

# Rozdział 1. Pojęcie nieruchomości w prawie polskim

## § 1. Geneza pojęcia nieruchomości

Prawo rzymskie sztywno trzymało się określonej w ustawie XII tablic<sup>1</sup> (tablica VI.3) 1 koncepcji *res immobiles*, rozumianej jako grunt i wszystko to, co jest z nim trwale związane. Wprawdzie podział rzeczy na ruchome i nieruchome nie miał w prawie rzymskim zbyt doniosłego znaczenia, a to ze względu na nadrzędność ich podziału na *res mancipi* i *res nec mancipi*, niemniej jednak z rzymskiej koncepcji nieruchomości, wykształconej na wzorze rzymskiego gospodarstwa chłopskiego, wyrosła zasada *superficies solo cedit*, według której własność gruntu rozciągała się na ową *superficies*, przez którą rozumiano wszystko to, co było z gruntem trwale związane. Wzniesiony na cudzym gruncie budynek przypadał *ex lege* właścicielowi gruntu, bez względu na wysokość poniesionych nań nakładów oraz ich relacje do wartości gruntu. Nie przestrzegano tej zasady jedynie w zachodniorzymskim prawie wulgarnym w przypadku budowli wzniesionych na cudzym gruncie za zgodą jego właściciela<sup>2</sup>.

Przedstawiona tu **rzymska koncepcja nieruchomości**, oparta na zasadzie *superficies solo cedit*, rozszerzonej z biegiem lat do *dominus soli est dominus coeli et inferorum* (własność gruntu rozciąga się także na jego podziemie i znajdujący się nad nim słupek powietrza), wyrażanej obrazowo jako *usque ad sidera, usque ad inferos* (aż do gwiazd i aż do piekieł), została następnie recypowana do większości współczesnych ustawodawstw europejskich.

Wyrazem przyjęcia powyższej konstrukcji przez prawo francuskie był art. 517 **Kodeksu Napoleona**<sup>3</sup>, stanowiący, że grunty i budynki są z natury swej nieruchomością, a także art. 552 tego kodeksu, głoszący, że własność ziemi „pociąga za sobą” własność powierzchni i wnętrza.

Podobną regulację zawierał **Kodeks cywilny austriacki**, który na mocy § 291 dzielił 4 rzeczy m.in. na ruchome i nieruchome<sup>4</sup>, zaś w § 293 dookreślał, że nieruchomymi są te, które nie mogą być przeniesione bez uszkodzenia ich istoty. Według § 297 tego kodeksu

---

<sup>1</sup> Szerzej o *lex duodecim tabularum* zob. M. Zabłocka, [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, Prawo rzymskie. Instytucje, Warszawa 2009, s. 48; K. Sójka-Zielińska, Historia prawa, Warszawa 2000, s. 25–27.

<sup>2</sup> Zob. W. Litewski, Słownik encyklopedyczny prawa rzymskiego, Kraków 1998, s. 253.

<sup>3</sup> Zob. Z. Łączyński, Prawo cywilne obowiązujące w województwach centralnych, Warszawa 1937, s. 151.

<sup>4</sup> Zob. M. Zatorski, F. Kasperek, Powszechna księga ustaw cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich Monarchji austriackiej z późniejszymi odnośniami ustawami i rozporządzeniami, Cieszyń 1875, s. 181.

nieruchomościami były również wzniesione na gruncie domy i zabudowania wraz z kolumną powietrza w linii prostopadłej do ziemi.

- 5 **Kodeks cywilny niemiecki**, choć nie formułował legalnej definicji nieruchomości, stanowią w § 94, że rzeczy trwale z gruntem złączone stanowią jego istotne części składowe. Zaliczał on do nich przede wszystkim budynki oraz nieodłączone od ziemi płody gruntu<sup>5</sup>.
- 6 Kazuistyczny w swej treści **Tom X Zводу Praw Rosyjskich** wymieniał jako przynależności gruntu m.in.: budynki, dwory, młyny, przewozy, groble, rzeki, jeziora i stawy (art. 387). Wyjątek stanowiły grunty fabryczne, które uznawano za przynależności fabryk (art. 388). Rosyjskie przepisy szczególne dopuszczały możliwość oddzielenia prawa własności budynku od prawa własności gruntu, lecz tylko w przypadku budynku posadowionego na gruncie dzierżawnym. Budynki nabyte na rozbiórkę, tzn. bez prawa nabywcy do korzystania z gruntu, uznawane były za ruchomości<sup>6</sup>.
- 7 Przedstawioną tu ogólną koncepcję nieruchomości przyjęło również prawo polskie. Wrazem tego był art. 3 **dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe** (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), uznający za nieruchomości części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Koncepcja ta ostała się również we współczesnym prawie polskim.

## § 2. Definicja nieruchomości we współczesnym prawie polskim

- 8 Legalna definicja nieruchomości zawarta została w **art. 46 KC**, według którego **nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności, określane mianem gruntów, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków (lokale)**, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią **odrębny od gruntu przedmiot własności**. Definicja ta została częściowo powtórzona w **art. 4 pkt 1** ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), według którego przez **nieruchomość gruntową** należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią one odrębny przedmiot własności.
- 9 Wprawdzie powielanie definicji tej samej instytucji na użytek dwóch ustaw uznać należy za praktykę legislacyjnie niepożądaną<sup>7</sup>, niemniej definicje te w żaden sposób nie kolidują ze sobą<sup>8</sup>. Wynika z nich, że nieruchomościami są zarówno grunty niezabudowane, jak i zabudowane, a ponadto mogą nimi być budynki i lokale, **jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności**, co rozumieć należy w ten sposób, że właściciele tych budynków i lokali nie są jednocześnie właścicielami gruntu.

<sup>5</sup> Zob. Z. Lisowski, Kodeks cywilny obowiązujący na ziemiach zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej, Poznań 1933, s. 36.

<sup>6</sup> Zob. Prawo cywilne ziem wschodnich – Tom X, Część I Zводу Praw Rosyjskich, przekł. Z. Rymowicz, W. Świącicki, Warszawa 1932, s. 137–147.

<sup>7</sup> Zgadzam się z poglądem wyrażonym przez J. Szachulowicza, iż ustawodawca w trosce o spójne i stabilne prawo powinien dbać o to, aby każde pojęcie użyte w prawie i odnoszące się do zrozumienia jego treści, miało to samo znaczenie. Autor uważa za zbędne, a nawet szkodliwe, formułowanie pojęcia na użytek stosowania konkretnej ustawy, przy braku wątpliwości co do rozumienia jego treści. Tak J. Szachulowicz, [w:] J. Szachulowicz, M. Krassowska, A. Łukaszewska, Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2002, s. 28.

