

### Rozdział III

## ZASIEDZENIE W PRAWIE POLSKIM

### 1. PODMIOT ZASIEDZENIA

W instytucji zasiedzenia istotą jest to, że posiadacz nieruchomości niebędący właścicielem nabywa własność po upływie oznaczonego w ustawie czasu. Stąd wynika, iż podmiotem zasiedzenia jest posiadacz rzeczy, następnie na skutek upływu czasu i dokonanej czynności prawnej zmieniający swój status na właściciela.

Posiadaczem może być więc ten podmiot, który zgodnie z obowiązującymi przepisami będzie mógł stać się właścicielem rzeczy w drodze zasiedzenia. Zagadnienie, kto może być właścicielem, stanowi fragment szerszej problematyki zdolności prawnej, gdyż polskie prawo, w szczególności prawo cywilne, reguluje stosunki cywilnoprawne między osobami fizycznymi i prawnymi. Osoby te mogą stanowić podmiot prawa występujący w stosunkach społecznych i gospodarczych. Podmiotowość prawną determinują dwa elementy: zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych. Dlatego możemy stwierdzić, że zasadą polskiego systemu prawnego jest pełna zdolność prawna każdego podmiotu, w związku z czym jako zasadę należy także przyjąć, że każdy podmiot może być właścicielem, w tym również uzyskać tę własność w drodze zasiedzenia<sup>350</sup>. Jednoznaczne wskazanie w ustawie, iż „każdy człowiek” ma zdolność prawną od momentu urodzenia nakazuje przyjąć, że możliwość ta jest prawem przyrodzonym, niezbywalnym, niezależnym od spełnienia żadnych dodatkowych warunków. Urodzenie się daje *ex lege* zdolności prawnej. Nie jest ona zależna od rasy, koloru skóry, narodowości czy innego warunku. W chwili urodzenia osoba – istota ludzka posiada już atrybut człowieczeństwa, a po urodzeniu nabywa ponadto jako osoba fizyczna atrybut zdolności prawnej, czyli zdolności do bycia podmiotem praw i obowiązków cywilnoprawnych, stąd może skutecznie występować o nabycie własności w drodze zasiedzenia. Człowieczeństwo wynika z pochodzenia człowieka od istot ludzkich, czyli od kobiety i mężczyzny, a zatem z posiadania „człowieczego

---

<sup>350</sup> J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 77.

genotypu”<sup>351</sup>. Wskazanie, iż zdolność prawna to bycie podmiotem praw i obowiązków jest zdaniem Sądu Najwyższego równoznaczne w swych skutkach w zakresie posiadania zdolności sądowej, która uprawnia podmiot do skutecznego występowania z powództwem o ustalenie istnienia prawa własności rzeczy uzyskanego w wyniku nieprzerwanego posiadania. Pozbawienie osoby zdolności prawnej (choć jest niemożliwe) pozbawiłoby ją zdolności sądowej, a tym samym uniemożliwiłoby występowanie z roszczeniem przed sądem<sup>352</sup>. Zdolność prawna to właściwość polegająca na możliwości bycia podmiotem praw i obowiązków z zakresu prawa cywilnego, która w procedurze nabycia uprawnienia do zasiedzenia ma doniosłe znaczenie, gdyż od posiadania bądź nieposiadania zdolności prawnej zależy możliwość bycia właścicielem rzeczy nabytej w drodze zasiedzenia. Warunkiem *sine qua non* dla nabycia zdolności prawnej jest urodzenie się, które do dnia dzisiejszego budzi niekiedy ogromne wątpliwości. Na gruncie dotychczasowej oceny spraw poddanych pod rozstrzygnięcie SN z urodzenia się będziemy wywodzić pozytywne skutki w zakresie nabycia zdolności prawnej tylko i wyłącznie wówczas, gdy człowiek urodzi się żywy. Jest to tzw. *condictio iuris* dla nabycia możliwości bycia podmiotem praw i obowiązków człowieka. Kolejnym aspektem wymagającym analizy w zakresie oceny możliwości uzyskania własności w drodze zasiedzenia pozostaje kwestia nabycia zdolności prawnej przez człowieka poczętego, lecz nienarodzonego, czyli *nasciturusa*, które może się stać podmiotem praw i obowiązków pod warunkiem, że urodzi się żywe. W razie wątpliwości mamy w tym przypadku do czynienia z domniemaniem, że dziecko urodziło się żywe. Zdaniem SN dziecko poczęte, a jeszcze nieurodzone w chwili śmierci swego ojca, jeżeli urodzi się żywe, nabywa prawa na zasadzie analogicznej jak osoba żyjąca w chwili śmierci wstępnego na podstawie obowiązujących przepisów<sup>353</sup>. Zgodnie z przepisem art. 8 ustawy kodeks cywilny zdolność prawną uzyskuje człowiek z chwilą urodzenia. Z tego przepisu wypływa wniosek, że dziecko poczęte nie ma zdolności prawnej. Tak dokonana regulacja stwarza pewność, że prawo *nasciturusa* nie jest prawem wyjątkowym, lecz prawem stabilnym i skutecznym zawsze i wszędzie po spełnieniu pozytywnego warunku: urodzenia. Ponadto prawo *nasciturusa* do dochodzenia swych praw potwierdzone jest w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Przykładem może być prawo *nasciturusa* do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wynikających z doznanych uszkodzeń ciała lub rozstroju zdrowia, niezależnie od tego, że czyn skutkujący takimi konsekwencjami skierowany był przeciw osobie ciężarnej – matce dziecka<sup>354</sup>. Analogiczne uprawnienie służy dziecku, które w chwili śmierci ojca było już poczęte, lecz

<sup>351</sup> Z. Radwański, *Prawo cywilne*, Warszawa 2004, s. 148.

<sup>352</sup> Uchwała SN III CZP 62/90 z dnia 14 grudnia 1990 r., OSNC z 1991 r., nr 4, poz. 36.

<sup>353</sup> Uchwała SN z dnia 30 listopada 1987 r., II PZP36/87, OSNC z 1988 r., nr 2–3, poz. 23.

<sup>354</sup> Uchwała SN z dnia 8 stycznia 1965 r., II CR 2/65, OSPiKA z 1967 r., nr 9, poz. 220.

nienarodzone, a następnie urodziło się żywe<sup>355</sup>. Z tą samą analogią będziemy mieć do czynienia w przypadku nabywania prawa podmiotowego do rzeczy, a także wówczas, gdy ocenie zostanie poddana możliwość nabycia własności w drodze zasiedzenia, na skutek upływu czasu wstępnych *nasciturusa*. Zdolność prawna jest więc atrybutem przysługującym każdemu człowiekowi. Nie można się jej zrzec ani też jej ograniczyć lub przenieść na inną osobę w drodze czynności prawnej. Zdolność prawna powstaje i wygasa odpowiednio w momencie urodzenia i śmierci. Ustanie zdolności prawnej osoby fizycznej w chwili jej śmierci to moment, do którego trwają i podlegają ochronie wszystkie osobiste prawa jednostki, a przede wszystkim jej naturalne prawo do życia. Jak wskazano w doktrynie, śmierć powoduje ustanie podmiotowości prawnej<sup>356</sup>.

Natomiast zdolność do czynności prawnych to możliwość nabywania tychże praw i obowiązków bądź poprzez własne działanie, bądź zaniechanie działania. Zdolność prawna jest cechą o fundamentalnym znaczeniu każdego podmiotu prawa, a więc każdego człowieka i każdej osoby prawnej. Wszyscy ludzie od chwili urodzenia mają zdolność prawną<sup>357</sup>. Jest ona cechą każdego podmiotu, a więc każdego człowieka i każdej osoby prawnej. Dominuje pogląd, że podmiotowość prawna i zdolność prawna należą do tego samego zakresu pojęciowego i używa się ich zamiennie. Jednakże na gruncie orzecznictwa polskiego sądownictwa można wywieść rację, że pojęcie „zdolności prawnej” jest daleko szerszej uprawniające, jest bowiem kreującym status prawny – dając możliwość bycia podmiotem praw i obowiązków, a nie jak w przypadku podmiotowości prawnej, posiadanie zdolności występowania w stosunku cywilnoprawnym, co ma doniosłe znaczenie w związku z nabyciem własności w drodze zasiedzenia<sup>358</sup>.

