujawnione?.....	401
Jaki charakter mają wpisy w księdze wieczystej?	404
Co oznacza sformułowanie, że księgi wieczyste są jawne?	407
Na czym polega rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych?	416
 Wykaz orzecznictwa.....	419
Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego.....	419
Orzeczenia Sądu Najwyższego	419
Orzeczenia sądów apelacyjnych.....	425
Orzeczenia sądów okręgowych	426
Orzeczenia sądów administracyjnych.....	427
 Wykaz aktów prawnych.....	429
 Bibliografia.....	437
 O Autorce.....	447
 Skorowidz.....	449

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.)
o.p.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.)
p.g.g.	– ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.)
p.g.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.)
pr. spółdz.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.)
pr. wodn.	– ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344)
u.g.n.r.	– ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r. poz. 2329)
u.k.u.r.	– ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2569 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 146)

u.o.p.n.2011	– ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445) – uchylona
u.o.p.n.2021	– ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177)
u.o.z.o.z.	– ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840)
u.p.p.u.w.2005	– ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2019 r. poz. 1314)
u.p.p.u.w.2018	– ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2022 r. poz. 1495 ze zm.)
u.r.o.d.	– ustawa z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1073)
u.r.z.	– ustawa z 20.02.2015 r. o rzeczach znalezionych (Dz.U. z 2019 r. poz. 908 ze zm.)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438)
u.t.	– ustawa z 16.09.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
u.w.s.n.	– ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2022 r. poz. 507)
u.z.r.r.z.	– ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017)

Czasopisma i publikatory

AUWr.	– Acta Universitatis Wratislaviensis
BSN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
GSP	– Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego

MoP	– Monitor Prawniczy
M.P.	– Monitor Polski
MPB	– Monitor Prawa Bankowego
NP	– Nowe Prawo
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
NZS	– Nowe Zeszyty Samorządowe
ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSA	– Orzecznictwo Sądów Administracyjnych
OSNAPiUS	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Izba Karna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna. Zbiór Dodatkowy
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPiKA	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, seria A
Pal.	– Palestra
PB	– Prawo Bankowe
PES	– Problemy Egzekucji Sądowej
PiP	– Państwo i Prawo
PL	– Przegląd Legislacyjny
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
PPUW	– Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego
Prok. i Pr.-wkł.	– Prokuratura i Prawo – wkładka
PrSp	– Prawo Spółek
PS	– Przegląd Sądowy
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
Rej.	– Rejent
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
R.Pr.	– Radca Prawny
Rz.	– Rzeczpospolita
SC	– Studia Cywilistyczne
SI	– Studia Iuridica
SIS	– Studia Iuridica Silesiana
SPP	– Studia Prawa Prywatnego
ST	– Samorząd Terytorialny

TPP	–	Transformacje Prawa Prywatnego
WSS	–	Wrocławskie Studia Sądowe
ZNUŁ	–	Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego

Inne skróty

BOSN	–	Baza Orzeczeń Sądu Najwyższego (dostępna na stronie: www.sn.pl)
NSA	–	Naczelny Sąd Administracyjny
ROD	–	rodzinny ogród działkowy
SA	–	Sąd Apelacyjny
SN	–	Sąd Najwyższy
SO	–	Sąd Okręgowy
TK	–	Trybunał Konstytucyjny
WSA	–	Wojewódzki Sąd Administracyjny

WPROWADZENIE

Niniejszy podręcznik obejmuje część materii prawa cywilnego w zakresie problematyki prawa rzeczowego. W założeniu nie pretenduje on do miana całościowego opracowania tej tematyki, która z uwagi na objętość, a także ogrom narosłego dorobku orzecznictwa i doktryny doczekała się już obszernych komentarzy, jak również wielotomowych opracowań systemowych. Publikacja ta ma raczej stanowić podręczne źródło wiedzy, przede wszystkim dla studentów prawa, administracji i ekonomii, pozwalające na opanowanie materiału niezbędnego do zdania egzaminu. Stąd formuła podręcznika, opracowanego w konwencji pytań i odpowiedzi, mająca ułatwić proces uczenia się oraz umożliwić szybsze wyszukiwanie potrzebnych informacji. Jednocześnie zastosowane rozwiązanie pozwala przygotować się do pytań, jakie mogą paść podczas egzaminu ustnego lub pisemnego, dostarczając nie tylko wskazówek co do tego, jakie zagadnienia powinny być poruszone przy udzielaniu odpowiedzi, ale także co do wiedzy niezbędnej do tego, aby były to odpowiedzi na wysokim poziomie merytorycznym. Stąd też zadbano o to, by zawartość podręcznika odpowiadała obowiązującemu stanowi prawnemu, a także odzwierciedlała aktualne poglądy doktryny i wypracowane orzecznictwo. Z uwagi zwłaszcza na te ostatnie aspekty – czyli bogate odwołania do praktyki orzeczniczej oraz literatury przedmiotu – książka może być także polecana aplikantom do zawodów prawniczych, którzy potrzebują pogłębionej, a jednocześnie przystępnej analizy określonych zagadnień z zakresu prawa cywilnego.

Przyjęta formuła podręcznika przygotowanego w formie zbioru pytań i odpowiedzi sprawia, że Czytelnik niejednokrotnie w odpowiedzi na określone pytanie będzie odsyłany do odpowiedzi na inne pytania,

w ramach których omówione zostały dodatkowe kwestie powiązane z danym zagadnieniem. Pozwala to na uniknięcie zbędnych powtórzeń, a zarazem nie powinno nastręczać zbytnich trudności z uwagi na precyzyjność odesłań. Niniejszy podręcznik w założeniu – wraz z przygotowanym w tej samej formule podręcznikiem obejmującym zagadnienia prawa spadkowego (Joanna Kuźmicka-Sulikowska, *Prawo spadkowe. Pytania i odpowiedzi*, Warszawa 2023) oraz podręcznikiem z zakresu części ogólnej prawa cywilnego oraz prawa zobowiązań (Joanna Kuźmicka-Sulikowska, Monika Tenenbaum-Kulig, *Prawo cywilne – część ogólna i zobowiązania. Wykład w formie pytań i odpowiedzi*, wydanie drugie, Warszawa 2015) stanowić ma kompendium wiedzy z prawa cywilnego.

Stan prawny w niniejszej książce został uwzględniony na luty 2023 r.

Rozdział 1

PRAWO WŁASNOŚCI



Jak scharakteryzować prawo własności?

Prawo własności jest **prawem podmiotowym o charakterze bezwzględnym**¹. Jest to prawo rzeczowe o najszerszym z wszystkich praw rzeczowych zakresie uprawnień podmiotu, któremu przysługuje. Jeżeli ujmować prawo własności od strony negatywnej, to należy je scharakteryzować jako prawo, co do którego istnieje obowiązek poszanowania przez wszystkie osoby trzecie poprzez powstrzymanie się od ingerowania w sferę uprawnień właścicielskich. Natomiast jeśli spojrzeć na prawo własności od strony pozytywnej, to jawi się ono jako zespół uprawnień w stosunku do rzeczy przysługujących właścicielowi. Pomimo że – jak już wspomniano – jest to prawo rzeczowe, które daje podmiotowi uprawnionemu z jego tytułu najszerszą wiązkę uprawnień, to jednak nie jest to prawo o charakterze absolutnym. Zakres uprawnień właściciela doznaje bowiem wielu ograniczeń podyktowanych potrzebą ochrony interesów także innych podmiotów funkcjonujących w społeczeństwie.

W art. 140 k.c., w którym ustawodawca ogólnie scharakteryzował prawo własności, uprawnienia właściciela w stosunku do rzeczy² będącej przedmiotem jego prawa własności zostały podane jedynie w sposób przykładowy, nie należy ich wobec tego traktować jako wyliczenia

¹ Szerzej na ten temat zob. P. Machnikowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 26.

² Zob. A. Stelmachowski, *Przedmiot własności w prawie cywilnym*, SI 1994/21.

enumeratywnego. W powołanym przepisie ustawodawca wskazał *expressis verbis* na uprawnienie właściciela do korzystania z rzeczy, w szczególności do pobierania pożytków i innych dochodów z rzeczy, oraz do rozporządzania rzeczą. Z uwagi na obszerność zagadnienia w kwestii szczegółowych wyliczeń uprawnień właścicielskich odesłać należy do opracowań tego zagadnienia w literaturze prawniczej³. W tym miejscu spośród najistotniejszych kwestii warto tylko zasygnalizować, że **właściciel bezdyskusyjnie – pomimo że ustawodawca nie stanowi o tym wprost w treści art. 140 k.c. – jest uprawniony do posiadania rzeczy**. Nie ulega wątpliwości, że właściciel jest posiadaczem samodzielnym rzeczy, przy czym wchodzi w tym przypadku w grę posiadanie wykonywane zgodnie z prawem. Może też używać swojej rzeczy, pobierać z niej pożytki. Przy tym, wobec posłużenia się przez ustawodawcę ogólnym określeniem „pożytki”, uznać trzeba, że obejmuje ono pobieranie zarówno pożytków naturalnych (art. 53 § 1 k.c.), jak i cywilnych (art. 53 § 2 k.c.) rzeczy. Właściciel jest również uprawniony do pobierania innych dochodów z rzeczy. Ponadto może ją na przykład poddać przetworzeniu czy zużyć. Poza tym w art. 140 k.c. wymienione zostało uprawnienie właściciela do rozporządzania rzeczą. Wchodzi tu w grę między innymi możliwość wyzbycia się prawa własności rzeczy przez dokonanie czynności prawnych skutecznych *inter vivos* albo *mortis causa*. Rozporządzenie może też polegać na obciążeniu prawa własności lub zniesieniu go w ogóle⁴. W literaturze przedmiotu sporne jest jednak rozumienie użytego tu przez ustawodawcę pojęcia rozporządzania, zwłaszcza w kontekście rozporządzania poprzez obciążenie prawa własności. Część autorów postuluje bowiem wąskie rozumienie tego pojęcia, obejmując nim przede wszystkim takie obciążenia prawa własności, które polegają na ustanowieniu na nim ograniczonych praw rzeczowych, a nie kwalifikowanie tutaj czynności prawnych, na mocy których ustanawiane są prawa o charakterze względnym, takie jak najem czy dzierżawa. Jako uzasadnienie takiego poglądu wskazuje się, że te ostatnie nie stanowią w istocie obciążenia prawa własności rzeczy, które by za nim podążyło, a tworzą jedynie więzi skuteczne pomiędzy

³ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2010, s. 57–62; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 378–392.