<sup>8</sup> Również zdaniem S. Rudnickiego, art. 4 pkt 1 GospNierU nie daje żadnych podstaw do rozumienia pojęcia nieruchomości gruntowej odmiennie, niż to wynika z art. 46 KC. Tak S. Rudnicki, [w:] Dmowski, Rudnicki, Komentarz KC, Ks. 1, 2003, s. 179.

Przykładem budynku stanowiącego przedmiot odrębnej własności jest budynek posadowiony na gruncie oddanym **w użytkowanie wieczyste**. W sytuacji takiej właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, gmina, powiat albo województwo, zaś właścicielem budynku jest użytkownik wieczysty. Przepisami szczególnymi, do których odsyła art. 46 KC, są w tym przypadku przepisy dotyczące użytkowania wieczystego, a w szczególności **art. 235 KC**, stanowiący m.in. że **budynki** i inne urządzenia **wzniesione** na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków **przez wieczystego użytkownika** stanowią **jego własność**. 10

Innym przykładem przepisu szczególnego, na mocy którego może zostać wykreowana odrębna własność budynku, jest **art. 272 § 2 KC**, stanowiący, że budynki i inne urządzenia wzniesione przez **rolniczą spółdzielnię produkcyjną** na użytkowanym przez nią gruncie Skarbu Państwa **stanowią jej własność**, chyba że w decyzji o przekazaniu gruntu zostało zastrzeżone, że mają się one stać własnością Skarbu Państwa. Odrębna własność takich budynków i urządzeń jest **prawem związanym** z użytkowaniem gruntu (art. 272 § 3 KC). 11

Przykładem **części budynku** stanowiącej przedmiot odrębnej własności jest wydzielony 12 z tego budynku **lokal mieszkalny** albo lokal o innym przeznaczeniu (użytkowy). Przepisy szczególne, na mocy których możliwe jest ustanawianie odrębnej własności lokali, zawarte zostały w ustawie z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). Dopuszczają one możliwość podzielenia budynku na lokale będące własnością różnych osób. Każdy z tych lokali stanowi odrębną nieruchomość, tzw. nieruchomość lokalową, dla której zakłada się odrębną księgę wieczystą.

Innymi słowy, **nieruchomościami** są: 13

- 1) **grunt niezabudowany**;
- 2) **grunt zabudowany budynkiem trwale z tym gruntem związanym**, tzn. związanym z nim w taki sposób, że budynku tego nie da się od gruntu odłączyć bez jego uszkodzenia lub zniszczenia, co oznacza, że nie chodzi tu o wzniesiony dla przemijającego użytku, np. barak czy kiosk;
- 3) **budynek stanowiący na mocy przepisów szczególnych przedmiot odrębnej własności**, np. budynek posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (zarówno jego nadziemna, jak i podziemna część);
- 4) **lokal stanowiący na mocy przepisów szczególnych przedmiot odrębnej własności**, np. lokal wyodrębniony z budynku na mocy przepisów ustawy o własności lokali.

Pewne kontrowersje budzi w piśmiennictwie pojęcie nieruchomości gruntowej. Z **praw- 14 nomaterialnego** (prawnorzeczowego) punktu widzenia, tzn. z punktu widzenia przepisów Kodeksu cywilnego, nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych. Takie stanowisko zajęł SN w uzasadnieniu prawnym uchw. z 27.12.1994 r. (III CZP 158/94, OSNC 1995, Nr 4, poz. 59). Według tego poglądu za jedną nieruchomość uważa się np. dwie położone obok siebie **działki ewidencyjne** należące do jednego właściciela, otoczone gruntami innych właścicieli, nawet wtedy, gdy dla każdej z tych działek prowadzona jest osobna księga wieczysta.

Z **wieczystoksięgowego** punktu widzenia, tzn. z punktu widzenia przepisów ustawy 15 z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.), księgi wieczyste prowadzi się **w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości** (art. 1). Oznacza to, że grunt wpisany do jednej księgi wieczystej stanowi jedną nieruchomość, zaś grunt wpisany do dwóch ksiąg wieczystych stanowi dwie nieruchomości. Innymi słowy, każda księga wieczysta obejmuje odrębną nieruchomość. Z tego punktu widzenia

dwie położone obok siebie działki ewidencyjne należące do jednego właściciela, otoczone gruntami innych właścicieli stanowią dwie nieruchomości, gdyż wpisane są do dwóch ksiąg wieczystych. Jest to tzw. **wieczystoksięgowy model nieruchomości**.

Poruszona tu kwestia nie została jednak jednoznacznie przesądzona w doktrynie i w judykaturze, choć przyznać trzeba, że w ostatnich latach dominuje w orzecznictwie pogląd, według którego stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 KC. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej<sup>9</sup>.

W uzasadnieniu prawnym uchw. z 7.4.2006 r. (III CZP 24/06, OSNC 2007, Nr 2, poz. 24) SN wyraził – słuszny moim zdaniem – pogląd, że: „definicja nieruchomości została zamieszczona w art. 46 § 1 KC, zgodnie z którym nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie definiują nieruchomości. Według przeważającego stanowiska przyjętego w orzecznictwie i piśmiennictwie nie ma podstaw do przeciwstawiania sobie dwóch różnych pojęć nieruchomości: materialnoprawnego (prawnorzeczewego) i formalnego (wieczystoksięgowego). Przedstawiona wyżej definicja nieruchomości gruntowej jest uniwersalna w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg, jednak gdy dla określonej nieruchomości została założona księga wieczysta, obowiązuje reguła «jedna księga – jedna nieruchomość». Odnosi się ona również do graniczących z sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale niegraniczących z sobą. Właściciel może w takiej sytuacji skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 21 KWU i doprowadzić do połączenia kilku nieruchomości w jedną. Rozważane uprawnienie jest wyłącznym atrybutem właściciela”.