Drugim warunkiem *sine qua non* dla pełnoprawnego funkcjonowania na płaszczyźnie stosunków własnościowych, w tym również w zakresie nabycia uprawnienia do zasiedzenia rzeczy, jest posiadanie pełnej zdolności do czynności prawnych. W polskim prawie cywilnym wyodrębnia się trzy postacie zdolności do czynności prawnych: brak zdolności do czynności prawnych, która ma miejsce wówczas, gdy osoba nie ma ukończonego trzynastego roku życia – wówczas wszelkich czynności dokonuje przez przedstawiciela ustawowego. Zgodnie z ustawą kodeks cywilny czynność prawna dokonana przez osobę, która nie ma zdolności do czynności prawnych, jest nieważna<sup>359</sup>. Jednakże gdy osoba niezdolna do czynności prawnych zawarła umowę należącą do umów powszechnie zawieranych w drobnych, bieżących sprawach życia codziennego, umowa taka staje się ważna z chwilą jej wykonania, chyba że pociąga za sobą rażące pokrzywdzenie osoby niezdolnej

<sup>355</sup> Uchwała SN z dnia 4 kwietnia 1966 r., II PR 139/66, OSNCP z 1966 r., nr 9 poz. 158.

<sup>356</sup> W. Broniewicz, *Glosa do wyroku SN z dnia 17 lipca 1997 r., III CKN 149/97*, OSP 2000, z. 4, s. 63.

<sup>357</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 8.

<sup>358</sup> S. Dmowski, *Komentarz do Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 2009, wyd. 9, s. 72.

<sup>359</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, op.cit. art. 14.

do czynności prawnych. Jednakże nie można uznać, że osoba taka w pełni świadomie posiada rzecz niezależnie od dobrej czy złej wiary, na skutek czego mogłaby żądać uznania, że wypełniły się przesłanki do uzyskania prawa własności rzeczy w związku z upływem czasu. Drugą postacią to ograniczona zdolność do czynności prawnych. Ograniczoną zdolność do czynności prawnych mają małoletni, którzy ukończyli lat trzynaście oraz osoby ubezwłasnowolnione częściowo. Osoby takie mogą dokonywać czynności prawnych, w tym również zaciągać zobowiązania i nabywać prawa wyłącznie po wyrażeniu zgody przez przedstawiciela ustawowego<sup>360</sup>. W wyroku z 3 kwietnia 2007 r. Sąd Najwyższy zważył, iż umowa dzierżawy, jako forma wejścia w posiadanie rzeczy, zawarta bez zgody sądu opiekuńczego przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnych, jest nieważna jako przekraczająca zakres zwykłego zarządu i nie podlega konwalidacji<sup>361</sup>. Analogicznie jakiegokolwiek objęcie w dzierżenie rzeczy przez osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych jest nieważne *ex lege* ze względu na to, że czynność taka przekracza znamiona zwykłego zarządu, dla którego niezbędnym jest uzyskanie zgody przedstawiciela ustawowego. W tej sytuacji również nie można oceniać pozytywnie skutków dla objęcia we władanie rzeczy, dla której następnie możnaby skutecznie liczyć upływ czasu w celu uzyskania własności rzeczy w drodze zasiedzenia ze względu na to, że osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych nie jest w stanie w pełnym zakresie ocenić skutecznie konsekwencji prawnych swego postępowania, co z kolei wyklucza świadome posiadanie prowadzące do zasiedzenia. Wynika to m.in. z faktu, iż osoba pełnoletnia może być ubezwłasnowolniona częściowo z powodu choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego rodzaju zaburzeń psychicznych, w szczególności pijaństwa lub narkomanii, jeżeli stan tej osoby nie uzasadnia ubezwłasnowolnienia całkowitego, lecz potrzebna jest pomoc do prowadzenia jej spraw. Wyłączenie pełnej zdolności od czynności prawnej wyklucza tym samym możliwość bycia podmiotem praw i obowiązków we władaniu rzeczą, bez zgody przedstawiciela ustawowego.

Choroba i leczenie w poradni zdrowia psychicznego nie uzasadniają *ex lege* przyjęcia braku zdolności strony do czynności procesowych. Choroba taka bowiem nie unicestwia zdolności do czynności prawnych, pojawia się jedynie obowiązek sądu „rozpoznania zdolności sądowej i procesowej” wnioskodawcy. Wydawać się może, że zainteresowany nabyciem rzeczy w drodze zasiedzenia może sugerować nieważność postępowania w związku z brakiem zdolności sądowej lub procesowej<sup>362</sup>, którą Sąd Apelacyjny winien wziąć pod uwagę z urzędu i uchylić wyrok Sądu Wojewódzkiego<sup>363</sup>.

<sup>360</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, op.cit., art. 17.

<sup>361</sup> Wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2007 r., II UK 178/06, OSNP z 2008, nr 9–10, poz. 141.

<sup>362</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. 1964 r. Nr 43, poz. 296, art. 379 pkt 2.

<sup>363</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego, op.cit., art. 378, §2.

Czynność prawna dokonana przez osobę, która nie ma zdolności do czynności prawnych, jest nieważna. Jednakże gdy osoba niezdolna do czynności prawnych zawarła umowę należącą do umów powszechnie zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego, umowa taka staje się ważna z chwilą jej wykonania, chyba że pociąga za sobą rażące pokrzywdzenie osoby niezdolnej do czynności prawnych. Trudno uznać, że nabycie własności rzeczy, szczególnie nieruchomości, rozpatrywane będzie mogło być w kategorii drobnych bieżących spraw życia dnia codziennego. Doniosłe znaczenie ma jednak skuteczność nabycia prawa przez osobę trzecią działającą w dobrej wierze. Przesłanką skutecznego nabycia własności przez osobę trzecią jest „zbycie rzeczy” w kontekście założonego rozporządzenia rzeczą. Zatem bez wątpienia chodzi tu przede wszystkim o czynności prawne typu – umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, a ściślej umowa zobowiązująco-rozporządzająca. Nie można tu wykluczać rozporządzania – ciągle dokonanego przez osobę nieuprawnioną – następującego w dwóch etapach: umowy zobowiązującej i umowy rozporządzającej. Oczywiście w takim przypadku konieczna przesłanka wydania rzeczy i dobrej wiary nabywcy dotyczy drugiego etapu zawarcia umowy rozporządzającej. Bez wątpienia „czynność prawna, na podstawie której następuje rozporządzenie rzeczą, musi spełniać wszystkie warunki ważności, nabycie bowiem na podstawie art. 169 k.c. sanuje tylko brak uprawnienia po stronie zbywcy, a nie konwaliduje pozostałych braków czynności. Niezbędna jest więc zdolność do czynności prawnych stron umowy, zgodność umowy z ustawą i zasadami współżycia społecznego oraz brak wad oświadczenia woli. Natomiast jeśli chodzi o formę umowy, zasadniczo funkcjonuje tu wymaganie formy pisemnej *ad probationem*. Dalszą niezbędną przesłanką jest „wydanie rzeczy” nabywcy. Najistotniejszą bodajże przesłanką nabycia (skutecznego) własności rzeczy od osoby nieuprawnionej jest dobra wiara nabywcy<sup>364</sup>.

Trzecią postacią zdolności do czynności prawnych jest pełna zdolność wyrażona w przepisach kodeksu cywilnego. Osoba fizyczna, która ma pełną zdolność do czynności prawnych, może dokonywać wszelkich czynności o charakterze cywilnoprawnym w granicach przysługującej jej zdolności prawnej zarówno we własnym imieniu, jak i na rzecz innej osoby (jako pełnomocnik lub przedstawiciel ustawowy). Podjęte przez nią działania mogą dotyczyć majątku oraz osoby uprawnionej. Posiadana pełna zdolność do czynności prawnych nie obliguje działającego podmiotu do osobistego składania oświadczeń woli. Dlatego uprawniony może ustanowić pełnomocnika do dokonania konkretnej czynności prawnej lub czynności określonego rodzaju<sup>365</sup>.

<sup>364</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 27 listopada 2009 r., I SA/Kr 694/ 2009, System Informacji Prawnej Lex nr 541957.

<sup>365</sup> *Kodeks cywilny. Część ogólna Komentarz*, M. Pyziak-Szafnicka (red.), System Informacji Prawnej Lex 2009.