⁴ J. Nadler [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 288.

oznaczonymi stronami⁵. Według odmiennego stanowiska z kolei przez uprawnienie do obciążania rzeczy jako przejaw możliwości rozporządzania nią przez właściciela należy rozumieć możliwość zarówno ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, jak i dokonywania czynności prawnych o skutkach obligacyjnych, takich jak zawarcie umowy najmu bądź dzierżawy rzeczy⁶.

Jak już wcześniej wspomniano, **prawo własności nie jest jednak prawem absolutnym⁷. Zakres uprawnień właściciela doznaje bowiem szeregu ograniczeń, które – w myśl art. 140 k.c. – mogą wynikać z ustawy, zasad współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa.** Możliwość ograniczenia realizacji prawa własności w drodze ustawy, statuowana w art. 140 k.c., koresponduje zresztą z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP⁸, zgodnie z którym **własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności⁹** (zob. też art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Jeśli chodzi o ograniczenia uprawnień właściciela, które mogą wynikać z ustawy, to niewątpliwie chodzi tu o tego typu ograniczenia wypływające z aktów prawnych rangi ustawy zarówno z zakresu prawa cywilnego, jak i innych gałęzi prawa. Szczególnie wiele tego rodzaju ograniczeń wynikać będzie z ustawodawstwa z zakresu prawa administracyjnego. Zgodzić się należy też z sugestią zgłaszaną przez niektórych autorów, zgodnie z którą pod pojęciem ustawy trzeba tu także rozumieć rozporządzenia wykonawcze do ustaw, o ile podmiotowo, przedmiotowo i treściowo mieszczą się w zakresie upoważnienia

⁵ E. Gniewek, *Prawo...*, s. 61–62.

⁶ E. Skowrońska-Bocian [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz do artykułów 1–449*¹¹, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2008, s. 559; T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, s. 20; A. Doliwa, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 53.

⁷ Wyrok SN z 12.07.2012 r., I CSK 676/11, LEX nr 1228770; wyrok SN z 9.07.2008 r., V CSK 52/08, LEX nr 510986; wyrok SA w Warszawie z 15.11.2011 r., I ACa 254/11, OSA 2012/3, s. 41–61; wyrok SA w Rzeszowie z 8.11.2012 r., I ACa 283/12, LEX nr 1280969.

⁸ Szerzej na temat powołanego unormowania zob. S. Malarski [w:] *Konstytucje Rzeczypospolitej oraz komentarz do Konstytucji RP z 1997 roku*, red. J. Boć, Wrocław 1998, s. 120–122.

⁹ Zob. wyrok WSA w Krakowie z 10.05.2012 r., II SA/Kr 484/12, LEX nr 1166216.

ustawowego do ich wydania¹⁰. Wówczas także one mogą nieść ze sobą ograniczenia wykonywania uprawnień właściciela w stosunku do jego rzeczy. Z drugiej strony uznać trzeba, że skoro ustawodawca dopuszcza wprowadzanie ograniczeń w realizacji prawa własności w drodze ustawy, to tym bardziej dopuszczalne jest wprowadzanie tego typu ograniczeń aktami prawnymi wyższego rzędu, takimi jak Konstytucja RP¹¹ (art. 8 i 87 Konstytucji RP) bądź umowy międzynarodowe ratyfikowane za uprzednią zgodą wyrażoną w ustawie (art. 91 ust. 2 Konstytucji RP).

Jeżeli zaś chodzi o granice uprawnień właściciela wyznaczone przez zasady współzycia społecznego, to zauważyć należy, że nie jest to kryterium precyzyjne. Ustawodawca odsyła tu bowiem do pozaprawnych reguł postępowania, które bywają różnie ujmowane. Nie ulega wątpliwości, że ostatecznie ocena, czy uprawnienia właściciela doznają ograniczeń z uwagi na względy podyktowane zasadami współzycia społecznego, będzie należeć do sądu, który uwzględni okoliczności danego przypadku¹². To ostatnie spostrzeżenie trzeba także odnieść do kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, o którym również jest mowa w art. 140 k.c. Przy tym zauważyć należy, że w literaturze przedmiotu podnosi się, iż element społeczno-gospodarczego przeznaczenia musi być odnoszony zarówno do prawa własności w ogóle (w tym uwzględniać jego funkcję ekonomiczną), jak i do konkretnego przedmiotu tej własności¹³. Reprezentowany jest jednak także pogląd, w myśl którego

¹⁰ J. Nadler [w:] *Kodeks...*, red. E. Gniewek, s. 285. Zob. też: E. Skowrońska-Bocian [w:] *Kodeks...*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, s. 556.

¹¹ Tak też: J. Nadler [w:] *Kodeks...*, red. E. Gniewek, s. 285.

¹² Zob. też: T. Dybowski, *Zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa a prawo własności*, NP 1967/6, s. 721–736; Z. Radwański, *Czy klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa powinna określać treść prawa własności* [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 225–238; Z. Radwański, M. Zieliński, *Uwagi de lege ferenda o klauzulach generalnych w prawie prywatnym*, PL 2001/2, s. 11–33; B. Janiszewska, *O potrzebie zmiany klauzuli zasad współzycia społecznego (głos w dyskusji)*, PUG 2003/4, s. 7–11; Z. Łyda, *Wzajemny stosunek klauzul: zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa*, NP 1988/4, s. 3–13.

¹³ A. Doliwa, *Prawo...*, s. 48; zob. też: Z. Łyda, *Funkcjonowanie klauzuli „społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa”*, SIS 1984/9, s. 68–80; Z. Łyda, *Klauzula generalna „społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa” (problemy interpretacji)*, PiP 1987/7, s. 46–56.

„klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, związana nierozzerwalnie z aksjologią tzw. realnego socjalizmu i podziału własności według uprzywilejowanej typologii właściwej temu ustrojowi, sprzecznej z zasadami obowiązującej Konstytucji, straciła obecnie znaczenie normatywne i stała się pustym pojęciem, niemającym dających się określić desygnatów”¹⁴.

W świetle powyżej wskazanych możliwych ograniczeń w wykonywaniu prawa własności warto zwrócić uwagę, że jednak według dominującego poglądu doktryny i orzecznictwa właściciel co do zasady dysponuje pełnią uprawnień w odniesieniu do swojej rzeczy, chyba że z ustawy, zasad współżycia społecznego bądź społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy wynikają określone ograniczenia w tym zakresie. W tym kontekście przywołać można pogląd S. Rudnickiego, według którego „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”¹⁵.

Na koniec warto zwrócić uwagę, że ustawodawca wskazuje też na ograniczenia przestrzenne uprawnień właściciela. Mianowicie zgodnie z art. 143 k.c.: **„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 prawo do wód”**. W istocie więc prawo własności nieruchomości obejmuje nie tylko działkę gruntu o określonej powierzchni i granicach wyznaczonych w poziomie (wzdłuż i wszerz), ale także pewną substancję gruntu, a więc przestrzeń powietrzną nad gruntem i warstwy ziemi sięgające w głąb. Prawo własności właściciela nieruchomości gruntowej nie rozciąga się jednak w nieskończoność: jego granice wyznacza społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu.

¹⁴ S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2005, s. 27.

¹⁵ S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 29, z powołaniem na uchwałę SN z 28.08.1997 r., III CZP 36/97, OSP 1998/5, poz. 90.

Zatem znów mamy tu do czynienia z klauzulą generalną. Nie można więc na przykład sprecyzować, do ilu metrów wwyż czy w głąb rozciąga się prawo własności nieruchomości, lecz należy do tej kwestii podchodzić funkcjonalnie, relatywizując zasięg granic przestrzennych w stosunku do konkretnej nieruchomości¹⁶. Na tym tle w literaturze przedmiotu podkreśla się, że zasięg przestrzennych granic prawa własności gruntu jest determinowany przez potrzeby jego właściciela, a także przez rodzaj i przeznaczenie danej nieruchomości¹⁷. Z kolei w orzecznictwie podnosi się, że prawnie relewantny dla określenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości jest nie sposób, w jaki dotychczas korzystano z gruntu, lecz sposób, w jaki właściciel może z tego gruntu korzystać zgodnie ze swoją wolą faktycznie i potencjalnie¹⁸. Mogą się tu oczywiście pojawiać różne sytuacje konfliktowe, zwłaszcza w odniesieniu do kopaliny i wód, stąd też problematyka ta została omówiona obszernie w ramach odpowiedzi na kolejne pytania, szczególnie że dotyczy jej odrębny reżim prawny.