Podobne stanowisko zajął NSA w Warszawie w wyr. z 24.11.2005 r. (I OSK 181/05, Legalis), wyjaśniając, że: „pod pojęciem «nieruchomości gruntowej» w rozumieniu art. 4 pkt 1 GospNierU rozumie się grunt wraz z częściami składowymi (z wyłączeniem budynków i lokali), jeżeli jest odrębnym przedmiotem własności i może stanowić samodzielny przedmiot obrotu prawnego. Wyodrębnienie gruntu wymaga określenia granic zewnętrznych, co może nastąpić przez założenie dla niego księgi wieczystej. Założenie księgi wieczystej dla jednej działki czyni ją odrębnym przedmiotem własności w stosunku do innych gruntów tego samego właściciela, który może posiadać kilka działek sąsiadujących ze sobą. Tylko od właściciela zależy, czy zachowa odrębność prawną nieruchomości sąsiadujących ze sobą. Istnienie wspólnej granicy i tego samego podmiotu własności nie stanowi prawnej podstawy połączenia nieruchomości, dla których są założone odrębne księgi wieczyste, lub tylko jedna z nich ma wpis w księdze wieczystej, a właściciel aprobejuje taki stan. Traktowanie dwóch działek sąsiadujących ze sobą, mających jednego właściciela, jako jednej nieruchomości w sensie prawnym, jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy żadna z tych działek nie posiada założonej księgi wieczystej”.

Także w uzasadnieniu prawnym uchw. z 21.3.2013 r. (III CZP 8/13, OSNC 2013, Nr 9, poz. 108) SN przyjął, że **nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą, natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość**.

<sup>9</sup> Tak SN w post. z 30.10.2003 r. (IV CK 114/02, OSNC 2004, Nr 12, poz. 201). W podobnym duchu wypowiedział się SN w wyr. z 26.2.2003 r. (II CKN 1306/00, Legalis).

Zdaniem SN definicja nieruchomości zawarta w art. 46 § 1 KC jest tak pojemna, że **obejmuje zarówno nieruchomości niemające urzędzonych ksiąg wieczystych, jak i nieruchomości mające księgi wieczyste**. Nie ma zatem podstaw do przeciwstawiania materialnoprawnego (prawnorzeczowego) i formalnego (wieczystoksięgowego) pojęcia nieruchomości i przyjmowania dualizmu nieruchomości gruntowej rozpadającej się na pojęcie gruntu w znaczeniu materialnoprawnym oraz wieczystoksięgowym, aktualnym jedynie pod rządem ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Według powyższego zapatrywania, gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta, obowiązuje reguła „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”, odnosząca się także do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale nie graniczących ze sobą.

### § 3. Klasyfikacja nieruchomości

Istnieje **wiele kryteriów** klasyfikowania nieruchomości. Według **kryterium przeznaczenia** nieruchomości dzielą się na: rolne<sup>10</sup>, leśne, przeznaczone pod zabudowę, rekreacyjne, cmentarne<sup>11</sup> itp. Według **innych kryteriów** wyróżnia się nieruchomości: zabudowane, niezabudowane, gruntowe, budynkowe, lokalowe<sup>12</sup>, składające się z jednej albo wielu działek ewidencyjnych, należące do Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i wiele innych.

Do przedstawionej tu terminologii należy podchodzić z pewną ostrożnością. Wymienione wyżej grupy nieruchomości **nie stanowią zbiorów rozłącznych**, np. nieruchomość rekreacyjna może być jednocześnie nieruchomością zabudowaną, a nieruchomość gruntowa może stanowić własność gminy, będąc tym samym tzw. nieruchomością gminną. Bywają także nieruchomości składające się z działek o różnym przeznaczeniu, tj. niektóre przeznaczone np. pod budownictwo mieszkaniowe, inne np. pod działalność usługową. Liczba możliwości jest tu praktycznie nieograniczona.

---

<sup>10</sup> Według art. 46<sup>1</sup> KC **nieruchomościami rolnymi** (gruntami rolnymi) są 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. Od nieruchomości rolnych odróżnić należy pojęcie **gospodarstwa rolnego**, za które – stosownie do art. 55<sup>3</sup> KC – uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

<sup>11</sup> Status prawny **nieruchomości cmentarnych** i grobów regulują: ustawa z 31.1.1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 997) oraz ustawa z 28.3.1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2337 ze zm.).

<sup>12</sup> Uregulowane w ustawie o własności lokali.

## Rozdział 2. Prawo własności nieruchomości

### § 4. Pojęcie własności i jej ograniczenia

- 18 Według pierwszej definicji własności (*dominium*), sformułowanej w połowie XIV w. przez *Bartolusa de Saxoferrato*, własność to **prawo dowolnego dysponowania rzeczą materialną**<sup>13</sup>, chyba że zabrania tego ustawa (*ius de re corporali perfecte disponendi nisi lex prohibeat*)<sup>14</sup>. Pojęcie własności, jej przedmiot oraz granice ochrony prawnej wynikają jednak w znacznej mierze z założeń ustrojowych każdego państwa. Są one także determinowane przez jego potrzeby społeczno-gospodarcze. Dla przykładu, w ujęciu prawa angielskiego własność (*ownership*) wszystkich nieruchomości przysługuje tylko i wyłącznie Koronie (*Crown*), a zatem jedynym właścicielem (*owner*) wszystkich nieruchomości położonych na terenie Anglii jest monarcha. Koncepcja ta swój początek bierze jeszcze w czasach podboju Anglii przez *Wilhelma Zdobywcę* (XI w.) i w niezmiennym kształcie zachowała się do dnia dzisiejszego. A zatem nikt oprócz monarchy nie może być właścicielem samej nieruchomości, pojmowanej jako przedmiot materialny, a jedynie podmiotem praw do nieruchomości (*estates in land*)<sup>15</sup>.
- 19 Powyższe okoliczności uniemożliwiają wypracowanie uniwersalnej definicji własności. Kwestię tę podnosił w nauce prawa *T. Dybowski*, zdaniem którego skonstruowanie ogólnego pojęcia czy też definicji własności jest **co najmniej wątpliwe**, jeżeli nie **niemożliwe**<sup>16</sup>.
- 20 W **polskim systemie prawnym własność jest głównym desygnatem mienia**, obejmującego oprócz niej, także inne prawa o charakterze majątkowym. Wniosek taki wypływa z brzmienia **art. 44 KC**, który na tle ogółu praw majątkowych eksponuje jedynie własność<sup>17</sup>. Nowela Kodeksu cywilnego z 28.7.1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) zniósła wcześniejszy podmiotowy podział mienia, nadając mu charakter jednorodny.
- 21 Przedmiotowy zakres prawa własności określono w przepisach Kodeksu cywilnego **wąsko**, ograniczając go jedynie do rzeczy w znaczeniu **przedmiotów materialnych** (art. 140

<sup>13</sup> Odnośnie do pojęcia rzeczy zob. *A. Brzozowski, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian*, Prawo cywilne. Część ogólna, Warszawa 2013, s. 131–134.

<sup>14</sup> Tak *T. Giaro*, [w:] *W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bériér*, Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego, Warszawa 2009, s. 371.