Ustawodawca konstruując status prawny osoby posiadającej pełną zdolność do czynności prawnych, wskazuje również na pewne działania, które mogą być skutecznie dokonane wyłącznie przez podmiot wyposażony w ten właśnie atrybut. Jednym z takich działań jest nabycie własności. Dla skutecznego nabycia własności rzeczy jest konieczne, aby osoba posiadała pełną zdolność do czynności prawnych, gdyż niejednokrotnie przeniesienie własności rzeczy związane jest z dalej idącymi konsekwencjami z tego wynikającymi. Jedną z nich jest fakt, iż osoba fizyczna ma zdolność procesową we wszystkich sprawach tylko wówczas, gdy ma pełną zdolność do czynności prawnych. Zgodnie z art. 11 k.c. taką zdolność nabywa się z chwilą uzyskania pełnoletności<sup>366</sup>. Reperkusją natomiast wynikającą z braku pełnej zdolności do czynności prawnych będzie sytuacja, w której, np. nabycie spadku przez osobę niemającą pełnej zdolności do czynności prawnych, a więc m.in. przez osobę małoletnią<sup>367</sup>, jest zawsze bezpłatnym przysporzeniem, którego rozmiar określa ustawa wtedy, gdy mamy do czynienia z dziedziczeniem ustawowym lub też treść testamentu przy dziedziczeniu testamentowym, bądź gdy długi spadku są równe wartości stanu czynnego spadku lub go przewyższają – wprawdzie do przysporzenia nie prowadzi, ale nie powoduje żadnego uszczuplenia majątkowego. Stąd też w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku konieczne jest, aby małoletnie dziecko reprezentowane było przez jedno z rodziców. Jeżeli rodzic ten równocześnie jest spadkobiercą, ważne jest, aby nie zachodziła między nimi kolizja interesów, wykluczająca reprezentację dziecka przez tegoż rodzica<sup>368</sup>. Sytuacja w analizowanym przypadku może przybrać postać bardziej skomplikowanej, gdy np. rodzic reprezentujący dziecko domaga się na swoją rzecz udziału w spadku ponad wynikający z treści testamentu albo podważa ważność testamentu sporządzonego na rzecz dziecka, działanie jego zmierza do uszczuplenia udziału w spadku przypadającego dziecku lub nawet do pozbawienia go tego udziału. W takim stanie faktycznym działanie rodzica należy tak właśnie ocenić, gdy dochodzi on – obok dziecka – do stwierdzenia dziedziczenia np. gospodarstwa rolnego wchodzącego w skład spadku na swoją rzecz. W analizowanej sytuacji kolizja interesu dziecka i rodzica sprzeciwia się reprezentowaniu dziecka przez tego rodzica dla skutecznego nabycia spadku. Jeżeli wówczas dziecka nie może reprezentować drugie z rodziców, powinien je reprezentować kurator ustanowiony przez sąd opiekuńczy<sup>369</sup>.

<sup>366</sup> Postanowienie SN z dnia 13 października 1982 r., III CRN 129/82, System Informacji Prawnej Lex nr 8473.

<sup>367</sup> Sytuacja opisywana nie dotyczy przypadku, gdy następuje nabycie spadku przez osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych (np. opisywany małoletni) na podstawie oświadczenia o przyjęciu spadku wprost, które jednakże wymaga zgody sądu.

<sup>368</sup> Postanowienie SN z 25 czerwca 1996 r., II CRN 214/95, Prokuratura i Prawo 1996, nr 11, poz. 40.

<sup>369</sup> Postanowienie SN z 25 czerwca 1996 r., II CRN 214/95, op., cit, poz. 40.

Skarb Państwa w stosunkach cywilnoprawnych jest podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego nienależącego do innych państwowych osób prawnych. W sferze przepisów proceduralnych skutkuje to tym, iż niezależnie od wielości wskazanych w pozwie i orzeczeniu sądowym państwowych jednostek organizacyjnych lub ich organów, z których działalnością wiąże się dochodzone roszczenie, stroną pozwaną jest zawsze Skarb Państwa, a nie wskazane jednostki<sup>370</sup>.

## 2. PRZEDMIOT ZASIEDZENIA

Zasiedzenie jako instytucja znana od czasów antycznych jest sposobem nabycia własności rzeczy. Jest to instytucja niezwykle doniosła dla członków społeczeństwa, o czym świadczyć może przede wszystkim zainteresowanie zjawiskiem już w czasach antycznych, a także znane uregulowania dokonywane w polskim ustawodawstwie już za czasów Kazimierza Wielkiego. Ponadto na uwagę zasługuje to, że zasiedzenie zostało wyodrębnione w ustawie kodeks cywilny jako sposób nabycia własności.

Zgodnie z treścią ustawy kodeks cywilny przez zasiedzenie można nabyć prawo własności nieruchomości<sup>371</sup>, a także prawo własności rzeczy ruchomej<sup>372</sup>.

Możliwość zasiedzenia odnosi się do nabycia rzeczy, dotyczy więc zarówno rzeczy ruchomej, jak i nieruchomości. Rzeczami są przedmioty materialne, tzn. wyodrębnione materialne części przyrody w stanie pierwotnym bądź przetworzonym. Powinny być one na tyle wyodrębnione, w sposób naturalny lub sztuczny, że w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą być traktowane jako dobra samoistne<sup>373</sup>. Rzeczami będą więc tylko takie przedmioty materialne, które stanowią samoistny przedmiot obrotu i stosunków prawnorzeczowych<sup>374</sup>. Dla uznania przedmiotu za rzecz konieczna jest fizykalna własność przedmiotu, a także możliwość jego wyodrębnienia – wydzielenia czy też oznaczenia, nawet w sposób umowny. Owo wydzielenie dotyczyć może jedynie granic danego przedmiotu wśród otaczającej przyrody. Podkreślenia wymaga fakt, iż nie są rzeczami dobra niematerialne, które co prawda możemy wyodrębnić, jednak są one wytworem ludzkiego umysłu, np. utwory literackie, naukowe, artystyczne – wchodzą one w zakres prawa własności intelektualnej. Nie są rzeczami również dobra naturalne występujące w stanie wolnym, jak złoża minerałów, woda płynąca, powietrze atmosferyczne,

<sup>370</sup> Stanowisko Ministerstwa Finansów Departamentu Kontroli Skarbowej z dnia 9 lipca 1999 r., KS. 9/2108/99/1299, Krajowy System IP 1990, nr 7, poz. 42.

<sup>371</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm., art. 172 i n.

<sup>372</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, op.cit., art. 174.

<sup>373</sup> J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 15.

<sup>374</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, wyd. 6, s. 4.

gdyż nie wykazują wówczas cech samoistości, nie można ich w dostatecznym zakresie wyodrębnić z przyrody. Ponadto za rzecz nie można uznać zwierząt jakichkolwiek<sup>375</sup>. Również człowiek za życia nie jest rzeczą, ale po śmierci ciało człowieka już staje się rzeczą, z którą należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami<sup>376</sup>. Jednak już powietrze zgromadzone w butli czy woda w zbiorniku będzie przedmiotem materialnym korzystającym z przymiotu samoistości, z możliwości swobodnego wyodrębnienia z przyrody. Wiele kontrowersji dostarcza kategoryzacja pieniędzy. Dominuje pogląd, iż pieniądze są szczególnym rodzajem rzeczy, gdyż o ich wartości decyduje ich siła nabywcza, z jednej strony wynikająca z podstawowych zasad gospodarki rynkowej, a z drugiej strony z polityki monetarnej danego państwa.

Rzeczy co do zasady dzielimy na rzeczy ruchome i nieruchomości. Nieruchomości są częścią powierzchni ziemskiej i stanowią odrębny przedmiot własności. Dzieli się na grunty, które są właśnie częścią powierzchni ziemskiej, a także na budynki trwale z gruntem związane oraz części budynków, jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności<sup>377</sup>. Na gruncie tak sformułowanego przepisu można wyodrębnić trzy rodzaje nieruchomości: nieruchomość gruntową, nieruchomość budynkową oraz nieruchomość lokalową<sup>378</sup>. Nieruchomość gruntowa to taka rzecz materialna, która charakteryzuje się co najmniej dwoma przesłankami: po pierwsze, jest częścią powierzchni ziemskiej stanowiącą wyodrębnioną całość, a więc oznaczoną pewnymi granicami oraz po drugie, stanowi odrębny przedmiot własności<sup>379</sup>. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r. stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 §1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej<sup>380</sup>. Utwierdza to stanowisko wcześniejszy wyrok SN z dnia 26 lutego 2003 r., w ten sposób, iż dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią jedną nieruchomość gruntową<sup>381</sup>. Podział na trzy rodzaje nieruchomości, tj. gruntową, budynkową i lokalową,

<sup>375</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt, Dz.U. z 2003 r. Nr 106, poz. 1002, art. 1. Zgodnie z treścią art. 1 ww. ustawy zwierzę jako istota żyjąca, zdolna do odczuwania cierpienia, nie jest rzeczą (...). Ustawodawca uczynił wszakże zastrzeżenie, iż w sprawach nieregulowanych w ustawie o ochronie zwierząt stosuje się przepisy dotyczące rzeczy.