Czyją własnością są wody?

Jak już wspomniano, własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią w granicach wyznaczanych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu (art. 143 zdanie pierwsze k.c.). Ustawodawca zastrzegł jednak, że przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód (art. 143 zdanie drugie k.c.). Takie **przepisy normujące kwestie własności wód i gruntów pokrytych wodami zawiera ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne** (Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.), która weszła w życie 1.01.2018 r. Unormowania tej ustawy mają zastosowanie **do wód śródlądowych oraz morskich wód wewnętrznych** (art. 3 pr. wodn.), a także do wód morza terytorialnego w zakresie planowania w gospodarowaniu wodami, ochrony przed zanieczyszczeniem

¹⁶ E. Skowrońska-Bocian [w:] *Kodeks...*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, s. 565; E. Gniewek, *Prawo...*, s. 70.

¹⁷ T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks...*, t. 2, s. 25.

¹⁸ Wyrok SN z 6.01.2005 r., III CK 129/04, Prok. i Pr.-wkł. 2005/7–8, s. 52; wyrok NSA z 25.10.2011 r., II OSK 1485/10, LEX nr 1151903.

ze źródeł lądowych oraz ochrony przed powodzią, a w pozostałym zakresie – w przypadkach określonych w ustawie (art. 4 pr. wodn.). Ponadto zgodnie z art. 5 pr. wodn. wspomnianą ustawę stosuje się – w przypadkach określonych w tej ustawie – do wyłącznej strefy ekonomicznej Rzeczypospolitej Polskiej. Z mocy art. 6 pr. wodn. nie wchodzi ona już jednak w grę w odniesieniu do morskich wód wewnętrznych oraz wód morza terytorialnego w zakresie, w jakim korzystanie z tych wód oraz z gruntów pokrytych tymi wodami jest uregulowane w przepisach ustawy z 21.03.1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2022 r. poz. 457 ze zm.). Ustawodawca wyłączył także stosowanie Prawa wodnego do korzystania z wody zgromadzonej za pomocą urządzeń oraz instalacji technicznych niebędących urządzeniami wodnymi (art. 7 ust. 2 pr. wodn.) oraz w stosunku do – w zakresie uregulowanym w przepisach ustawy z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.): poszukiwania i rozpoznawania wód podziemnych; solanek, wód leczniczych oraz termalnych; wprowadzania do górotworu wód pochodzących z odwodnienia zakładów górniczych oraz wykorzystanych wód z solanek, wód leczniczych oraz termalnych.

Ustawa – Prawo wodne z 2017 r. reguluje interesujące w rozważanym kontekście sprawy **własności wód oraz gruntów pokrytych wodami**, a ponadto zasady gospodarowania tymi składnikami jako mieniem Skarbu Państwa. W kwestii własności wód ustawa ta przede wszystkim stanowi, że wody są własnością Skarbu Państwa, innych osób prawnych albo osób fizycznych (art. 211 ust. 1 pr. wodn.). Przy tym **własnością Skarbu Państwa objęte są: wody morza terytorialnego, morskie wody wewnętrzne, śródlądowe wody płynące oraz wody podziemne** (art. 211 ust. 2 pr. wodn.). Wody, które stanowią własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, są wodami publicznymi (art. 211 ust. 3 pr. wodn.). Śródlądowe wody płynące będące wodami publicznymi nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie (art. 211 ust. 4 pr. wodn.). Jeśli chodzi o wykonywanie praw właścicielskich w odniesieniu do wód publicznych stanowiących własność Skarbu Państwa, to funkcja ta przypisana została (art. 212 ust. 1 pr. wodn.) **Wodom Polskim** (w stosunku do śródlądowych wód płynących oraz wód podziemnych) i **ministrowi**

właściwemu do spraw gospodarki morskiej (w stosunku do wód morza terytorialnego oraz morskich wód wewnętrznych). Przy tym wspomniane powyżej **Wody Polskie są państwową osobą prawną** w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy z 27.08.2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.), z siedzibą w Warszawie, a w ich skład wchodzi następujące jednostki organizacyjne: Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej z siedzibą w Warszawie; regionalne zarządy gospodarki wodnej z siedzibami w Białymstoku, Bydgoszczy, Gdańsku, Gliwicach, Krakowie, Lublinie, Poznaniu, Rzeszowie, Szczecinie, Warszawie i we Wrocławiu; zarządy zlewni i nadzory wodne (art. 239 ust. 1–3 pr. wodn.). Wody Polskie wykonują zadania określone w przepisach ustawy – Prawo wodne, a przy tym ustawodawca szczegółowo określa zadania Wód Polskich wykonywane przez: Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej (art. 240 ust. 2 pr. wodn.), regionalne zarządy gospodarki wodnej (art. 240 ust. 3 pr. wodn.), zarządy zlewni (art. 240 ust. 4 pr. wodn.) i nadzory wodne (art. 240 ust. 5 pr. wodn.).

Śródlądowe wody stojące, woda w rowie oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi albo wodami gruntowymi, **znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości** (art. 214 pr. wodn.). Wykonywanie praw właścicielskich Skarbu Państwa w stosunku do takich wód (to jest tych, o których stanowi art. 214 pr. wodn.), jeśli znajdują się na terenie nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, powierzone zostało przez ustawodawcę podmiotom reprezentującym Skarb Państwa w stosunku do tych nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (art. 215 ust. 1 pr. wodn.). Natomiast stanowiące własność Skarbu Państwa grunty pod śródlądowymi wodami stojącymi wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 20 pkt 1 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344).

Grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi, wodami morza terytorialnego oraz morskimi wodami wewnętrznymi stanowią bowiem własność właściciela tych wód (art. 216 ust. 1 pr. wodn.). Grunty te co do zasady nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, chyba że wyjątkowo pozwala na to ustawa (art. 216 ust. 2 pr. wodn.). Co warto

podkreślić, zgodnie z art. 216 ust. 5 pr. wodn. **urządzenia wodne lub ich części oraz budowle i ich części**, które znajdują się na gruntach pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi, wodami morza terytorialnego bądź morskimi wodami wewnętrznymi, **stanowią odrębny od tych gruntów przedmiot własności**.

W odniesieniu do powyższego trzeba jednak od razu zastrzec, że jeśli doszłoby do zalania gruntów przez wodę podczas **powodzi**, to właściciel wód nie nabywa prawa do takich zalanych gruntów (art. 222 ust. 1 pr. wodn.), natomiast właścicielowi zalanych w ten sposób gruntów nie przysługuje z tego tytułu odszkodowanie od właściciela wód (art. 222 ust. 2 pr. wodn.). Od reguły tej ustawodawca przewiduje jednak dwa wyjątki. Mianowicie, po pierwsze, zgodnie z art. 222 ust. 3 pr. wodn. jeśli podczas powodzi doszło do zalania gruntów wskutek nieprzestrzegania przepisów ustawy przez właściciela wód lub właściciela urządzenia wodnego, wówczas właścicielowi zalanych gruntów przysługuje odszkodowanie na warunkach określonych w art. 472 pr. wodn. (przepis ten omówiony został w akapicie poniżej). Po drugie natomiast, zgodnie z art. 222 ust. 4 pr. wodn. odszkodowanie przysługuje też właścicielowi gruntów leżących w granicach polderu przeciwpowodziowego zalanego podczas powodzi; w takim przypadku odszkodowanie należy się na warunkach określonych w art. 469 pr. wodn. Odszkodowanie obejmuje tu tylko rzeczywiście poniesioną szkodę (art. 469 ust. 2 pr. wodn.).

Ustawodawca reguluje także kwestię własności wód w przypadku wystąpienia innych zjawisk naturalnych. Mianowicie jeśli doszłoby do tego, że śródlądowe wody płynące lub wody morza terytorialnego albo morskie wody wewnętrzne **zająłoby trwale, w sposób naturalny, grunt niestanowiący własności właściciela wód**, to wówczas grunt ten od momentu takiego zajęcia staje się z mocy prawa własnością właściciela wód (art. 223 ust. 1 pr. wodn.). W razie zajścia takiej sytuacji dotychczasowemu właścicielowi gruntu przysługuje – na podstawie art. 223 ust. 2 pr. wodn. – roszczenie odszkodowawcze od właściciela wód na warunkach określonych w art. 472 pr. wodn. W myśl tego ostatniego przepisu w kwestii naprawienia szkód odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego, z tym jednak zastrzeżeniem, że odszkodowanie obejmuje tu również koszty sporządzenia projektu,

o którym mowa w art. 220 ust. 6 pr. wodn., a roszczenie odszkodowawcze ulega przedawnieniu z upływem dwóch lat liczonych od dnia wystąpienia szkody. Z kolei powstałe w sposób naturalny na gruntach pokrytych wodami powierzchniowymi wyspy, przymuliska oraz odsypy żwirowe są własnością właściciela tych gruntów (art. 224 pr. wodn.).

Własnością dotychczasowego właściciela wód pozostają starorzecza oraz grunty powstałe w wyniku wykonania budowli regulacyjnych (art. 225 ust. 1 pr. wodn.). Własnością Skarbu Państwa pozostaje natomiast grunt powstały w wyniku trwałego, naturalnego lub sztucznego odkładu na obszarach wód morza terytorialnego lub morskich wód wewnętrznych (art. 225 ust. 2 pr. wodn.). Wspomniane grunty (o których mowa w art. 225 ust. 1–2 pr. wodn.), z wyjątkiem starorzeczy, mogą podlegać obrotowi cywilnoprawnemu na zasadach określonych w ustawie – Prawo wodne i ustawie z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (co wynika z art. 225 ust. 3 pr. wodn.).