<sup>15</sup> Tak *J. Kopyra*, Podział nieruchomości gruntowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, Warszawa 2008, s. 199.

<sup>16</sup> Tak *T. Dybowski*, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (*rei vindicatio, actio negatoria*), Warszawa 1969, s. 29. Autor wyjaśnia dalej, że podejmowane przez współczesną naukę próby zdefiniowania własności stanowiły zazwyczaj uogólnienie doświadczeń jednej epoki, a mianowicie doświadczeń płynących z wielkich kodyfikacji XIX w.

<sup>17</sup> Zob. *E. Skowrońska-Bocian*, [w:] *Pietrzykowski*, Komentarz KC, t. 1, 2005, s. 181.



w zw. z art. 45 KC). W literaturze prawa cywilnego dominuje pogląd, choć nie brak też głosów odmiennych<sup>18</sup>, że chodzi tu o przedmioty materialne **samoistne**, tzn. wyodrębnione i zindywidualizowane w stopniu umożliwiającym ich **samodzielne występowanie w obrocie**<sup>19</sup>. Nie są zatem rzeczami – w rozumieniu Kodeksu cywilnego – wszelkie dobra niematerialne, np. majątkowe prawa autorskie albo energie, choć trzeba pamiętać, że art. 555 KC nakazuje stosowanie do ich sprzedaży odpowiednich przepisów dotyczących sprzedaży rzeczy<sup>20</sup>.

Wąskie ujęcie zakresu prawa własności w przepisach Kodeksu cywilnego jest w istocie **22** kontynuacją rozwiązań wprowadzonych do prawa polskiego przez dekret – **Prawo rzeczowe**. Stanowił on w art. 28, że „właściciel może w granicach przez ustawy określonych korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzać rzeczą”, zaś w art. 1 przesądzał jednoznacznie, że „rzeczami są jedynie przedmioty materialne”.

**Nieruchomość jest rzeczą**, a zatem **może być ona przedmiotem własności**. Zasady **23** ogólne dotyczące własności mają zastosowanie również do własności nieruchomości.

**Własność jest prawem dającym uprawnionemu najpełniejszą władzę nad rzeczą**. W więk- **24** szości współczesnych systemów prawnych **nie jest to jednak prawo absolutne** (*ius infinitum*), lecz **względnie pełne**. Traktowanie prawa własności jako prawa absolutnego prowadziłoby nieuchronnie do nagminnego naruszania interesów innych podmiotów<sup>21</sup>. Według *T. Dybowskiego* „względna pełnia prawa własności oznacza, że w systemie danego prawa treść własności jest najszerza w porównaniu z treścią innych praw podmiotowych, ale nie nieograniczona”<sup>22</sup>. W podobnym duchu wypowiedział się o prawie własności SN w uchw. z 16.7.1980 r. (III CZP 45/80, OSNC 1981, Nr 2–3, poz. 25), wyjaśniając, że zapewnia ono właścicielowi **dopuszczalną w danych warunkach pełnię uprawnień względem rzeczy**.

We współczesnym prawie polskim **treść prawa własności** określona została **25** w **art. 140 KC**, upoważniającym właściciela do **korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób**, w szczególności do pobierania z niej pożytków i innych dochodów, z zastrzeżeniem, że będzie to czynił **w granicach określonych przez ustawy oraz zasady współżycia społecznego**, a ponadto **zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa**. Powołany przepis stanowi *in fine*, że w tych samych granicach właściciel rzeczy może nią rozporządzać.

Kodeks cywilny określił zatem treść prawa własności przez wskazanie **granic**, w ob- **26** rębnie których właściciel rzeczy może wykonywać względem niej swoje uprawnienia. Komentowany przepis determinuje zarówno **pozytywną**, jak i **negatywną** stronę własności, ponieważ z jednej strony przyznaje właścicielowi prawo do korzystania i rozporządzania rzeczą (strona pozytywna), z drugiej zaś wyłącza od tego inne osoby (strona negatywna).

Według art. 140 KC granice prawa własności determinują **trzy wyznaczniki**, a miano- **27** wicie:

- 1) **przepisy ustaw,**
- 2) **zasady współżycia społecznego oraz**
- 3) **społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa.**

<sup>18</sup> Zob. tamże, s. 186 wraz z powołaną tam literaturą.

<sup>19</sup> Zob. *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 39, 45; *K. Piasecki*, [w:] *J. Winiarz* (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 1, Warszawa 1989, s. 58–59. Drugi z autorów zwraca uwagę, że w obrocie mogą występować także zbiory rzeczy (*universitates facti*), np. w postaci biblioteki z książkami lub stada zwierząt.

<sup>20</sup> Zob. *Z. Banaszczyk*, [w:] *Pietrzykowski*, *Komentarz KC*, t. 1, 2005, s. 45–47.

<sup>21</sup> Zob. orz. TK z 20.4.1993 r. (P 6/92, OTK 1993, Nr 1, poz. 8).

<sup>22</sup> Tak *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 56–57.

We współczesnej literaturze przedmiotu przyjmuje się dość zgodnie, że przez pojęcie ustaw rozumieć tu należy **także akty prawne niższej rangi**, z zastrzeżeniem jednak, że mają one charakter **wykonawczy do ustaw i nie wykraczają poza granice upoważnień zawartych w tych ustawach**. Taką wykładnię powyższego terminu narzuca **art. 64 ust. 3 Konstytucji RP**, zezwalający na ograniczanie własności jedynie w drodze ustaw i tylko w zakresie nienaruszającym jej istoty. Przyjmuje się jednak, że ograniczenie własności w drodze aktu prawnego niższego rzędu, wydanego na podstawie ustawy w granicach zawartej w niej delegacji, nie narusza konstytucyjnej ochrony własności gwarantowanej w **art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji RP**, pod warunkiem jednak, że ograniczenie to nie godzi w istotę prawa własności<sup>23</sup>.

**28** W doktrynie nie kwestionuje się zasadności ograniczania prawa własności w drodze ustaw. Konieczność taka jest naturalnym następstwem rozwoju cywilizacyjnego. Większość ograniczeń ma charakter publicznoprawny i wynika z przepisów prawa administracyjnego (np. z ustawy z 21.5.1999 r. o broni i amunicji, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 2516 ze zm.), choć nie brak też ograniczeń o charakterze cywilnoprawnym (np. art. 144 KC dotyczący immisji). Ingerencja ustawodawcy w sposób wykonywania prawa własności przez właściciela np. broni palnej nie budzi dziś sprzeciwu. Nie wzbudza go też ustawowe ograniczenie uprawnień właściciela nieruchomości ze względu na uzasadniony interes właściciela nieruchomości sąsiedniej. Dla przykładu powołany wyżej art. 144 KC nakazuje właścicielowi nieruchomości powstrzymanie się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Przy interpretowaniu **przepisów ograniczających prawo własności** należy jednak pamiętać, że mają one charakter **wyjatkowy i nie podlegają wykładni rozszerzającej**<sup>24</sup>.