<sup>376</sup> Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2001 r. w sprawie postępowania ze zwłokami i szczątkami ludzkimi, Dz.U. z 2001 r. Nr 153, poz. 1783, §1 i n.

<sup>377</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., op.cit., art. 46 i n.

<sup>378</sup> J. Ignatczuk, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 2, Warszawa 2006., s. 21.

<sup>379</sup> S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, [w:] Rejent z 1994 r., nr 1, s. 27.

<sup>380</sup> Postanowienie SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/2002, OSNC z 2004 r., nr 12, poz. 201.

<sup>381</sup> Wyrok SN z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, OSN z 2003 r., nr 8, poz. 8.



znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie SN w ten sposób, iż w wyroku SN z dnia 25 czerwca 1997 r. SN zważył, iż rolnik, który na podstawie ustawy o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne<sup>382</sup> przekazał Państwu gospodarstwo z wyłączeniem wchodzących w jego skład budynków, zachował tylko własność budynków; własność gruntu, na którym budynki zostały wzniesione, przypadła Skarbowi Państwa<sup>383</sup>. Dokonany podział podkreślają również dalsze postanowienia ustawodawcy w ten sposób, iż odrębną nieruchomością stanowią mogą budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika. Wówczas stanowią one jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste<sup>384</sup>. Trzecia kategoria to nieruchomości lokalowa<sup>385</sup>. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność<sup>386</sup>.

W dokonanym podziale rzeczy obok nieruchomości występują ponadto rzeczy ruchome. Ustawodawca nie zdefiniował, czym jest ruchomość, dlatego też w doktrynie utrwalił się pogląd, iż ruchomością jest wszystko to, co nie jest nieruchomością. Podkreślenia wymaga fakt, iż o zakwalifikowaniu przedmiotu materialnego do rzeczy ruchomych nie decyduje wyłącznie możliwość przeniesienia tego przedmiotu czy też jego poruszenie przez człowieka osobiście lub przy zastosowaniu maszyn i urządzeń technicznych. Rzeczami ruchomymi są ponadto:

- rzeczy połączone z nieruchomością tylko dla przemijającego użytku<sup>387</sup>;
- budynki i inne urządzenia niezwiązane trwale z gruntem, np. kiosk<sup>388</sup>;
- drzewa i inne rośliny, jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- urządzenia służące do odprowadzania lub doprowadzania wody, pary, energii nawet trwale z gruntem związane, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa<sup>389</sup>.

<sup>382</sup> Ustawa z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne, Dz.U. z 1974 r, Nr 21, poz. 118, art. 11.

<sup>383</sup> Wyrok SN z dnia 25 czerwca 1997 r., II CKU 63/97, OSNC 1997 r., nr 12, poz. 208.

<sup>384</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 235 §1.

<sup>385</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali, Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, art. 2 ust. 1. Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 w/w ustawy samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębne nieruchomości.

<sup>386</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 7 ust. 1.

<sup>387</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 47 §3.

<sup>388</sup> H. Witczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 6.

<sup>389</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit. art. 49.

Analizując podział rzeczy, wskazać należy także, że w doktrynie utrwalił się podział ze względu na określone cechy danej rzeczy. Cechy te mogą posiadać zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości. W związku z tym wyróżnia się:

– **rzeczy oznaczone co do tożsamości i co do gatunku**<sup>390</sup>

Przy tej kategorii doniosłe znaczenie ma sposób przeniesienia własności rzeczy posiadającej określone cechy czy to *in specie*, czy jedynie *in genere*.

Rzecz oznaczona co do tożsamości – *in specie* jest to rzecz, która wykazuje cechy indywidualne, wyłącznie im właściwe, np. obraz namalowany przez indywidualnie oznaczonego artystę na zamówienie kolekcjonera sztuki współczesnej. Natomiast rzecz oznaczona co do gatunku to rzecz określona tylko co do cech rodzajowych, np. ziemniaki bryza, arkusze stali nierdzewnej o określonym stopie. Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Jeżeli przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku, do przeniesienia własności potrzebne jest przeniesienie posiadania rzeczy. To samo dotyczy wypadku, gdy przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy przyszłe<sup>391</sup>.

Nieruchomości są zawsze rzeczami oznaczonymi co do tożsamości, natomiast ruchomości mogą być zarówno rzeczami *in specie*, jak i rzeczami *in genere*. O zaliczeniu danej rzeczy do określonego gatunku decydują bądź to indywidualne cechy rzeczy, bądź to wola stron stosunku prawnego, które decydują o tym, że dotychczasowa rzecz oznaczona co do gatunku staje się rzeczą oznaczoną co do tożsamości<sup>392</sup>. Istotne znaczenie ma w tak dokonany podział rękojmia za wady.

Jeżeli przedmiotem sprzedaży są rzeczy oznaczone co do gatunku, kupujący może żądać dostarczenia zamiast rzeczy wadliwych takiej samej ilości rzeczy wolnych od wad oraz naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia<sup>393</sup>. Jeżeli natomiast przedmiotem sprzedaży jest rzecz określona co do tożsamości, a sprzedawcą jest wytwórca tej rzeczy, kupujący może żądać usunięcia wady, wyznaczając w tym celu sprzedawcy odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu od umowy odstąpi. Sprzedawca może domówić usunięcia wady, gdyby wymagało ono nadmiernych kosztów<sup>394</sup>.

Dawniej, gdy nie utrwalił się jeszcze w doktrynie podział rzeczy na *in genere* i *in specie*, rzeczy dzielono na zamienne i niezamienne. Istotą dokonywanego

<sup>390</sup> H. Witzak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 7.

<sup>391</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit. art. 155.

<sup>392</sup> H. Witzak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 7.

<sup>393</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 561 §1.

<sup>394</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 561 §2.

podziału były zobiektywizowane kryteria, dla których w znacznej mierze meritum stanowiły zapatrywania i zwyczaję panujące w obrocie, nie natomiast wola stron.

Rzeczami zamiennymi były rzeczy, które w obrocie wydzielano według ob-  
jętości, liczby, miary lub wagi. Pozostałe rzeczy uważane były za niezamienne<sup>395</sup>.  
Co do zasady rzeczami zamiennymi będą więc rzeczy oznaczone co do gatunku,  
na co wskazywałby sposób ich identyfikacji, natomiast rzeczami niezamiennymi  
będą te, które dziś określamy jako *in specie*. Wyjaśniałoby to stwierdzenie, iż rze-  
czy indywidualnie oznaczone nie dają się zastąpić inną rzeczą, natomiast rzeczy  
oznaczone gatunkowo są zastępowalne<sup>396</sup>.

#### – rzeczy pojedyncze i złożone

Rzeczy pojedyncze to samoistne przedmioty materialne występujące samo-  
dzielnie w obrocie. Wśród rzeczy pojedynczych można wyróżnić rzeczy proste,  
czyli takie, w których nie da się wyodrębnić poszczególnych elementów, np. dia-  
ment oraz rzeczy złożone to takie, z których da się wyodrębnić elementy o samo-  
dzielny znaczeniu, np. samochód<sup>397</sup>. O tym, czy określone elementy stanowią  
części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodar-  
czego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiąza-  
nia. Jeśli są one powiązane fizycznie i funkcjonalnie, tak że tworzą razem gospo-  
darczą całość, stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, choćby całość ta  
dała się technicznie łatwo zdemontować<sup>398</sup>.