Ryby oraz inne organizmy żyjące w wodzie stanowią jej pożytki, do pobierania których jest uprawniony właściciel wód (art. 263 ust. 1 pr. wodn.), a do pobierania takich pożytków z wód w urządzeniu wodnym przeznaczonym do chowu lub hodowli ryb i usytuowanym na śródlądowych wodach płynących jest uprawniony jego właściciel (art. 263 ust. 2 pr. wodn.). W odniesieniu do śródlądowych wód płynących stanowiących własność Skarbu Państwa uprawnienia właściciela wód w zakresie rybactwa śródlądowego wykonują Wody Polskie (art. 263 ust. 3 pr. wodn.).

Należy podkreślić, że w doktrynie podnosi się, iż w istocie rzeczy pojęcie własności wód jest swoistym określeniem funkcjonującym na gruncie ustawy – Prawo wodne, nieprzystającym jednak do cywilistycznego pojmowania prawa własności, a to dlatego, że woda nie stanowi rzeczy w ujęciu art. 45 k.c.¹⁹

¹⁹ E. Gniewek, *Prawo...*, s. 70; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 73; T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks...*, t. 2, s. 27; zob. też: R. Mikosz [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 475–492. Pogląd taki w tej kwestii powołani autorzy zaprezentowali



Czyją własnością są kopaliny?

Od 1.09.1994 r. własność kopalin regulowała ustawa z 4.02.1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.), której art. 7 ust. 1 stanowił, że złoża kopalin niestanowiące części składowych gruntu są własnością Skarbu Państwa. Unormowanie to korespondowało z art. 143 k.c. (notabene, w brzmieniu zmienionym na mocy tej właśnie ustawy), zastrzegającym, że własność gruntu w granicach określonych przez jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie rozciąga się także na przestrzeń pod powierzchnią tego gruntu.

Powołana regulacja została uchylona przez obecnie obowiązującą ustawę z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.)²⁰. Zgodnie z art. 10 ust. 5 p.g.g.: „**Prawo własności górniczej przysługuje Skarbowi Państwa**”. Przy tym trzeba podkreślić, że z mocy art. 10 ust. 1 p.g.g. **własnością górniczą** objęte zostały: 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, pierwiastków ziem rzadkich, gazów szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania. Własność górnicza obejmuje również złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek (art. 10 ust. 2 p.g.g.). Z kolei złoża kopalin niewymienione powyżej (tj. w art. 10 ust. 1–2 p.g.g.) są objęte **prawem własności nieruchomości gruntowej** (art. 10 ust. 3 p.g.g.). Przy tym trzeba zauważyć, że własność górnicza obejmuje też części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, zwłaszcza znajdujące się w ramach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej (art. 10 ust. 4 p.g.g.).

wprowadzie na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy z 8.07.2001 r. – Prawo wodne, jednak należy ocenić, że zachowuje on swoją aktualność na gruncie obecnie regulującej tę problematykę ustawy z 20.07.2017 r. – Prawo wodne.

²⁰ Ustawa ta weszła w życie z dniem 1.01.2012 r.

W literaturze przedmiotu zauważa się, że własność kopalin niebędących częścią składową gruntu nie jest w istocie własnością w ujęciu kodeksowym, gdyż jej przedmiotem nie jest rzecz w ujęciu art. 45 k.c., lecz przedmiot materialny niewyodrębniony z przyrody²¹. Niemniej jednak kopaliny już wydobyte są wyodrębnione na tyle, by uznać je za rzeczy ruchome, które mogą być objęte prawem własności w rozumieniu art. 140 k.c.²²

Co stanowi przedmiot prawa własności?

Generalnie zauważyć należy, że przedmiotem stosunków cywilnoprawnych jest określone – dozwolone, nakazane lub zakazane – zachowanie stron stosunku prawnego normowane przepisami prawa cywilnego. Zachowanie wspomnianych stron dotyczy pewnych obiektów, na przykład rzeczy lub przedmiotów niematerialnych. Celem skrócenia rozważań, pozwalając sobie przy tym na pewne uproszczenie, mówi się jednak zazwyczaj po prostu o tych obiektach jako przedmiotach stosunków cywilnoprawnych²³.

Posługując się tą utrwaloną konwencją terminologiczną, można stwierdzić, że przedmiotem stosunków prawnorzeczowych są rzeczy. Stąd na przykład tylko rzeczy mogą być przedmiotem własności (choć wyjątkowo, kiedy ustawodawca na to zezwala, przedmiotem niektórych ograniczonych praw rzeczowych mogą być też określone prawa).

Pojęcie rzeczy zostało zdefiniowane w Kodeksie cywilnym, jednak jest to definicja dość „oszczędna” i nie rozwiewa wszystkich wątpliwości. Mianowicie zgodnie z art. 45 k.c. **rzeczami w rozumieniu Kodeksu cywilnego są tylko przedmioty materialne**. Warto zauważyć, że w doktrynie zgodnie przyjmuje się rozwinięcie tej definicji wypracowane przez J. Wasilkowskiego, który wskazał, iż „rzeczami w rozumieniu naszego

²¹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 74.

²² T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks...*, t. 2, s. 26; zob. też: R. Mikosz [w:] *System...*, t. 3, red. E. Gniewek, s. 446–474.

²³ Zwraca na to uwagę E. Gniewek, *Prawo...*, s. 3.

prawa cywilnego są materialne części przyrody w stanie pierwotnym lub przetworzonym, na tyle wyodrębnione (w sposób naturalny lub sztuczny), że w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą być traktowane jako dobra samoistne”²⁴. Takie ujęcie jest niewątpliwie bardzo pomocne, jednak nie usuwa wszelkich wątpliwości, jakie mogą się pojawić co do kwalifikowania pewnych obiektów jako rzeczy bądź też co do wykluczania możliwości uznania ich za takie. Niemniej z uwagi na to, że wymaga to szerszych rozważań, przekraczających ramy niniejszego opracowania, w kwestiach szczegółowych odesłać należy do literatury przedmiotu²⁵.

W tym miejscu warto natomiast zwrócić uwagę na prawnie relewantny podział rzeczy na nieruchomości i rzeczy ruchome. Mianowicie zgodnie z art. 46 § 1 k.c.: **„Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”**. Co do zasady więc mamy do czynienia z **nieruchomościami gruntowymi**, które mogą być niezabudowane lub zabudowane. **Z reguły bowiem budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane stanowią część składową gruntu. Wyjątkowo jednak, gdy przepis szczególny tak stanowi, będziemy mieć do czynienia z odrębnymi nieruchomościami budynkowymi²⁶ lub lokalowymi²⁷.**

²⁴ J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 8–9.

²⁵ Zob. np.: P. Machnikowski [w:] *System...*, t. 3, red. E. Gniewek, s. 26–31; E. Gniewek, *Prawo...*, s. 4–5; E. Skowrońska-Bocian [w:] *Kodeks...*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, s. 247–250; A. Doliwa, *Prawo...*, s. 8–9.

²⁶ Wskazać tu można odrębną własność budynków przysługującą użytkownikowi wieczystemu (zob. szerzej na ten temat w ramach odpowiedzi na pytanie: *Co to jest użytkowanie wieczyste i na czym polega?* w rozdziale 6. „Użytkowanie wieczyste”) czy rolniczej spółdzielni produkcyjnej, jeśli chodzi o budynki na użytkowanym przez nią gruncie (zob. szersze spostrzeżenia w tej kwestii w ramach odpowiedzi na pytania: *Jak przedstawia się kwestia użytkowania gruntów Skarbu Państwa przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne?* oraz *Jakie najistotniejsze kwestie należy wskazać w odniesieniu do użytkowania gruntów stanowiących wkłady gruntowe członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych przez te spółdzielnie?* w podrozdziale 8.1. „Użytkowanie”, w rozdziale 8).

²⁷ Szerzej na ten temat zob.: S. Kalus, *Współczesne problemy definicyjne dotyczące nieruchomości* [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Oleszce*, red. A. Dańko-Roesler, J. Jacyzyn, M. Pazdan, W. Popiołek, Warszawa 2012, s. 230–241; E. Gniewek [w:] *System...*, t. 3, red. E. Gniewek, s. 351–353.

Przywołując przepisy szczególne stanowiące **podstawę wyodrębnienia nieruchomości budynkowej**, wskazać należy na unormowania zawarte w: **art. 235 k.c.** (dotyczącym odrębnej własności budynków przysługującej użytkownikowi wieczystemu na użytkowanym przez niego wieczysto gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego)²⁸, **art. 272 k.c.** (traktującym o odrębnej własności budynków przysługującej rolniczej spółdzielni produkcyjnej na użytkowanym przez nią gruncie będącym własnością Skarbu Państwa) oraz **art. 279 § 1 k.c.** (stanowiącym o przysługującej rolniczej spółdzielni produkcyjnej odrębnej własności budynków posadowionych na gruncie stanowiącym wkład gruntowy członka takiej spółdzielni).