**29** Przez wspomnianą wyżej **negatywną stronę własności** rozumie się **wyłączenie osób trzecich** od możliwości korzystania i rozporządzania rzeczą wbrew woli jej właściciela. Artykuł **140 KC** nakłada na wszystkie podmioty niebędące właścicielami danej nieruchomości obowiązek **biernego poszanowania prawa własności** przysługującego jej właścicielowi, polegający na **powstrzymaniu się** tych podmiotów od wszelkich działań naruszających to prawo (*non facere*). Ten bierny obowiązek nie ma jednak charakteru świadczenia dłużnika wobec wierzyciela, gdyż podmiot nim obciążony nie rezygnuje z żadnych przysługujących mu uprawnień, a jedynie powstrzymuje się od wkraczania w sferę uprawnień właściciela.

Odnośnie do **własności wód**, to jest ona kategorią **Prawa wodnego**<sup>25</sup> odmienną od własności w rozumieniu art. 140 KC.

## § 5. Moment przejścia własności nieruchomości

**30** **Nieruchomość jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości**. Ma ona ściśle określoną powierzchnię, położona jest w konkretnym miejscu i opisana w konkretnej księdze wieczy-

<sup>23</sup> Szerzej na ten temat zob. E. Skowrońska-Bocian, [w:] Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 1, 2008, s. 484–486 wraz z powołanym tam orzecznictwem.

<sup>24</sup> Zob. wyr. NSA z 1.12.1995 r. (II SA 1400/94, Wok. 1996, Nr 3, s. 32) oraz wyr. SN z 6.3.1998 r. (III CKN 393/97, OSP 1998, Nr 10, poz. 171).

<sup>25</sup> Ustawa z 20.7.2017 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).



stej. Do przeniesienia własności nieruchomości w drodze umowy ma zatem zastosowanie **art. 155 § 1 KC**, według którego własność rzeczy **oznaczonych co do tożsamości** przechodzi na nabywcę z **chwilą zawarcia umowy zobowiązującej**, takiej jak umowa sprzedaży, zamiany czy darowizny, **o ile przepis szczególny nie stanowi inaczej** albo **strony umowy inaczej nie postanowiły**. Z przepisu tego wynika, że zawarcie umowy zobowiązującej, np. umowy sprzedaży nieruchomości, **może, ale wcale nie musi przenosić jej własności**. Możliwa jest sytuacja, w której nieruchomość została aktem notarialnym **sprzedana**, lecz **sprzedający nadal pozostaje jej właścicielem**. W przypadku takim przeniesienie własności dokonywane jest odrębnym aktem notarialnym podpisywanym w terminie późniejszym i obejmującym **samo przeniesienie własności**. Pierwsza umowa (umowa sprzedaży) ma charakter jedynie **zobowiązujący**, tzn. zobowiązuje sprzedającego do przyszłego przeniesienia własności nieruchomości na kupującego, natomiast umowa druga (umowa przeniesienia własności) zawierana jest w wykonaniu umowy pierwszej (umowy sprzedaży) i ma charakter **rozporządzający**, tzn. przenosi własność nieruchomości ze sprzedającego na kupującego.

Według powołanego wyżej art. 155 § 1 KC do późniejszego niż przy zawieraniu umowy **zobowiązującej** przejścia własności nieruchomości dochodzi albo **z mocy przepisu szczególnego**, albo **z woli stron**. W tej drugiej sytuacji przepis ten ma charakter dyspozytywny.

Oдноśnie do sytuacji pierwszej, przykładem przepisów szczególnych narzucających konieczność zawarcia najpierw umowy sprzedaży nieruchomości (jako umowy jedynie zobowiązującej), a następnie zawarcia odrębnej umowy przenoszącej własność nieruchomości (jako umowy jedynie rozporządzającej), są przepisy regulujące **pierwokup ustawowy**. Na ich mocy niektórym podmiotom, takim jak np. gminy czy Agencja Nieruchomości Rolnych, przysługuje w określonych sytuacjach, w stosunku do pewnych nieruchomości, ustawowe prawo pierwokupu. Nieruchomości podlegającej pierwokupowi nie można sprzedać z jednoczesnym przeniesieniem własności, lecz należy:

- 1) **zawrzeć umowę sprzedaży z wyłączeniem przeniesienia własności;**
- 2) **wysłać wypis aktu notarialnego tej umowy sprzedaży uprawnionemu podmiotowi z zapytaniem, czy nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu;**
- 3) **zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości na kupującego**, po uzyskaniu odpowiedzi informującej, że uprawniony podmiot nie skorzystał z prawa pierwokupu, a w przypadku braku odpowiedzi, po upływie ustawowego jednomiesięcznego (**art. 598 § 2 KC**) terminu na jej udzielenie.

Umowa sprzedaży nieruchomości podlegającej pierwokupowi ustawowemu określana **33** bywa w praktyce notarialnej terminem **warunkowa umowa sprzedaży**, a to dla podkreślenia, że sprzedający sprzedaje nieruchomość kupującemu, **pod warunkiem** że osoba trzecia (uprawniony podmiot) nie wykona prawa pierwokupu. Zawarty w tytule umowy przymiotnik „warunkowa” ma znaczenie informacyjne, podkreślające fakt, że w tej umowie sprzedaży **nie dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości**, do którego dojdzie dopiero w przyszłości na mocy odrębnej, już **bezwarunkowej umowy** przenoszącej własność, zawartej po ziszczeniu się owego wcześniejszego warunku.

Innym przykładem, w którym na mocy przepisów szczególnych dojść może do **rozdzie-** **lenia** skutku zobowiązującego i rozporządzającego, jest **zakup nieruchomości przez cudzoziemca**. Według przepisów **ustawy z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców** (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278) nabycie przez cudzoziemca własności nieruchomości położonej w Polsce wymaga – z pewnymi wyjątkami – uzyskania **zezwolenia ministra właściwego ds. wewnętrznych**. Umowa przenosząca własność nie-

ruchomości na cudzoziemca, który zezwolenia nie uzyskał, jest z mocy prawa (*ex lege*) **nieważna**. Nie ma natomiast przeszkód do zawarcia z cudzoziemcem nieposiadającym zezwolenia **umowy sprzedaży nieruchomości z wyłączeniem przeniesienia własności**, a następnie – już po uzyskaniu przez cudzoziemca zezwolenia – **umowy przenoszącej własność**. Oczywiście jest, że do drugiej umowy, tj. umowy przenoszącej własność, nie dojdzie w przypadku odmowy wydania cudzoziemcowi zezwolenia. W sytuacji takiej strony będą zobligowane do zwrotu otrzymanych świadczeń.