Ponadto wyróżnić można rzeczy zbiorowe, tj. takie, które występują w obro-  
cie w pewnej masie, np. piasek, węgiel, torf. Od rzeczy zbiorowej odróżnić należy  
zbiór rzeczy – *universitas rerum*, czyli rzeczy tego samego rodzaju. Zbiór rzeczy  
może mieć charakter zorganizowany lub niezorganizowany. Jeżeli mamy do czy-  
nienia ze zbiorem rzeczy zorganizowanym, wówczas zbiór taki obejmuje rzeczy  
wzajemnie dobrane i łączone organizacyjnie wspólnym im przeznaczeniem. Ze  
względu na swą zorganizowaną całość zbiór ten ma własną strukturę i określonego  
rodzaju użyteczność, które przewyższają użyteczność i wartość wszystkich z osob-  
na wziętych rzeczy wchodzących w skład zbioru rzeczy, np. para rękawic, komplet  
sztućców, kolekcja obrazów wybitnego malarza. Przedmiotem obrotu jest najczę-  
ściej cały zbiór, choć może się zdarzyć, iż przedmiotem obrotu będą poszczególne  
elementy zbioru. Właściciel może podjąć decyzję o rozłożeniu zbioru rzeczy na  
części pierwsze. Prawa rzeczowe i posiadanie odnoszą się do poszczególnych rze-  
czy, wchodzących w skład zbioru<sup>399</sup>. Nieorganizowany zbiór rzeczy jednorodnych

<sup>395</sup> M. Bednarek, *Mienie...*, op.cit., s. 12.

<sup>396</sup> W. Czachórski, *Zobowiązania*, Warszawa 1995r., s. 56.

<sup>397</sup> H. Witczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 8.

<sup>398</sup> Wyrok SN z dnia 28 czerwca 2002 r., ICK 5/02 w Prawo Bankowe 2002, nr 12, poz. 17.

<sup>399</sup> H. Witczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 8.

– jednolity przedmiot, mierzony wagą, objętością lub liczbą poszczególnych rzeczy. Taki zbiór może być w obrocie traktowany jako całość, ale też każdą rzecz wchodzącą w skład zbioru można traktować odrębnie. Zależy to od woli stron. Wartość takiego zbioru jest w zasadzie równa sumie wartości poszczególnych rzeczy wchodzących w skład zbioru. Także w tym przypadku przedmiotem praw rzeczowych i posiadania są zawsze poszczególne rzeczy. Zbiór kaset wideo wykorzystywany celem prowadzenia działalności gospodarczej (tzw. wypożyczalnia kaset) stanowi niezorganizowany zbiór rzeczy. Dokonując zniesienia wspólności rzeczy wchodzących w skład zbioru przez podział, sąd winien – w ramach art. 211 k.c. – uwzględnić gospodarcze przeznaczenie rzeczy stanowiących niezorganizowany zbiór, które z reguły przemawia za odstąpieniem od podziału jako sposobu zniesienia współwłasności<sup>400</sup>.

#### – rzeczy podzielne i niepodzielne

Podzielne są rzeczy, które można dzielić na części tego samego rodzaju (takie same) bez istotnego zmniejszenia, a tym bardziej utraty ich wartości, np. materiały włókiennicze, chleb. Niepodzielne są natomiast rzeczy, gdy podział taki nie jest możliwy, np. książka, samochód, aparat fotograficzny.

Podzielność w znaczeniu prawnym nie jest równoznaczna z faktyczną możliwością dokonywania podziału fizycznego rzeczy, np. możliwość rozdrobnienia książki na kartki nie stanowi o podzielności tej rzeczy w sensie prawnym.

O podzielności rzeczy nie zawsze decydują jej właściwości fizyczne, np. podział diamentu, choć obiektywnie możliwy, bez wątpienia spowoduje znaczącą utratę wartości rzeczy. Podzielność lub niepodzielność rzeczy może zatem wynikać również z funkcji, jaką rzecz pełni w obrocie.

Znaczenie prawne podziału na rzeczy podzielne i niepodzielne zaznacza się przede wszystkim w ramach instytucji zniesienia współwłasności<sup>401</sup> oraz w innych postępowaniach „działowych”, a także w sferze prawa zobowiązań dla oceny, czy mamy do czynienia z podzielnością lub niepodzielnością świadczenia<sup>402</sup>. Trzeba wszakże pamiętać, że podzielność (lub nie) zobowiązań ma szerszy zakres niż

<sup>400</sup> Postanowienie SN z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 572/00, System Informacji Prawnej LEX nr 53159.

<sup>401</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 211 Zgodnie z treścią tego przepisu każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

<sup>402</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 379. Zgodnie z treścią tego przepisu, jeżeli jest kilku dłużników albo wierzycieli, a świadczenie jest podzielne, zarówno dług, jak i wierzytelność dzielą się na tyle niezależnych od siebie części, ile jest dłużników albo wierzycieli. Części te są równe, jeżeli z okoliczności nie wynika nic innego. Świadczenie jest podzielne, jeżeli może być spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości tego przedmiotu.

kwestia podzielności rzeczy będącej przedmiotem świadczenia; podzielność zobowiązań nie musi zatem wiązać się z podzielnością rzeczy<sup>403</sup>.

– **rzeczy zużywalne i nieużywalne**

Zużywalnymi są rzeczy, których zwykły użytek, a więc korzystanie zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem polega na ich zużyciu, np. żywność, opał, lub wyzbyciu się np. pieniądze. Pozostałe rzeczy są nieużywalne, a więc takie, że pomimo korzystania z nich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy nie następuje ich zużycie w naturalnym procesie, czyli do ich zniknięcia bądź nieodwracalnego przetworzenia<sup>404</sup>.

Niezużywalne są nieruchomości, a także rzeczy ruchome, które ulegają wprawdzie zużyciu, lecz dopiero w dłuższym okresie wskutek ich wielokrotnego używania, np. ubranie, samochód, książka, jednakże nie jest to zużycie całkowite. Większość rzeczy ruchomych ma charakter nieużywalny.

O kwalifikacji rzeczy jako zużywalnych bądź nieużywalnych może decydować ich konkretne przeznaczenie, np. przeznaczony do spalenia w trakcie realizacji filmu barak będzie rzeczą zużywalną; zaś bryła węgla traktowana jako eksponat muzealny będzie rzeczą nieużywalną.

Podział na rzeczy zużywalne i nieużywalne nie występuje *expressis verbis* w przepisach k.c.; ma on jednak znaczenie prawne. Rzeczy zużywalne nie mogą być bowiem przedmiotem takich stosunków prawnych, które polegają na oddaniu rzeczy przez właściciela osobie trzeciej do korzystania z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu tej samej rzeczy, np. najem, dzierżawa, użyczenie. Stąd też przewidują zwrot nie tych samych, lecz takich samych rzeczy. Dlatego też przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia mogą być tylko rzeczy nieużywalne, w przeciwnym wypadku nie będzie możliwe zrealizowanie umowy co do jej istoty.

– **rzeczy istniejące i przyszłe**

Rzeczy istniejące to takie, które istnieją w chwili dokonywania czynności prawnej. Jest więc możliwa do zidentyfikowania, a podmiot obejmujący władztwo nad rzeczą w chwili dokonywania czynności prawnej może nią dysponować i co do zasady swobodnie rozporządzać. Rzecz przyszła natomiast to taka rzecz, która w chwili dokonywania czynności prawnej jeszcze nie istnieje, lecz zachodzi duże prawdopodobieństwo przy dochowaniu należytej staranności w działaniu, iż rzecz ta zostanie wytworzona, a więc będzie istniała, np. osiągnięcie owoców z drzewa owocowego, np. gruszy, potomstwo klaczy. Do przeniesienia własności rzeczy przyszłej konieczne jest przeniesienie posiadania<sup>405</sup>.

<sup>403</sup> M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 15.

<sup>404</sup> M. Bednarek, *Mienie...*, op.cit., s. 16.

<sup>405</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 155 §2.

– **rzeczy znajdujące się w obrocie – *res in commercium* oraz rzeczy wyjęte z obrotu – *res extra commercium***

Kryterium to dotyczy przede wszystkim obrotu cywilnoprawnego, w ramach którego mieści się również obrót gospodarczy.

Zasadą jest swoboda obrotu gospodarczego, która stanowi jedną z naczelných zasad Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, Jest również podwaliną dla obecnie istniejącego systemu społeczno-gospodarczego Polski<sup>406</sup>. Jakiegokolwiek ograniczenia, a tym bardziej wyłączenia stanowią wyjątki, które mają na celu bądź to zapewnienie szeroko pojętego bezpieczeństwa państwa, np. bezpieczeństwo energetyczne państwa, bądź ochronę naturalnych dóbr znajdujących się w państwie, np. poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin znajduje różnego rodzaju obostrzenia w obrocie. Wyrazem ograniczeń jest system koncesji i zezwoleń obowiązujących w danym państwie. Dla niezakłóconego funkcjonowania takiego systemu konieczne jest stosowanie przejrzystych zasad i kryteriów ich udzielania bądź odmowy udzielenia.