Zgodnie z pierwszym z powołanych unormowań budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność (to samo odnosi się do budynków i innych urządzeń, które użytkownik wieczysty nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste). Ta przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

Z kolei w myśl art. 272 § 1 k.c., jeśli rolniczej spółdzielni produkcyjnej zostaje przekazany do użytkowania zabudowany grunt Skarbu Państwa, przekazanie budynków i innych urządzeń może nastąpić albo do użytkowania, albo na własność. Również budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie Skarbu Państwa stanowią własność spółdzielni, chyba że w decyzji²⁹ o przekazaniu gruntu zastrzeżono, iż mają się stać własnością

²⁸ Szerzej na ten temat zob. odpowiedzi na pytania: *Co to jest użytkowanie wieczyste i na czym polega?; Jak dochodzi do powstania prawa użytkowania wieczystego?; Jakie grunty mogą zostać oddane w użytkowanie wieczyste?; Kto i na czym rzecz może ustanowić prawo użytkowania wieczystego?; Na jaki czas ustanawiane jest prawo użytkowania wieczystego?; Jakie konsekwencje prawne wiążą się z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego?* w rozdziale 6.

²⁹ Obecnie wchodzi tu w grę umowa – szerzej zob. na ten temat odpowiedź na pytanie: *Jak przedstawia się kwestia użytkowania gruntów Skarbu Państwa przez rolnicze*

Skarbu Państwa (art. 272 § 2 k.c.). Wspomniana powyżej odrębna własność budynków i innych urządzeń (o której mowa w art. 272 § 1 i 2 k.c.) jest prawem związanym z użytkowaniem gruntu (art. 272 § 3 k.c.).

Natomiast zgodnie z trzecim z powołanych powyżej unormowań budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie stanowiącym wkład gruntowy stają się jej własnością; dotyczy się to również drzew i innych roślin zasadzonych lub zasianych przez spółdzielnię (art. 279 § 1 k.c.)³⁰.

Jeśli chodzi natomiast o przepisy szczególne, na podstawie których możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, to należy tu wskazać unormowania ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Zgodnie z nimi odrębna własność lokalu może być ustanowiona na jeden z trzech sposobów: **w drodze umowy bądź jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo też orzeczenia sądu znoszącego współwłasność** (art. 7 ust. 1 u.w.l.). Jeśli chodzi o ten pierwszy sposób, to przede wszystkim stwierdzić należy, że umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego, a nadto do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Stronami takiej umowy mogą być współwłaściciele nieruchomości albo właściciel nieruchomości i nabywca lokalu (art. 8 ust. 3 u.w.l.). Ustawodawca wskazuje także, że umowa taka powinna w szczególności określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej (art. 8 ust. 1 u.w.l.). Współwłaściciele mogą w takiej umowie określić też sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 8 ust. 2 u.w.l.).

spółdzielnie produkcyjne? w podrozdziale 8.1. „Użytkowanie”, w rozdziale 8.

³⁰ Szerzej na ten temat zob. odpowiedź na pytanie: *Jakie najistotniejsze kwestie należy wskazać w odniesieniu do użytkowania gruntów stanowiących wkłady gruntowe członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych przez te spółdzielnie?* w podrozdziale 8.1. „Użytkowanie”, w rozdziale 8.

Warto przy tym zauważyć, że zgodnie z art. 7 ust. 3 u.w.l. gdyby doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu bez uzyskania zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 u.w.l., powództwo o stwierdzenie nieważności takiego ustanowienia może wnieść również właściwy z uwagi na położenie nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta bądź starosta. Przy tym w powołanym art. 2 ust. 3 u.w.l. chodzi o zaświadczenie wydane przez starostę co do tego, czy lokal spełnia wymagania stawiane lokalowi samodzielnemu, określone w art. 2 ust. 2 u.w.l. Według tego ostatniego przepisu z **samodzielnym lokalem mieszkalnym** mamy do czynienia wówczas, gdy jest to **wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych; odpowiednio odnosi się to również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne**. Do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „**pomieszczeniami przynależnymi**” (art. 2 ust. 4 u.w.l.).

Odrębna własność lokalu może również powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia po zakończeniu budowy odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę (art. 9 ust. 1 u.w.l.). Aby taka umowa była ważna, strona podejmująca się budowy musi być właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, a ponadto musi uzyskać pozwolenie na budowę, natomiast roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa powinno być ujawnione w księdze wieczystej (art. 9 ust. 2 u.w.l.). Jeżeli w praktyce doszłoby do wykonywania takiej umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy sąd może powierzyć, w trybie postępowania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na

koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu (art. 9 ust. 3 u.w.l.) – dochodzi więc wówczas do wykonania zastępczego³¹.

Z kolei jeżeli chodzi o drugi ze wspomnianych powyżej sposobów powstania odrębnej własności lokalu, czyli o jej wykreowanie na podstawie **jednostronnej czynności prawnej**, to wskazać należy, że w art. 10 u.w.l. ustawodawca stanowi, iż właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie właśnie na mocy jednostronnej czynności prawnej; należy wówczas odpowiednio stosować przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy. Zatem również w takiej sytuacji niezbędne będzie dochowanie formy aktu notarialnego (art. 7 ust. 2 u.w.l.), zawarcie w niej wskazanych powyżej elementów treści (art. 8 ust. 1 u.w.l.) oraz dokonanie wpisu tego prawa do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.).

Co się natomiast tyczy ostatniego ze wskazanych powyżej sposobów powstania odrębnej własności lokalu, tj. **orzeczenia sądu znoszącego współwłasność**³², zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 11 ust. 1 u.w.l. także wówczas odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy. Tu wydaje się, że to odpowiednie zastosowanie przejawia się w tym, że orzeczenie sądu będzie musiało zawierać wskazanie elementów treściowych z art. 8 ust. 1 u.w.l., a także niezbędny będzie wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.)³³;

³¹ Zob. też, jeśli chodzi o umowę deweloperską *sensu stricto*, przepisy ustawy z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177); wcześniej natomiast obowiązywały, uchylone obecnie, regulacje ustawy z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445).

³² W tym kontekście warto zwrócić uwagę na zapatrywanie Sądu Najwyższego, w myśl którego niedopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 231 § 1 k.c. (wyrok SN z 26.07.2000 r., I CKN 869/00, OSNC 2001/1, poz. 15).

³³ Przy czym zazwyczaj przyjmuje się, że wpis do księgi wieczystej ma także w tym przypadku, tj. kiedy zostaje dokonany na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności, charakter konstytutywny (uchwała SN z 21.02.2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009/2, poz. 24; wyrok SN z 29.06.2012 r., I CSK 541/11, LEX nr 1232455). Ale odmiennie w wyroku SN z 13.05.2004 r., V CK 492/03, LEX nr 328063, gdzie wskazano, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu na mocy orzeczenia sądu wpis

natomiast wobec tego, że ustanowienie odrębnej własności lokalu odbywa się na mocy orzeczenia sądu, brak tu miejsca (i potrzeby) na stosowanie wymogu aktu notarialnego – nie ulega bowiem wątpliwości, że orzeczenie sądowe stanowi tu wystarczająco doniosłą formę dla ustanowienia odrębnej własności lokalu, niejako konsumującą w sobie wspomniany wymóg formy aktu notarialnego.

Jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania – tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników sąd – w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym – może wydać stosowne nakazy lub zakazy (art. 11 ust. 2 u.w.l.). Ponadto zgodnie z art. 11 ust. 3 u.w.l., jeśli wydzielenie lokalu byłoby sprzeczne z art. 2 ust. 1a–2 u.w.l., sąd, znosząc współwłasność nieruchomości, nie orzeka o jej podziale przez wydzielenie lokalu, ale ustala udziały współwłaścicieli w nieruchomości. Przy tym zgodnie z powołanym art. 2 ust. 1a u.w.l. ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy. Przepisu tego nie stosuje się jednak do budynków istniejących przed dniem 1.01.1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą (art. 2 ust. 1b u.w.l.). Z kolei w myśl art. 2 ust. 1c u.w.l. odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Ograniczenie to nie ma zastosowania do budynków, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 11.07.2003 r. Natomiast art. 2 ust. 2 u.w.l. zastrzega, że samodzielnym lokalem mieszkalnym,

do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny. Podobnie Ł. Abramowicz, *Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej*, PS 1999/7–8, s. 33.

w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne³⁴.

Ponadto jeśli chodzi o potencjalne przedmioty prawa własności, ustawodawca sprecyzował (zob. art. 46¹ k.c.), że **nieruchomościami rolnymi** (gruntami rolnymi) są takie nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Brak natomiast w Kodeksie cywilnym definicji legalnej rzeczy ruchomej. Wobec tego zasadne wydaje się budowanie jej w drodze wnioskowania *a contrario* w stosunku do definicji nieruchomości przytoczonej powyżej.

Prawnie relewantny jest także podział **rzeczy na oznaczone co do tożsamości i oznaczone co do gatunku** (zob. np. różnice na tle art. 155 k.c.). Jako rzeczy oznaczone co do tożsamości kwalifikuje się rzeczy oznaczone w sposób zindywidualizowany tak, że tylko jedna taka rzecz występuje w obrocie. Ta indywidualizacja może albo wynikać z właściwości samej tej rzeczy (np. oryginał obrazu X namalowany przez artystę Y), albo stanowić następstwo zindywidualizowania przedmiotu transakcji przez same strony. Z kolei za rzeczy oznaczone co do gatunku uznaje się rzeczy występujące w obrocie w większej liczbie i wskutek tego zastępowalne (wymienialne) na inne rzeczy tego samego gatunku. Ich cechy oznaczają się według parametrów o charakterze ogólnym (tj. wagi, objętości, liczby tych rzeczy itp.).