**35** Do **rozdzielenia skutku zobowiązującego i rozporządzającego** przy umowie sprzedaży, zamiany, darowizny oraz innej umowie zobowiązującej dotyczącej nieruchomości może dojść także z **woli stron**. **Artykuł 155 § 1 KC** nie wprowadza w tym zakresie żadnych ograniczeń. Strony mogą się umówić, że jednym aktem notarialnym dokonają sprzedaży nieruchomości bez przenoszenia jej własności, a kolejnym aktem notarialnym przeniosą jej własność. Przyjęcie takiego rozwiązania może być niekiedy korzystne np. ze względów podatkowych.

**36** Konstrukcja umowy sprzedaży, zamiany albo darowizny nieruchomości pod warunkiem albo z zastrzeżeniem terminu **nie narusza** – jak się często błędnie uważa – **art. 157 § 1 KC**, zakazującego przenoszenia własności nieruchomości z zastrzeżeniem warunku albo terminu. Umowa taka – w przypadku wyłączenia rozporządzenia – w ogóle **nie przenosi własności nieruchomości**, a jedynie **zobowiązuje zbywcę** do jej późniejszego **bezwarunkowego i niezwłocznego** przeniesienia. W przypadku ziszczenia się warunku albo upływu terminu zastrzeżonego w umowie sprzedaży (zobowiązującej) druga umowa, tzn. umowa przenosząca własność (rozporządzająca), nie może zawierać już żadnych warunków ani terminów. Na mocy tej drugiej umowy własność nieruchomości musi przejść na nabywcę **bezwarunkowo i niezwłocznie**. Wynika to zresztą wprost z **art. 157 § 2 KC**, stanowiącego, że w przypadku, gdy umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości (np. umowa sprzedaży, zamiany, darowizny itp.) została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest **dotatkowe porozumienie stron** obejmujące ich **bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności**. Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę, z którym właściciel zawarł umowę zobowiązującą, może zostać ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

**37** Dodatkowe porozumienie przenoszące własność, o którym mowa w art. 157 § 2 KC, jest z reguły bardzo lakoniczne i najczęściej ogranicza się do stwierdzenia, że **zbywca przenosi na nabywcę własność nieruchomości, na co nabywca wyraża zgodę**.

Z tego co zostało tu powiedziane, wynika zatem, że prawo polskie przyjęło, **co do zasady**, model przenoszenia własności nieruchomości wynikający z tradycji **romańskiej** (Francja, Włochy, Hiszpania, Portugalia), w której umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości wywołuje skutek rozporządzający w postaci przejścia własności.

W systemie prawa polskiego skutek rozporządzający może zostać wyłączony mocą przepisu szczególnego lub wolą stron (art. 155 KC). W przypadku takim do przejścia prawa własności nieruchomości dochodzi dopiero na mocy **odrębnej** (drugiej) umowy o skutku **rozporządzającym**, podobnie jak ma to miejsce w systemach prawnych wywodzących się z tradycji **germańskiej** (Niemcy, Austria, Szwajcaria, Grecja), gdzie do przejścia prawa własności nieruchomości nie wystarcza jedynie umowa zobowiązująca, lecz konieczne jest zawarcie odrębnej umowy przenoszącej własność.

Nadmienić w tym miejscu trzeba, że w niektórych krajach obowiązuje **zasada wpisu**, co oznacza, że do przejścia prawa własności nieruchomości **oprócz zawarcia dwóch umów**,

tj. umowy zobowiązującej i umowy rozporządzającej, **czy też jednej umowy zobowiązująco-rozporządzającej**, niezbędny jest **wpis** do odpowiedniego **rejestr**u (wpis **konstytutywny**, prawotwórczy). W polskim porządku prawnym rejestrem takim jest **księga wieczysta**, choć wpis do niej ma charakter konstytutywny (prawotwórczy) tylko w przypadkach szczególnych wskazanych w ustawie, o czym poniżej w § 6.

W powyższym kontekście warto przywołać post. SN z 14.1.2015 r. (II CSK 85/14, OSNC 2016, Nr 1, poz. 10), w którym sformułowana została teza, że w przypadku spółek: **partnerskiej, komandytowej i komandytowo-akcyjnej**, zważywszy, że dla tych spółek ustawodawca przewidział formę aktu notarialnego, postępowanie w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości na spółkę przebiega bez komplikacji. Stosując w tym zakresie, zgodnie z art. 2 KSH, art. 155–158 KC, należy dojść do wniosku, że umowy takich spółek zawierające zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości wywołują – zgodnie z art. 155 KC – także skutek **rozporządzający**. Przyjmując założenie, niewywołujące zastrzeżeń w literaturze oraz orzecznictwie, że rejestracja spółki nie jest warunkiem w rozumieniu art. 89 KC, lecz jest warunkiem prawnym, niezależnym od woli współników, wspomniane zobowiązanie nie narusza art. 157 § 2 KC i **spółka w chwili rejestracji nabywa własność nieruchomości**.

## § 6. Charakter wpisu własności nieruchomości do księgi wieczystej

Według art. 5 **Prawa hipotecznego z 1818 r.** wpis własności nieruchomości miał charakter prawotwórczy. Przepis ten stanowił, że prawo rozporządzania nieruchomością uzyskuje się przez **wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych**. Doktryna i orzecznictwo tamtych lat wskazywały, że skoro nieruchomością może rozporządzać tylko właściciel, a prawo rozporządzania nabywa się z chwilą wpisu, oznacza to, że prawo własności nieruchomości nabywa się również z chwilą wpisu. Według tej konstrukcji **akt notarialny** stanowił jedynie **tytuł do przejścia prawa własności (*titulus adquirendi dominii*)**. Faktyczne przejście prawa własności, ze **skutkiem rzeczowym (*modus adquirendi dominii*)**, następowało dopiero **z chwilą dokonania wpisu**. Pełne powiązanie powstania skutku czynności prawnej z dokonaniem wpisu w odpowiedniej księdze (gruntowej, hipotecznej, wieczystej itp.) określa się w nauce prawa mianem **zasady wpisu**. 38