Przez rzeczy ograniczone w obrocie należy zatem rozumieć rzeczy uczestniczące w obrocie na warunkach określonych przez przepisy szczególne.

Znaczenie prawne podziału wyraża się w tym, że rzeczy wyjęte z obrotu nie mogą być przedmiotem czynności prawnych. Czynność taka jest nieważna. Nieważne są również czynności prawne, których przedmiotem uczyniono rzeczy ograniczone w obrocie bez zachowania wymagań ustawowych<sup>407</sup>.

Rzeczami (w znaczeniu szerokim) wyłączonymi z obrotu są: zwłoki ludzkie, tzw. *res omnium communes*, czyli również powietrze, morze, woda płynąca. Ponadto za rzeczy wyłączone z obrotu tradycyjnie uważa się rzeczy objęte monopolem państwowym (będące przedmiotem wyłącznej własności państwowej). Zakres takich dóbr uległ po 1989 r. daleko idącemu zawężeniu. Do kategorii tej można obecnie właściwie zaliczyć jedynie wody i złoża minerałów. Wyłączenie z obrotu w przypadku monopolu państwowego ogranicza się do zakazu przenoszenia dóbr objętych tym monopolem na inne niż państwo podmioty, w tym państwowe osoby prawne. Z reguły nie są natomiast zabronione inne czynności prawne o charakterze rozporządzeń (w szerokim sensie), których przedmiotem są owe dobra. Na przykład odnośnie kopalin dopuszczalne jest ustanowienie użytkowania górniczego, a także znana jest instytucja korzystania z wód.

Rzeczami ograniczonymi w obrocie są m.in.: metale i kamienie szlachetne, metale nieżelazne, materiały wybuchowe, broń i amunicja, farmaceutyki, dobra kultury powstałe przed 9 maja 1945 r. Do rzeczy ograniczonych w obrocie należy też zaliczyć przedmioty traktowane jako środki trwałe państwowych osób prawnych. Wyjątkami (o różnym charakterze) od zasady swobody obrotu

<sup>406</sup> Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r., Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, op.cit., art. 20.

<sup>407</sup> M. Bednarek, *Mienie...*, op.cit., s. 19.

cywilnoprawnego objęte są nieruchomości. Jak już sygnalizowano, zezwolenia MSWiA wymaga nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, a także co do zasady udziałów (akcji) w spółce handlowej będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Do wniesienia tytułem aportu nieruchomości do spółki z udziałem zagranicznym przez państwową osobę prawną niezbędne jest zezwolenie Ministra Skarbu Państwa. Zezwolenia Ministra Skarbu Państwa wymaga także zawarcie umowy upoważniającej spółkę z udziałem zagranicznym do korzystania z nieruchomości wchodzących w skład majątku państwowych osób prawnych. Ograniczony jest obrót *mortis causa* nieruchomościami rolnymi, lecz tylko w wypadku dziedziczenia ustawowego<sup>408</sup>.

Analizując zagadnienie dotyczące rzeczy, na uwagę zasługuje również fakt, iż niejednokrotnie indywidualnie oznaczone rzeczy mają złożoną strukturę fizyczną. Najczęstszym jej przejawem jest wieloelementowa struktura, która w wyniku połączenia powoduje, że poszczególne elementy zatracają swój pierwotny, samodzielny byt i stają się jedną całością zarówno w sensie fizycznym, jak i gospodarczym. Adekwatnie do tego zjawiska zastosowano na płaszczyźnie prawnej jurydyczną konstrukcję części składowej<sup>409</sup>. Pojęcie „części składowej” odnosi się zarówno do nieruchomości, jak i rzeczy ruchomej. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego<sup>410</sup>. Przykład może stanowić silnik w samochodzie, drzewa owocowe w sadzie, łańcuch w rowerze. Część składowa nie jest rzeczą, gdyż część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych<sup>411</sup>. Przedmiotem umowy sprzedaży mogą być tylko rzeczy, nie mogą nim być części składowe rzeczy<sup>412</sup>. Skoro część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności, to nie jest dopuszczalne między współwłaścicielami zniesienie współwłasności tylko w odniesieniu do budynków stanowiących części składowe wspólnej dla współwłaścicieli działki gruntu. Podział w drodze zniesienia współwłasności budynków może nastąpić w naturze tylko razem z działką gruntu i to wtedy, gdy w wyniku podziału powstaną działki nadające się do ich samodzielnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem<sup>413</sup>.

Istotą dla zidentyfikowania części składowej rzeczy jest więc fizyczno-przestrzenna i gospodarcza. O tym, czy określone elementy stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia

<sup>408</sup> Tamże, s. 19 i n.

<sup>409</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 9.

<sup>410</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit. art. 47 §2.

<sup>411</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 47 §1.

<sup>412</sup> Wyrok SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 829/00, System Informacji Prawnej LEX nr 55566.

<sup>413</sup> Postanowienie SN z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSP 1974, nr 12, poz. 259.

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 złożonej, choćby całość ta dała się technicznie łatwo zdemontować<sup>414</sup>.

Połączenie części składowej z rzeczą musi mieć charakter trwały, bowiem jej odłączenie od rzeczy powinno ją bądź uszkodzić, bądź istotnie zmienić całość rzeczy lub uszkodzić albo istotnie zmienić przedmiot odłączony. Tak więc wymontowanie silnika z samochodu powoduje, że z jednej strony taki przedmiot może zostać zakwalifikowany jako karoseria bądź uznamy, że jest on niesprawny, a więc niezdatny do pełnienia funkcji, dla której jest przeznaczony. Wykarczowanie drzew owocowych w sadzie powoduje, że przedmiot naszego zainteresowania zmienił swe przeznaczenie, a więc nastąpiła istotna zmiana całości; analogiczna sytuacja ma miejsce w razie demontażu łańcucha przy rowerze – jednoślad jest uszkodzony.

Gdy dochodzi do połączenia, rzecz, która stała się częścią składową, traci swój pierwotny, samodzielny byt prawny i dzieli los prawny rzeczy, do której została przyłączona, np. zamontowanie perły w naszyjniku, posadzenie drzew na działce gruntu<sup>415</sup>. Część składowa jest przedmiotem materialnym połączonym z innym przedmiotem materialnym, pełniącym rolę rzeczy nadrzędnej<sup>416</sup>. Przedmioty, które po połączeniu z innym przedmiotem uzyskują przymiot części składowej, do czasu takiego połączenia stanowią samoistne rzeczy ruchome<sup>417</sup>.

Rzeczą nadrzędną jest zawsze nieruchomości, co wydaje się logiczne w aspekcie treści art. 48 kc, który stanowi, iż do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania<sup>418</sup>, a także w aspekcie treści przepisu art. 191 kc, który stanowi, iż własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową<sup>419</sup>. W przypadku rzeczy ruchomych o tym, który przedmiot stanowi rzecz nadrzędną, decydują najczęściej właściwości gospodarczego przeznaczenia rzeczy i tak jest w przypadku silnika, który jest częścią składową samochodu czy też w przypadku łańcucha, który jest częścią składową roweru, a nie odwrotnie. Jednakże gdy jedna z rzeczy połączonych ma wartość

<sup>414</sup> Wyrok SN z dnia 28 czerwca 2002 r., ICK 5/02, op.cit., s. 17.

<sup>415</sup> H. Witeczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 11

<sup>416</sup> T. Dybowski, *Części składowe rzeczy*, [w:] NP. 1/1969, s. 17.

<sup>417</sup> W.J. Katner, *Rozważania nad pojęciem rzeczy ruchomej*, SP-E 1985, nr XXXIV, s. 33.

<sup>418</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 48. Wyjątek będą stanowić tu jedynie nasadzenia w rodzinnych ogródkach działkowych, zgodnie z treścią Ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, Dz.U. z 2005 r. Nr 169, poz. 1419.

<sup>419</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, op.cit., art. 191.



znacznie większą aniżeli pozostałe, rzeczy mniejszej wartości stają się jej częściami składowymi<sup>420</sup>.

Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu<sup>421</sup>. Z analizy treści przepisu art. 49 k.c. *a contrario* wynika, że jeśli urządzenia takie nie wchodzą w skład przedsiębiorstwa, wówczas stanowią części składowe gruntu, a w konsekwencji przedmiot własności właściciela nieruchomości gruntowej. Częściami składowymi gruntu będą np. rury doprowadzające wodę do budynku ze studni urządzonej na terenie nieruchomości gruntowej, jak również urządzenia służące do doprowadzenia energii elektrycznej z takich źródeł energii, jak młyn wodny czy wiatrak<sup>422</sup>. Połączenie domowego urządzenia wodociągowego z wodociągiem publicznym na przestrzeni od zaworu głównego za wodomierzem do rurociągu publicznego stanowi własność dostawcy wody<sup>423</sup>. Z chwilą uruchomienia przez Zakład Usług Wodnych wodociągu odprowadzającego wodę ze studni położonych na gruncie studnie te weszły w skład zakładu i przestały być częścią składową gruntu<sup>424</sup>. Urządzenia te stają się częściami składowymi przedsiębiorstwa z chwilą ich połączenia z siecią urządzeń przedsiębiorstwa, co jest *questio facti*. Z tą chwilą urządzenia te stają się przedmiotem własności podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo<sup>425</sup>. Podmiot ten uzyskuje własność owych urządzeń bez względu na to, kto je budował i z czyich środków, czyli także wówczas, gdy urządzenia te założył właściciel gruntu. Taka decyzja ustawodawcy ma na względzie więź funkcjonalną urządzeń z przedsiębiorstwem<sup>426</sup>.

Ustawodawca postanowił, że za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością<sup>427</sup>. Warunkiem *sine qua non* jest związanie tego prawa z nieruchomością, gdyż w przeciwnym wypadku nie będzie można uznać, iż to prawo jest częścią składową nieruchomości. Przepis ten ponadto wskazuje, że prawo to związane jest z własnością nieruchomości, nie natomiast z innymi prawami podmiotowymi. Dlatego też służebność gruntową uważa się za część składową nieruchomości władnącej, a właściciela tej nieruchomości obciążać będzie obowiązek ponoszenia kosztów przeprowadzenia zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności drogi koniecznej, przede wszystkim zaś wykonywania takich urządzeń na gruncie, które umożliwiają dogodny dostęp z tej

<sup>420</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, op.cit., art. 193 §2.

<sup>421</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, op.cit., art. 49.

<sup>422</sup> M. Bednarek, *Mienie...*, op.cit., s. 19.

<sup>423</sup> Wyrok SN z dnia 20 sierpnia 1965 r., OSN 1966, Nr 4, s. 59.

<sup>424</sup> Wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., IV CK 512/04, niepubl.

<sup>425</sup> M. Bednarek, *Mienie...*, op.cit., s. 19.

<sup>426</sup> Z. Radwański, *Prawo cywilne*, Warszawa 1997 r., s. 107.

<sup>427</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 50.

nieruchomości do drogi publicznej<sup>428</sup>. Istotne jest rozciągnięcie przez ustawodawcę zakresu przedmiotowego części składowej również na prawa związane z rzeczą. Konsekwencją tego jest, że prawo podziela los prawny rzeczy. Tak więc zbycie nieruchomości powoduje, że wraz nią następuje przejście prawa związanego ze zbytą nieruchomością na następcę prawnego tej nieruchomości. Takie same skutki wywołuje przeniesienie posiadania. Osoba, na rzecz której przeniesiono posiadanie nieruchomości władnącej, uprawniona jest do posiadania służebności związanych z tą nieruchomością<sup>429</sup>.

Od części składowych należy odróżnić przynależności rzeczy. Przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej), zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi<sup>430</sup>. Aby można było nadać rzeczy cechy przynależności, musi ona charakteryzować się łącznie kilkoma cechami, a mianowicie:

- przynależnością może być wyłącznie rzecz ruchoma, rzeczą główną może być zarówno rzecz ruchoma, jak i nieruchoma, natomiast przynależność stanowi wyłącznie rzecz ruchoma, np. kombajn w gospodarstwie, zlewozmywak w kuchni;
- przynależność z rzeczą główną łączy więź funkcjonalna, gdyż zgodnie z postanowieniem ustawodawcy musi to być rzecz potrzebna do korzystania z rzeczy głównej, np. smyczek do skrzypiec, klucz do mieszkania, pasek do zegarka;
- przynależność musi pozostawać w faktycznym związku z odpowiadającym celowi, dla którego została przeznaczona rzecz, a więc dla prawidłowego korzystania z rzeczy zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Musi to być związek fizyczny, np. smyczek do skrzypiec, meble do mieszkania, sznurowadła do butów.
- **przynależność musi należeć do właściciela rzeczy głównej. Nie może być przynależnością rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej**<sup>431</sup>.

Rzecz główna może mieć więcej niż jedną przynależność, np. przynależnością samochodu może być radioodtwarzacz, pokrowce, kanister, gaśnica, trójkąt, klucze.

Przynależność nie traci swojego charakteru poprzez przemijające pozbawienie jej faktycznego związku z rzeczą główną<sup>432</sup>. Czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności, chyba

<sup>428</sup> Wyrok SN z dnia 6 marca 1984 r., III CRN 29/84, OSNC 1984, nr 10, poz. 180.

<sup>429</sup> Wyrok SN z dnia 3 stycznia 1969 r., III CRN 271/68, OSNC 1969, nr 10, poz. 177.

<sup>430</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 51 §1.

<sup>431</sup> Tamże, art. 51 §2.

<sup>432</sup> Tamże, art. 51 §3.

że co innego wynika z treści czynności albo z przepisów szczególnych<sup>433</sup>. Tak więc ustawodawca nie ustanawia rygoru prawnego jak dla części składowych, lecz daje stronom czynności prawnej możliwość zadecydowania co do rozciągnięcia skutków dokonanej czynności prawnej na przynależności. Jeżeli jednak strony nic innego w tym zakresie nie postanowią, wówczas ustawodawca odnosi skutek dokonanej czynności prawnej również na przynależność.

Wyjątkiem będzie tu ustanowienie hipoteki na nieruchomości, gdyż hipoteka obejmuje nieruchomość wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako całość aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza<sup>434</sup>.

Analiza przedmiotu zasiedzenia wymaga zwrócenia uwagi na pożytki. Pożytki (*fructus*) to stałe lub okresowe dochody, jakie przynosi rzecz lub prawo zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki<sup>435</sup>. Pożytkami są więc zatem stałe lub okresowe przychody o charakterze majątkowym uzyskiwane wskutek prawidłowego gospodarowania rzeczą lub prawem<sup>436</sup>, a także przychody uzyskiwane sporadycznie, aczkolwiek w ramach prawidłowej gospodarki, np. drewno pozyskane wskutek ścięcia uschniętego drzewa w sadzie czy też drewno pozyskane wskutek uprzątnięcia wiatrołomów w lesie<sup>437</sup>. Pojęcie „pożytków” jest węższe od pojęcia „korzyści”. Poza zakresem pożytków pozostają korzyści, które nie są przychodami, np. korzyści o charakterze niemajątkowym, a także korzyści wynikające z używania lokali, maszyn, ubrania<sup>438</sup>. Nie są także pożytkami takie korzyści, które nie stanowią przychodów uzyskanych w wyniku normalnej, prawidłowej gospodarki lub które spowodowałyby jednocześnie zniszczenie albo utratę źródła korzyści<sup>439</sup>, np. nie jest pożytkiem drewno pozyskane wskutek wycięcia lasu w związku ze zmianą sposobu uprawy z leśnej na rolną; nie jest pożytkiem drewno pozyskane wskutek wycięcia zdrowych drzew w sadzie, nie są pożytkami kwoty uzyskane ze sprzedaży gruntu lub zwierząt<sup>440</sup>.

Ustawodawca rozróżnia pożytki rzeczy i pożytki prawa. Wśród pożytków rzeczy wyróżnia się pożytki naturalne rzeczy, którymi są jej płody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według normalnej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy<sup>441</sup>, np. owoce gruszy, inne płody rolne, przychówek żywego inwentarza. Obok pożytków naturalnych rzeczy ustawodawca wyróżnia pożytki cywilne

<sup>433</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 52.

<sup>434</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., art. 84.

<sup>435</sup> H. Witczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 14.

<sup>436</sup> W.J. Katner, *Rozważania...*, op.cit., s. 37.

<sup>437</sup> J. Ignatowicz, *Kodeks cywilny. Komentarz 1972*, Warszawa 1972, s. 144.

<sup>438</sup> S. Grzybowski, *System I*, op.cit., s. 446.

<sup>439</sup> Tamże.

<sup>440</sup> A. Wolter, *Prawo cywilne*, Warszawa 1961, s. 233.