³⁴ Szerzej na ten temat zob. odpowiedzi na pytania: *Kiedy mamy do czynienia z odrębną nieruchomością lokalową?* oraz *W jaki sposób można ustanowić odrębną własność lokalu?* w rozdziale 5. Zob. też zawarte w odpowiedzi na to drugie pytanie uwagi poczynione na tle ustawy z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177).

Prócz powyższego ustawodawca uregulował w Kodeksie cywilnym pewne zagadnienia szczegółowe, takie jak kwestia części składowych rzeczy (art. 47–50 k.c.) i jej przynależności (art. 51–52 k.c.), a także pożytków rzeczy (art. 53 k.c.)³⁵.

Co to są części składowe rzeczy?

Zgodnie z Kodeksem cywilnym część składową rzeczy stanowi **wszystko to, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego** (art. 47 § 2 k.c.). Jeżeli więc jakiś przedmiot zostałby połączony z rzeczą jedynie dla przemijającego użytku, to nie może być zakwalifikowany jako jej część składowa (art. 47 § 3 k.c.).

O tym, że dana rzecz stanowi część składową czegoś, może być zatem mowa dopiero wtedy, gdy zachodzi pomiędzy nimi **ściśle powiązanie fizyczne, gospodarcze oraz funkcjonalne**. Każde rozerwanie tej więzi fizycznej będzie więc powodowało daleko idące skutki w postaci uszkodzenia lub istotnej zmiany bądź to całości, bądź przedmiotu odłączonego. Niemniej wspomniany element definicyjny części składowej, wynikający z art. 47 k.c., nie powinien być odczytywany jako zakaz dokonywania takich odłączeń, a jedynie jako opis tego, jak ścisły musi być związek fizyczny pomiędzy dwoma elementami, aby jeden z nich mógł być uznany za część składową drugiego. Nie wyklucza to bowiem wcale możliwości podjęcia przez właściciela całości decyzji, że chce daną rzecz podzielić (np. podzielić samochód na części i w tej postaci je sprzedać). Zapatrywanie takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądowym, gdzie wyjaśniono, że: „fizyczne i funkcjonalne połączenie w sposób trwały kilku samodzielnych elementów, że tworzą one całość w sensie gospodarczym sprawia, iż rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. jest ta właśnie całość. Odłączenie od niej jednego z tych elementów powoduje, że ulega istotnej zmianie możliwość korzystania bądź z odłączonego elementu bądź z pozostałej reszty. O tym więc, czy określone elementy stanowią

³⁵ Zob. odpowiedzi na pytania: *Co to są części składowe rzeczy?*, *Co to są przynależności rzeczy?* i *Co to są pożytki?* w tym rozdziale.

części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania. Jeśli są one powiązane fizycznie i funkcjonalnie, tak że tworzą razem gospodarczą całość, stanowią części składowe jednej rzeczy, choćby całość ta dała się technicznie łatwo zdemontować³⁶.

Przy tym warto zwrócić uwagę, że o tym, iż dany przedmiot jest częścią składową innej rzeczy, może być mowa jedynie wtedy, **gdy zarówno ten przedmiot, jak i ta rzecz stanowią własność tego samego podmiotu**. W myśl art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być bowiem odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Przy tym zgodnie z art. 48 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, **do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania**. W przepisie tym upatrywać można wyrazu zasady *superficies solo cedit*, uzupełnianej też brzmieniem art. 191 k.c., w myśl którego własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Gdzie natomiast występują wspomniane w art. 48 k.c. przewidziane w ustawie wyjątki od wskazanej zasady – wyjaśnione zostało powyżej, w ramach odpowiedzi na pytanie: *Co stanowi przedmiot prawa własności?*

Ponadto warto zwrócić uwagę na specyficzne rozwiązanie zawarte w art. 50 k.c., gdzie za części składowe nieruchomości ustawodawca nakazuje uważać również prawa związane z jej własnością. Jako przykład może posłużyć tu ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej, która to służebność jest prawem związanym z prawem własności nieruchomości władnącej³⁷.

Nie będą natomiast stanowiły (z uwagi na treść art. 49 § 1 k.c.) **części składowych nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne** (tak

³⁶ Wyrok SA w Białymstoku z 5.05.2017 r., I ACa 961/16, LEX nr 2302113.

³⁷ Wyrok SN z 6.03.1984 r., III CRN 29/84, OSNC 1984/10, poz. 180.

zwane urządzenia przesyłowe). W kwestii uregulowania prawa własności do nich ustawodawca przewiduje, że ten, kto poniósł koszty budowy takich urządzeń i jest ich właścicielem, może zażądać, żeby przedsiębiorca, który przyłączył te urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Uprawniony do wystąpienia z takim żądaniem dotyczącym przeniesienia własności tych urządzeń jest również przedsiębiorca (art. 49 § 2 k.c.). W odniesieniu do regulowania statusu prawnego wspomnianych urządzeń przesyłowych zob. też art. 305¹–305⁴k.c. oraz odpowiedź na pytanie: *Co to jest służebność przesyłu?* w rozdziale 8.



Co to są przynależności rzeczy?

Na podstawie Kodeksu cywilnego przynależnościami są **rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy – określanej przez ustawodawcę mianem rzeczy głównej – zgodnie z jej przeznaczeniem, jeśli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi** (art. 51 § 1 k.c.). Przynależnością może być tylko to, czego właścicielem jest ten sam podmiot, którego własność stanowi rzecz główna (art. 51 § 2 k.c.).

Warto także zwrócić uwagę na to, że **przynależność nie traci tego charakteru przez przemijające pozbawienie jej faktycznego związku z rzeczą główną** (art. 51 § 3 k.c.). Wyraźnie odróżnia to zatem przynależności od części składowych, ponieważ odmiennie niż w przypadku tych ostatnich pomiędzy przynależnością a rzeczą główną nie zachodzi ściśle powiązanie fizyczne; mogą być one z łatwością od siebie oddzielane bez uszczerbku dla żadnej z nich. Niemniej czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek również w stosunku do przynależności, chyba że strony w treści czynności prawnej postanowiłyby inaczej albo odmiennie stanowi przepis szczególny (art. 52 k.c.).



Co to są pożytki?

W przypadku rzeczy wyróżniane są ich **pożytki naturalne oraz cywilne**. Jeśli chodzi o te pierwsze, to zalicza się do nich plody danej rzeczy i inne odłączone od niej części składowe, jeśli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (art. 53 § 1 k.c.), na przykład jaja, jabłka. Natomiast o pożytkach cywilnych rzeczy może być mowa w odniesieniu do dochodów, które dana rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53 § 2 k.c.), takim pożytkiem będzie na przykład czynsz najmu.

Aby nie dochodziło do sporów w kwestii rozliczenia pożytków i nakładów poczynionych celem ich uzyskania w razie zmian uprawnionego do pobierania pożytków, ustawodawca zdecydował, że **uprawnionemu do pobierania pożytków przypadają te pożytki naturalne, które zostały odłączone od rzeczy w czasie, kiedy trwało jego uprawnienie**, natomiast pożytki cywilne należą mu się w stosunku do czasu trwania tego uprawnienia (art. 55 § 1 k.c.). Gdyby było tak, że uprawniony do pobierania pożytków poczynił nakłady w celu uzyskania tych pożytków, ale te ostatnie przypadłyby innej osobie, to temu uprawnionemu należy się od tej osoby wynagrodzenie za te nakłady, z tym jednak zastrzeżeniem, że owo wynagrodzenie nie może przewyższać wartości tych pożytków (art. 55 § 2 k.c.).

Ustawodawca wyróżnia jeszcze kategorię **pożytków prawa**, kwalifikując tu dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 54 k.c.).



Jak rozgraniczyć nieruchomości, kiedy granice gruntów stały się sporne?

W kwestii rozgraniczenia nieruchomości w pierwszym rzędzie należy skierować uwagę ku **ustawie z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne** (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.). Jak wskazano w art. 29 ust. 1 p.g.k., **rozgraniczenie nieruchomości służy ustaleniu przebiegu**

ich granic poprzez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie, a także sporządzenie stosownych dokumentów. W zależności od potrzeby rozgraniczenie obejmuje wszystkie albo tylko niektóre granice danej nieruchomości z przyległymi do niej nieruchomościami lub innymi gruntami (art. 29 ust. 2 p.g.k.). Kompetencje w zakresie dokonywania rozgraniczenia nieruchomości zostały przyznane **wójtom (burmistrzom, prezydentom miast)**, jak również – w przypadkach wskazanych w ustawie – **sądom** (art. 29 ust. 3 p.g.k.). Wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) przeprowadzają takie rozgraniczenie nieruchomości na wniosek strony lub z urzędu (ta ostatnia możliwość zachodzi w sytuacjach wskazanych w art. 30 ust. 2 p.g.k., to jest przy scaleniu gruntów, jak również wtedy, gdy przeprowadzenie rozgraniczenia jest uzasadnione w świetle potrzeb gospodarki narodowej lub interesu społecznego). **Upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) geodeta** wykonuje czynności służące ustaleniu przebiegu granic. Mają przy tym znaczenie znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty, jak również punkty osnowy geodezyjnej. Gdyby okazały się one niewystarczające lub sprzeczne, względnie w razie ich zupełnego braku, podstawę do ustalenia przebiegu granicy stanowi zgodne oświadczenie stron (bądź tylko jednej strony, jeśli w toku postępowania druga strona nie składa oświadczenia i nie kwestionuje przebiegu granicy). W sytuacji sporu co do przebiegu linii granicznych rolą geodety jest skłanianie stron do zawarcia ugody; **ugoda taka zawarta przed geodetą ma moc ugody sądowej** (art. 31 p.g.k.)³⁸.