Współczesny ustawodawca polski **odstąpił od tej zasady**. Własność nieruchomości nabytej w drodze czynności prawnej przechodzi na nabywcę **z chwilą podpisania aktu notarialnego**. Wpis do księgi wieczystej ma tu charakter jedynie **deklaratoryjny (deklaratywny)**, co oznacza, że nieruchomość można ponownie zbyć, **nie czekając na uzyskanie wpisu**, choćby tego samego dnia. Wyjątkiem od tej zasady jest **ustanowienie odrębnej własności lokalu**, gdzie wpis ma charakter **konstytutywny (prawotwórczy)**. Wynika to z **art. 7 ust. 2 WILokU**, według którego do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej (**zasada wpisu**). Praktycznym wymiarem tego przepisu, z punktu widzenia obrotu lokalami, jest zasadność powstrzymania się ze zbyciem lokalu do chwili założenia dla niego księgi wieczystej. Możliwość rozporządzenia prawem do lokalu przed wpisem jego własności do księgi wieczystej w drodze zbycia tzw. **ekspektatywy odrębnej własności lokalu**, omówiona została w rozdziale 9, § 32 pkt II. 39

**Konstytutywność wpisu** odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej występuje jedynie **przy pierwszym wpisie**, dokonywanym na wniosek zawarty przy akcie notarialnym 40

**ustanawiającym odrębną własność tego lokalu.** Po założeniu dla lokalu księgi wieczystej i wpisaniu do niej pierwszego właściciela, wpis każdego następnego właściciela ma już charakter deklaratoryjny (deklaratywny), co oznacza, że każdy kolejny właściciel może rozporządzać lokalem przed uzyskaniem wpisu na swoją rzecz. Lokal, dla którego założono księgę wieczystą, może zostać zbyty **wielokrotnie nawet jednego dnia.** Wystarczy, aby każdy kolejny zbywca udokumentował wypisem aktu notarialnego fakt nabycia lokalu od poprzednika.

## § 7. Ochrona własności nieruchomości

### I. Konstytucyjna i cywilistyczna ochrona własności

- 41 Własność jest prawem chronionym zarówno **konstytucyjnie**, jak i **cywilistycznie**. **Artykuł 21** Konstytucji RP stanowi, że Rzeczpospolita Polska **chroni własność** i prawo dziedziczenia, a wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele **publiczne** i za słusznym **odszkodowaniem**. **Artykuł 64** Konstytucji RP rozciąga tę ochronę także na inne prawa majątkowe.

**Cywilistyczną ochronę własności** zapewniają natomiast przede wszystkim przepisy **Kodeksu cywilnego**, a to poprzez **system roszczeń** przysługujących właścicielowi w przypadku naruszenia przysługującego mu prawa, dochodzonych – w razie potrzeby – **na drodze sądowej** w formie odpowiedniego **powództwa**.

Dotatkową formą ochrony własności, dotyczącą jednak tylko **nieruchomości**, jest powództwo **o uzgodnienie treści księgi wieczystej** z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, realizowane na podstawie **art. 10 KWU**. Celem tego powództwa jest **usunięcie niezgodności** pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a jej rzeczywistym stanem prawnym.

Nadmienić warto, że **prawo unijne nie ingeruje w zakres i kształt prawa własności w państwach członkowskich**, co wynika wprost z **art. 345 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej** (Dz.Urz. UE C 202 z 7.6.2016 r., s. 47). Oznacza to, że kształtowanie zasad nabywania własności nieruchomości oraz stosowanie uzasadnionych i racjonalnych ograniczeń w tym zakresie pozostawione jest **suwerennym decyzjom państw członkowskich**.

### II. Ochrona własności w trybie roszczeń petytoryjnych

- 42 Na **triadę** podmiotowych praw właściciela nieruchomości, jako właściciela rzeczy, którą jest nieruchomość, wynikających bezpośrednio z istoty prawa własności i mających charakter **bezwzględny**, składają się:
- 1) prawo do wyłącznego **posiadania** nieruchomości (*ius possidendi*);
  - 2) **korzystania** z niej, w tym używania jej (*ius utendi*), pobierania pożytków i innych dochodów (*ius fruendi*) oraz jej zużycia (*ius abutendi*);
  - 3) **rozporządzania** nią (*ius disponendi*).
- 43 Wszelkie **naruszenia** powyższych uprawnień **dają właścicielowi** nieruchomości prawo do wystąpienia **przeciwko naruszcycielowi** z odpowiednimi **roszczeniami**, określanymi w doktrynie i orzecznictwie mianem **roszczeń petytoryjnych**.

Na mocy **art. 209 KC** powyższe roszczenia może realizować **także współwłaściciel** nieruchomości, gdyż przepis ten stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać

wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

**Podstawowymi** roszczeniami zapewniającymi **ochronę petytoryjną** są:

44

- 1) **roszczenie windykacyjne** oraz
- 2) **roszczenie negatoryjne**.

**Ad 1.** Możliwość wystąpienia przez właściciela z **roszczeniem windykacyjnym** (*rei vindicatio*) przewiduje **art. 222 § 1 KC**, który stanowi, że **właściciel może żądać** od osoby, która **władą faktycznie** jego rzeczą, ażeby rzecz została mu **wydana**, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela **uprawnienie do władania rzeczą**.

Uprawnienie do władania rzeczą, o którym mowa w powyższym przepisie, może wynikać zarówno ze stosunku o charakterze **obligacyjnym**, np. zawartej **umowy najmu**, jak i ze stosunku o charakterze **rzeczowym**, np. **użytkowania** ustanowionego na rzecz tej osoby. Zarzut oparty na twierdzeniu istnienia uprawnienia do władania rzeczą będącą przedmiotem roszczenia windykacyjnego określany jest w doktrynie mianem **zarzutu hamującego**. Nie wyłącza on roszczenia, a jedynie **hamuje** jego realizację, do chwili ustania uprawnienia do władania rzeczą przez osobę, która zarzut ten skutecznie podnosi.

**Roszczenie windykacyjne** przysługuje **właścicielowi** rzeczy, czyli **wynika z prawa własności**. Ma ono charakter **wydobywczy**, gdyż jego treścią jest **wydanie rzeczy**. Wydanie powinno zostać dokonane **cum omni causa**, tzn. łącznie ze wszystkimi przychodami uzyskanymi przez osobę, która władała bezprawnie cudzą rzeczą.

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się zgodnie, że **materialnoprawną legitymację czynną**, rozumianą jako uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym, ma oprócz właściciela nieruchomości, także **użytkownik wieczysty**.