Wezwanie do stawienia się na gruncie doręcza się stronom za zwrotnym poświadczeniem odbioru, nie później niż siedem dni przed wyznaczonym terminem (art. 32 ust. 1 p.g.k.). Jeśli strona nie stawia się bez usprawiedliwienia w wyznaczonym terminie, nie wstrzymuje to podejmowania czynności przez geodetę (art. 32 ust. 3 p.g.k.). Gdyby natomiast nieobecność strony została usprawiedliwiona, geodeta musi wstrzymać swe czynności do czasu ustania przeszkody lub wyznaczenia przez tę

³⁸ Co do szczegółów zob. art. 32 p.g.k. i rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 14.04.1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. Nr 45, poz. 453).

stronę pełnomocnika, wstrzymanie takie następuje jednak maksymalnie na okres jednego miesiąca (art. 32 ust. 4 p.g.k.).

Z czynności ustalenia przebiegu granic sporządza się (art. 32 ust. 5 p.g.k.) **albo akt ugody** (jeśli doszło do zawarcia ugody przed geodetą), **albo protokół graniczny** (gdy nie zawarto ugody).

Jeżeli nie doszło do zawarcia ugody przez właścicieli nieruchomości, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie zebranych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydaje **decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości**, uprzednio między innymi sprawdzając, czy upoważniony geodeta prawidłowo wykonał czynności ustalenia przebiegu granic nieruchomości i czy sporządzone dokumenty są zgodne z przepisami (w wypadku stwierdzenia wadliwego wykonania czynności upoważnionemu geodecie zwraca się dokumentację do poprawy i uzupełnienia). Dochodzi także do włączenia dokumentacji technicznej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Jeżeli **strona będzie niezadowolona z tak dokonanego ustalenia przebiegu granicy nieruchomości, może w terminie czternastu dni od dnia doręczenia jej decyzji dotyczącej tej kwestii żądać przekazania sprawy sądowi** (art. 33 p.g.k.).

Ponadto ustawodawca przewiduje (art. 34 p.g.k.) – na wypadek gdyby nie doszło do zawarcia wspomnianej ugody ani nie było podstaw do wydania omówionej powyżej decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości – że upoważniony geodeta powinien: dokonać tymczasowego utrwalenia punktów granicznych zgodnie z ostatnim stanem spokojnego posiadania, dokumentami i wskazaniem stron, oznaczyć te punkty na szkicu granicznym, sporządzić swoją opinię w tej kwestii i całość dokumentacji przekazać właściwemu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta). **Ten ostatni umarza w takiej sytuacji postępowanie administracyjne i ma z urzędu obowiązek przekazać sprawę do rozpatrzenia sądowi**, który sprawy tego typu, tj. w przedmiocie rozgraniczenia nieruchomości, rozpatruje w postępowaniu nieprocesowym. Przy czym omówionych w tym akapicie przepisów art. 34 ust. 1–3 p.g.k., a także art. 31 ust. 4 p.g.k. (przewidującego możliwość zawarcia ugody przez geodetę, o czym była mowa powyżej) nie stosuje się do sporów wynikłych przy

wyznaczaniu granic nowo tworzonych nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (art. 34 ust. 4 p.g.k.).

Sąd orzeka w kwestii rozgraniczenia nieruchomości, opierając się na kryteriach wskazanych w art. 153 k.c., czyli **najpierw bierze pod uwagę stan prawny, a gdy nie można go stwierdzić, ustala przebieg granic według ostatniego spokojnego stanu posiadania**. Gdyby i to kryterium okazało się zawodne, a między zainteresowanymi nie doszło do zawarcia ugody, ustawa pozwala na ustalenie przez sąd granic przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności. Jednemu z właścicieli może być przy tym przyznana odpowiedniej wysokości dopłata pieniężna. Jeśli chodzi o wykładnię powołanego art. 153 k.c. w praktyce orzeczniczej, to warto znać stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym: „**kryteria wskazane w art. 153 k.c. są ułożone w ścisłej hierarchii, a zatem jeżeli możliwe jest rozgraniczenie dwóch działek według stanu prawnego, to niedopuszczalne jest ich rozgraniczenie (w tym korygowanie) według spokojnego posiadania**. Wykluczone jest korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego przez włączenie kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania czy kryterium wszelkich okoliczności, w tym względów celowości zarówno co do całej granicy, jak i jej fragmentów [wszystkie podkr. – J.K.-S.]. Również sama wątpliwość co do stanu prawnego nieruchomości nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium ostatniego stanu spokojnego posiadania, nie oznacza bowiem, że stanu prawnego nie da się ustalić (postanowienia Sądu Najwyższego: z 24.08.2011 r., IV CSK 596/10; z 11.12.2013 r., IV CSK 180/13; z 8.09.2016 r., II CSK 836/15; z 16.10.2020 r., III CSK 48/20). **Stan prawny to stan wynikający w szczególności z tytułów własności, z orzeczeń sądów i decyzji administracyjnych, a także z map ewidencyjnych (katastralnych), przedstawiających konfigurację nieruchomości gruntowych**. Istotne znaczenie mogą mieć dokumenty w postaci: **map, wyrysów map, operatów geodezyjnych, wyników pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji gruntów i wpisów w księgach wieczystych**. Jednakże stan prawny nieruchomości mogą kształtować także **różne zdarzenia prawne, które należy oceniać na podstawie wszelkich dokumentów i innych dowodów, w tym osobowych**. Przepis art. 153 k.c. zapewnia sądowi swobodę co do rodzaju środków dowodowych, na podstawie

których następuje odtworzenie przebiegu granicy, wiarygodność zaś i moc tych dowodów podlega swobodnej ocenie, stosownie do art. 233 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (postanowienia Sądu Najwyższego: z 21.05.1998 r., III CKN 475/97; z 20.11.2014 r., V CSK 71/14; z 3.07.2019 r., II CSK 817/18)³⁹.

Należy zauważyć, że także **sąd, przed którym toczy się sprawa o własność czy wydanie nieruchomości bądź jej części**, jeżeli do rozstrzygnięcia takiej sprawy jest potrzebne ustalenie przebiegu granic, będzie właściwy do przeprowadzenia tego rozgraniczenia; w takim wypadku sąd w orzeczeniu zamieszcza również rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu nieruchomości (art. 36 p.g.k.).

Wykonanie orzeczeń sądowych zawierających rozstrzygnięcie w przedmiocie rozgraniczenia nieruchomości następuje przy udziale geodety (art. 37 ust. 1 p.g.k.). Sąd lub organ rozstrzygający ma obowiązek z urzędu w terminie 30 dni przysłać prawomocne orzeczenia i ostateczne decyzje ustalające przebieg granic nieruchomości do sądów rejonowych właściwych do prowadzenia ksiąg wieczystych i do właściwych starostów, w celu ujawnienia ich w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków (art. 37 ust. 2 p.g.k.).

³⁹ Postanowienie SN z 30.12.2021 r., III CSK 124/21, LEX nr 3314912. Również w postanowieniu SN z 24.03.2021 r., I CSK 265/20, LEX nr 3159881, stwierdzono, że: „W orzecznictwie sądów, także Sądu Najwyższego, utrwalone jest stanowisko, że kryteria wskazane w art. 153 k.c. są ułożone w ścisłej hierarchii, a zatem jeżeli możliwe jest rozgraniczenie dwóch działek według stanu prawnego, to niedopuszczalne jest ich rozgraniczenie (w tym korygowanie) według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Wykluczone jest korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego przez włączenie kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania czy kryterium wszelkich okoliczności, w tym względów celowości zarówno co do całej granicy, jak i jej fragmentów. Również sama wątpliwość co do stanu prawnego nieruchomości nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, nie oznacza bowiem, że stanu prawnego nie da się ustalić. Przepis art. 153 k.c. zapewnia sądowi swobodę co do rodzaju środków dowodowych, na podstawie których następuje odtworzenie przebiegu granicy, wiarygodność zaś i moc tych dowodów podlega swobodnej ocenie, stosownie do art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (postanowienia Sądu Najwyższego z: 16 października 2020 r., III CSK 48/20; 20 sierpnia 2020 r., V CSK 593/19; 15 czerwca 2020 r., III CSK 336/19; 20 marca 2019 r., IV CSK 388/18; 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10; 9 września 1999 r., II CKN 453/98)”.

W kontekście powyższego należy też podkreślić, że obowiązek ochrony znaków granicznych spoczywa na właścicielach lub innych osobach władających nieruchomościami lub gruntami (art. 38 p.g.k.).



Co to są immisje?