**Legitymowanym biernie** jest natomiast **każda osoba**, która faktycznie **władą cudzą rzeczą**.

**Ad 2.** Z **roszczeniem negatoryjnym** (*actio negatoria*) może wystąpić **właściciel**, którego prawo zostało naruszone w **inny sposób**, aniżeli przez **pozbawienie go faktycznego władania rzeczą**. Roszczenie to uregulowane zostało w **art. 222 § 2 KC** i obejmuje **dwa uprawnienia**, które mogą być realizowane **łącznie** lub **oddzielnie**, a mianowicie:

- a) uprawnienie do **żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem** – polegające na domaganiu się **usunięcia skutków** naruszenia (np. zasypanie bezprawnie wykopanego rowu), które nie może być jednak utożsamiane z roszczeniem odszkodowawczym,
- b) uprawnienie do **żądania zaniechania naruszeń** – mające na celu powstrzymanie naruszydźciela od ewentualnych dalszych bezprawnych działań odnoszących się do cudzej rzeczy.

Przyjmuje się, że w przypadku **roszczenia negatoryjnego**, podobnie jak w przypadku roszczenia windykacyjnego, **legitymacja czynna** przysługuje również **użytkownikowi wieczystemu**.

**Legitymowanym biernie** jest **każda osoba**, która **narusza** cudze prawo własności w sposób **inny** niż przez pozbawienie właściciela władania rzeczą.

**Roszczenia petytoryjne** mają charakter **obiektywny**, co oznacza, że kreuje je **sam fakt naruszenia własności**. Bez znaczenia pozostaje tu okoliczność, czy naruszydźciela cudzej własności działał świadomie, czy też nie. Roszczenia te wynikają z **istoty prawa własności** jako prawa podmiotowego o charakterze bezwzględny.

Przy realizacji roszczeń petytoryjnych na drodze sądowej **ciężar dowodu** polegający na wykazaniu prawa własności spoczywa **na właścicielu (art. 6 KC)**, który jest w procesach petytoryjnych **powodem**. Z tego punktu widzenia korzystniejsza jest sytuacja właści-



ciela w procesie negatoryjnym niż windykacyjnym, gdyż w procesie negatoryjnym powód korzysta – jako władający rzeczą – z domniemania własności wynikającego z posiadania (art. 339 KC).

48 Roszczeń petytoryjnych nie należy mylić z **roszczeniami posesoryjnymi**, o których mowa w art. 344 KC, które wynikają z pewnego **stanu faktycznego**, jakim jest **posiadanie rzeczy (possessio)**, chroniąc ten stan faktyczny. Powołany tu art. 344 KC stanowi, że posiadaczowi, którego **posiadanie zostało naruszone**, przysługują **dwa roszczenia**, określane w doktrynie mianem posesoryjnych, a mianowicie:

- 1) o **przywrócenie stanu poprzedniego** oraz
- 2) o **zaniechanie naruszeń**.

Roszczenia te **nie są zależne od dobrej wiary posiadacza** ani nawet od zgodności posiadania ze stanem prawnym. Ich cechą charakterystyczną jest to, że przysługują **każdemu posiadaczowi**, niezależnie od charakteru posiadania<sup>26</sup>.

49 **Roszczenia petytoryjne** (windykacyjne i negatoryjne) **dotyczące nieruchomości nie ulegają przedawnieniu** (art. 223 § 1 KC). Jest to wyjątek od zasady wyrażonej w art. 117 § 1 KC, według którego **roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu**. Pamiętać jednak trzeba, że dochodzenie takiego roszczenia od **posiadacza samoistnego** nieruchomości może stać się niemożliwe ze względu na jej **zasiedzenie** (art. 172 KC).

### III. Roszczenia uzupełniające

50 Nawet skuteczna realizacja roszczenia windykacyjnego **nie wyrównuje** właścicielowi rzeczy **uszczerbku**, który poniósł na skutek czasowego pozbawienia go możliwości korzystania z niej. Dlatego też przepisy Kodeksu cywilnego (art. 224 i 225) przyznają właścicielowi dodatkowe roszczenia, określane w piśmiennictwie mianem **roszczeń uzupełniających**. Są to roszczenia o:

- 1) **wynagrodzenie** za korzystanie z rzeczy;
- 2) **zwrot pożytków** lub ich równowartości;
- 3) **odszkodowanie** za szkodę spowodowaną zużyciem rzeczy, jej pogorszeniem lub utratą.

Roszczenia uzupełniające przysługują także właścicielowi **nieruchomości**, gdyż **nieruchomość jest rzeczą**<sup>27</sup>.

51 **Roszczenia uzupełniające są zbywalne**, co oznacza, że właściciel nieruchomości może nimi **rozporządzać**. Sąd Najwyższy w uchw. z 24.7.2013 r. (III CZP 36/13, OSNC 2014, Nr 3, poz. 24) wyjaśnił, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma **charakter obligacyjny** i gdy powstanie, uzyskuje byt **samodzielny**, niezależnie od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 KC); może być **samodzielnie dochodzone** niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest **samodzielnym przedmiotem obrotu**. Utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało.

<sup>26</sup> Wyrok w procesie posesoryjnym ma charakter **tymczasowy**, gdyż nie rozstrzyga o prawie do rzeczy, a jedynie o jej **posiadaniu**. Ze względu na tymczasowość wyroku posesoryjnego sąd ogranicza badanie sprawy jedynie do ustalenia: 1) **ostatniego stanu spokojnego posiadania** oraz 2) **faktu jego naruszenia**. Roszczenie posesoryjne powinno być przez posiadacza realizowane szybko, a to ze względu na krótki, bo jedynie **roczny** termin na jego realizację. Termin ten biegnie **od chwili naruszenia posiadania**. Po upływie tego terminu, będącego terminem **zawitym**, roszczenie to **wygasa**.

<sup>27</sup> Zob. szerzej J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, Warszawa 2012, s. 171–173.



**Roszczenia uzupełniające** przysługujące **właścicielowi nieruchomości przeciwko posiadaczowi samoistnemu przedawniają się** w stosunkowo krótkim czasie, bo w okresie **roku od dnia zwrotu nieruchomości**. Przedawnienie nie oznacza bynajmniej wygaśnięcia roszczenia, lecz jedynie jego przekształcenie się w zobowiązanie **niezupelne** zwane też **naturalnym (*obligatio naturalis*)**, co daje zobowiązanemu możliwość skutecznego uchylecia się od jego wykonania przez podniesienie **zarzutu przedawnienia**. Bez znaczenia pozostaje tu okoliczność dobrej czy złej wiary posiadacza nieruchomości.