Mianem immisji określa się w prawie cywilnym **takie korzystanie przez właściciela z jego nieruchomości, które oddziałuje na nieruchomości sąsiednie, zakłócając korzystanie z tych nieruchomości**⁴⁰. Najogólniej rzecz ujmując, **immisje dzieli się na bezpośrednie i pośrednie**. Te **pierwsze** przejawiają się w **zamierzonym, bezpośrednim kierowaniu danych substancji na inną nieruchomość** (np. wód opadowych poprzez skierowanie wylotu rynny na nieruchomość sąsiednią); **są one niedopuszczalne, a właściciel nieruchomości, który doświadcza takiego oddziaływania, może wystąpić ze stosownym roszczeniem negatoryjnym** (art. 222 § 2 k.c.). Z kolei **immisji pośrednich** nie znamionuje celowość działania właściciela nieruchomości, lecz są one **ubocznym skutkiem czynności podejmowanych przez niego w obrębie własnej nieruchomości**. Mogą mieć charakter **materiałny** (kiedy dochodzi do przenoszenia się z danej nieruchomości na nieruchomość sąsiednią dymu, pyłów, zanieczyszczeń, jak też hałasów, odoru⁴¹ czy wstrząsów itp.) bądź **niemateriałny**⁴² (gdy oddziaływanie z jednej nieruchomości

⁴⁰ Przy czym w grę wchodzi takie rozumienie pojęcia sąsiednich nieruchomości, które obejmuje wszystkie te nieruchomości, na których odczuwalne są skutki działania źródła immisji. Nie muszą być to więc jedynie nieruchomości, które fizycznie graniczą z tą nieruchomością, gdzie znajduje się źródło immisji (zob.: wyrok SN z 10.02.2004 r., IV CK 454/02, LEX nr 175937; postanowienie SN z 13.11.2003 r., IV CK 306/03, LEX nr 487524).

⁴¹ Zob. np. wyrok SN z 3.06.1983 r., III CRN 100/83, OSNC 1984/1, poz. 10.

⁴² Na tle tego podziału należy mieć jednak na względzie to, na co zwrócono uwagę w postanowieniu SN z 24.06.2021 r., I CSK 204/21, LEX nr 3232648: „W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje trafne stanowisko, że **sprawa o zakazanie immisji jest sprawą o prawa majątkowe** [wszystkie podkr. – J.K.-S.]. Podstawę prawną takiego powództwa stanowi art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c., kreujący roszczenie prawnorzeczowe po stronie właściciela nieruchomości w stosunku do właściciela nieruchomości sąsiedniej. Jest to więc typowy instrument ochrony prawa majątkowego w postaci własności nieruchomości przed jego naruszeniami przybierającymi inną postać niż pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, w tym przez immisje. Ponadto, roszczenie to nie zmierza

następuje w odniesieniu do sfery psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej, ponieważ wyraża się na przykład w wywoływaniu u niego poczucia zagrożenia, odrazy, rażącego naruszenia poczucia estetyki)⁴³.

do jakiegokolwiek regulacji stosunków niemajątkowym, lecz do bezpośredniej ingerencji w sposób korzystania z prawa własności przez właściciela nieruchomości sąsiedniej, będącej źródłem immisji. Jedynie pośrednim skutkiem orzeczenia uwzględniającego to roszczenie może być ochrona wartości niemajątkowych, w tym dóbr osobistych właściciela i innych osób korzystających z nieruchomości sąsiedniej (postanowienie Sądu Najwyższego z 23.11.2018 r., II CZ 64/18, zob. też postanowienia Sądu Najwyższego: z 19.12.2002 r., V CZ 162/02; z 22.11.2013 r., III CZ 55/13; z 6.11.2014 r., II CZ 64/14; z 9.09.2020 r., IV CZ 42/20; z 14.01.2021 r., IV CZ 80/20). **Zatem roszczenie negatoryjne, bez względu na to czy odnosi się do immisji materialnych, czy niematerialnych, ma zawsze charakter majątkowy** (postanowienie Sądu Najwyższego z 13.09.2018 r., II CZ 37/18). Odmienne, nietrafne stanowisko wiązało niemajątkowy charakter roszczenia negatoryjnego o zakazanie immisji z oddziaływaniem rozstrzygnięcia na sferę praw niemajątkowych (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 10.04.2002 r., IV CZ 29/02; z 27.03.2008 r., II CZ 4/08 i z 8.11.2012 r., IV CSK 400/12). Powodowie dochodzili dwóch roszczeń, tj. zakazania pozwanemu immisji oraz zadośćuczynienia pieniężnego za naruszenie dóbr osobistych. Oba z tych roszczeń mają charakter majątkowy. W takiej sytuacji **skarga powinna zawierać również oznaczenie wartości przedmiotu zaskarżenia** (art. 398⁴ § 3 k.p.c.).” Tak też w postanowieniu SN z 14.01.2021 r., IV CZ 80/20, LEX nr 3106150, gdzie wywiedziono, że: „Sąd Najwyższy przychylił się do dominującego w orzecznictwie stanowiska, że **sprawa o zakazanie immisji ma charakter sprawy majątkowej**. W judykaturze podkreśla się, że podstawę prawną tego rodzaju powództwa stanowi art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c., kreujący roszczenie prawnorzeczowe po stronie właściciela nieruchomości w stosunku do właściciela nieruchomości sąsiedniej. Jest to więc typowy instrument ochrony prawa majątkowego w postaci własności nieruchomości przed jego naruszeniami przybierającymi inną postać niż pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, w tym poprzez immisje. Ponadto **roszczenie to nie zmierza do jakiegokolwiek regulacji stosunków niemajątkowym, lecz do bezpośredniej ingerencji w sposób korzystania z prawa własności przez właściciela nieruchomości sąsiedniej, będącej źródłem immisji**. Jedynie pośrednim skutkiem orzeczenia uwzględniającego to roszczenie jest ochrona wartości niemajątkowych, w tym dóbr osobistych właściciela i innych osób korzystających z nieruchomości sąsiedniej (postanowienie Sądu Najwyższego z 19.12.2002 r., V CZ 162/02, OSNC 2004/2/31; postanowienie Sądu Najwyższego z 22.11.2013 r., III CZ 55/13; postanowienie Sądu Najwyższego z 6.11.2014 r., II CZ 64/14, OSNC-ZD 2016/1/10; postanowienie Sądu Najwyższego z 13.09.2018 r., II CZ 37/18; postanowienie Sądu Najwyższego z 23.11.2018 r., II CZ 64/18; postanowienie Sądu Najwyższego z 9.09.2020 r., IV CZ 42/20). Mając to na względzie należy uznać, że **skarga kasacyjna pozwanej jest niedopuszczalna, gdyż wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż pięćdziesiąt tysięcy złotych** (art. 398² § 1 k.p.c.).”

⁴³ Warto przywołać uchwałę SN z 21.03.1984 r., III CZP 4/84, OSNC 1984/10, poz. 171, w której uzasadnieniu wskazano między innymi, że w przypadku immisji materialnych

Notabene, warto mieć na uwadze, że w **przypadku immisji niematerialnych mogą na siebie zachodzić zakresy zastosowania art. 24 k.c. i art. 144 k.c. – w takim przypadku wybór podstawy prawnej żądania zaniechania** (art. 23 i 24 k.c. czy art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c.) **należy do podmiotu dochodzącego ochrony prawnej**. W orzecznictwie przyjęto tak między innymi w wyroku Sądu Najwyższego z 5.05.2021 r., I NSNc 156/20⁴⁴, gdzie na tle stanu faktycznego rozpatrywanej sprawy stwierdzono, że: „Niniejsza sprawa jest zagadnieniem z pogranicza prawa ochrony dóbr osobistych oraz prawa sąsiedzkiego, co notabene nie zostało dostrzeżone w skardze nadzwyczajnej. **Montaż monitoringu przez pozwanych na nieruchomości budynkowej będącej współwłasnością powodów stanowił klasyczną immisję niematerialną. W literaturze i orzecznictwie już od dawna dostrzegano, że w przypadku immisji niematerialnych hipotezy art. 24 k.c. i art. 144 k.c. mogą się krzyżować, a wybór podstawy prawnej żądania zaniechania należy do strony dochodzącej ochrony** [podkr. – J.K.-S.] (wyrok Sądu Najwyższego z 11.10.2007 r., IV CSK 264/07; postanowienie Sądu Najwyższego z 22.11.2013 r., III CZ 55/13)”. Takie zapatrywanie wyrażone zostało także w postanowieniu Sądu Najwyższego z 22.11.2013 r., III CZ 55/13⁴⁵, gdzie stwierdzono, że: „Negatywne oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią może przybrać formę immisji bezpośrednich i pośrednich. W odniesieniu do tych drugich mogą mieć one postać zarówno immisji materialnych, jak również niematerialnych, których istotą jest negatywne oddziaływanie na sferę psychiczną właściciela nieruchomości sąsiedniej,

chodzi o pewne przyczyny (zachowania) występujące na jednej nieruchomości będące źródłem przenikania na inną nieruchomość (sąsiednią) elementów i zjawisk przyrody w szerokim znaczeniu tego słowa czy też oddziaływania pewnych sił; jako przykłady takich „przyczyn sprawczych” wskazano: konstrukcje budowlane, dymy, gazy, wyciewy, zapylenia, wstrząsy, energię, fale elektromagnetyczne. Z kolei jako immisje niematerialne zakwalifikowano oddziaływania na psychikę właściciela lub posiadacza nieruchomości poprzez wywoływanie poczucia zagrożenia, stresu, napięć psychicznych, jak też naruszanie poczucia piękna i odczuć moralnych. Jednocześnie SN zauważył, że nie zawsze da się tu przeprowadzić wyraźną linię demarkacyjną pomiędzy tymi dwoma rodzajami immisji, ponieważ często występują sytuacje złożone, np. postawienie danej konstrukcji uniemożliwia odbiór sygnału radiowego lub telewizyjnego, a równocześnie niekorzystnie oddziałuje na człowieka.

⁴⁴ LEX nr 3171923.

⁴⁵ LEX nr 1431022.