<sup>441</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, op.cit., art. 53 §1.

rzeczy, którymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego<sup>442</sup>, np. wynajmowanie lokali stanowi pobieranie pożytków z rzeczy i nie jest prowadzeniem działalności gospodarczej<sup>443</sup>. Drugim rodzajem pożytków są prawa. Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem<sup>444</sup>. Odsetki od wierzytelności stanowiącej składnik majątku odrębnego małżonka należą do majątku wspólnego małżonków jako pożytki prawa<sup>445</sup>.

Uprawnionemu do pobierania pożytków przypadają pożytki naturalne, które zostały odłączone od rzeczy w czasie trwania jego uprawnienia i pożytki cywilne – w stosunku do czasu trwania tego uprawnienia<sup>446</sup>. Uprawnionego wskazuje konkretny układ stosunków prawnych. Co do zasady uprawnionym jest właściciel, gdyż w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy<sup>447</sup>. Jednakże uprawnionym do pobierania pożytków będzie także samoistny posiadacz w dobrej wierze, który nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne, a także użytkownik, który będzie uprawnionym do używania rzeczy i pobierania jej pożytków<sup>448</sup>. Ponadto dzierżawca może być również uprawnionym do pobierania pożytków.

Analizując przedmiot zasiedzenia, wskazać należy, że przedmiotem zasiedzenia może być udział we współwłasności, a także użytkowanie wieczyste pod warunkiem, że prawo to zostało już wcześniej ustanowione. Przedmiotem zasiedzenia może być także służebność gruntowa, jednakże tylko wtedy, gdy polega ona na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia<sup>449</sup>. Ustawodawca nie wskazał wprost w obowiązujących przepisach pełnego zakresu przedmiotowego instytucji zasiedzenia.

Dla prawidłowego zdefiniowania zakresu przedmiotowego zasiedzenia należy poddać analizie w co najmniej elementarnym wymiarze zagadnienie własności i współwłasności. Własność jest najistotniejszym elementem w procesie dysponowania rzeczą. Jest jednym z podstawowych elementów stosunków społecznych, których istotę próbowali zgłębić już antyczni członkowie społeczności

<sup>442</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 53 §2.

<sup>443</sup> Wyrok NSA z dnia 20 lutego 1996 r., II SA 442/95, Pr. Gospodarcze 1996, nr 9, s. 35.

<sup>444</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 54.

<sup>445</sup> Uchwała SN z dnia 30 maja 1975 r., IIICZP 29/79, OSNC 1979, nr 12, poz. 214.

<sup>446</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 55 §1.

<sup>447</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 140.

<sup>448</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 252.

<sup>449</sup> H. Witczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 53.

greckich i rzymskich. Jest ona wartością konstytucyjną. Poszanowanie własności stanowi zasadę naczelną Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Jest to jedna z tych zasad, która stała się podwaliną dla nowego ustroju w Rzeczypospolitej Polskiej po 1989 r. Ustrojodawca postanowił, iż Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia<sup>450</sup>. Własność prywatna stanowi również podwalinę dla społecznej gospodarki rynkowej, która jest równocześnie zasadą ustrojową w Rzeczypospolitej Polskiej. Analizując własność na gruncie międzynarodowych uregulowań konstytucyjnych, należy podkreślić, iż wszędzie jest ona wartością istotną, z tym że niektóre państwa traktują własność jako podstawową wartość w katalogu praw obywatelskich, natomiast w innych, m.in. w Rzeczypospolitej Polskiej, występuje jako podwalina ustrojowa, choć nie jest zupełnie wyłączona z uprawnień przysługujących tak człowiekowi, jak i obywatelowi. Prawo własności w swej treści wynika ze stosunku, jaki nawiązuje się pomiędzy właścicielem rzeczy ruchomej czy też nieruchomości a innymi podmiotami. W prawie własności wyróżnia się pozytywną i negatywną stronę własności. Pozytywne aspekty własności wynikają z podstawowych uprawnień właściciela *ius possidendi*, *ius utendi et fruendi*, *ius disponendi* oraz *ius abutendi*. *Ius possidendi* oznacza prawo do posiadania rzeczy, nie natomiast do faktycznego nią władania. Właściciel może swobodnie rzeczą dysponować i np. przykłąd użyć ją osobie trzeciej. W przypadku kradzieży nie traci własności rzeczy, a jedynie traci faktyczne władztwo nad rzeczą. Uprawnienie to może realizować za pomocą petytoryjnych środków procesowych, jak choćby *rei vindicatio*, poprzez domaganie się wydania rzeczy własnej od każdej osoby, w której władaniu rzecz owa się znajduje<sup>451</sup>. *Ius utendi et fruendi* oznacza, że właściciel może rzecz używać co do zasady zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także oznacza to, że właściciel może pobierać z niej pożytki i inne przychody. *Ius disponendi* jest to możliwość prawnego dysponowania rzeczą, np. prawo zbycia rzeczy poprzez jej sprzedaż, darowiznę, ale również obciążenie rzeczy zastawem lub służebnością<sup>452</sup>. *Ius abutendi* oznacza prawo do przetworzenia, zniszczenia lub zużycia rzeczy przez właściciela.

Negatywny aspekt własności wyrażony został przez ustawodawcę w ten sposób, iż prawo własności wykonywane przez właściciela rzeczy może być realizowane z wyłączeniem innych osób, co pozwala jednoznacznie stwierdzić, iż osoby trzecie nie mają możliwości ingerowania w sferę prawa własności *lege artis*, gdyż naruszanie zakresu treściowego prawa własności służącego właścicielowi rzeczy powoduje możliwość skierowania roszczenia przeciwko temu podmiotowi, który narusza bądź jedynie ingeruje w sferę podmiotowego prawa własności. Niedopuszczalność ingerencji polega przede wszystkim na nieczynieniu – *non facere*<sup>453</sup>.

<sup>450</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483, art. 21.

<sup>451</sup> W. Rozwadowski, *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborami źródeł*, op.cit., s. 126.

<sup>452</sup> Tamże.

<sup>453</sup> J. Ignatczuk, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 66.

Wskazując zakres treści własności, ustawodawca również odnosi się do stosunków społecznych w ten sposób, iż w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy, a także w tych samych granicach może swobodnie rozporządzać rzeczą<sup>454</sup>. Tak więc w sferze stosunków społecznych, w szczególności w ich wymiarze ekonomicznym, własność będzie określać każdą formę władania przez człowieka rzeczą, rozumianą jako część przyrody mającą jakąkolwiek wartość majątkową<sup>455</sup>. Nie jest w tym przypadku istotne, jaką postać prawną przybiera owo władanie wydzieloną częścią przyrody. Z prawnego punktu widzenia własność to tylko jedna i najbardziej elementarna forma władania dobrami przyrody<sup>456</sup>. Dla legalnego władania rzeczą na gruncie obowiązującego porządku prawnego odróżnia się obok własności również formy pochodne, takie jak użytkowanie, dzierżawa. W zakresie nabycia własności wymienia się różne ich sposoby. Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia własności rzeczy, obok przeniesienia własności na podstawie umowy, przemilczenia czy zrzeczenia się własności. Współwłasnością jest natomiast własność tej samej rzeczy przysługująca niepodzielnie kilku osobom<sup>457</sup>. Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną. Domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe, a każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo rozporządzania swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zasiedzenie udziału we współwłasności oraz użytkowania wieczystego odbywa się przez analogiczne stosowanie przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie. W doktrynie, a w szczególności w utrwalonym orzecznictwie SN wskazuje się, iż dopuszczalne jest nabycie prawa wieczystego użytkowania przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu<sup>458</sup>.

Z porównania zakresu uprawnień właściciela oraz wieczystego użytkownika wynika, że są one zbieżne jeśli chodzi o uprawnienie do rozporządzania i władania, z tą jednak różnicą, że uprawnienie do władania jest ograniczone sposobem korzystania z rzeczy wskazanych w umowie oraz czasem; może też ono powstać tylko na przedmiocie własności państwowej. Oba te prawa spełniają te same funkcje w stosunku do mienia indywidualnego lub osobistego. Prawo wieczystego użytkowania podlega takiej samej ochronie jak prawo własności. Znajduje to oparcie w przepisach art. 140 i 233 k.c., z których wynika, że zarówno właściciel,

<sup>454</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 140.

<sup>455</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 26 i n.

<sup>456</sup> J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, op.cit., s. 41.

<sup>457</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 195.

<sup>458</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259, s. 1.

jak i użytkownik wieczysty mogą korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Identyczne dyspozycje obu przepisów prowadzą do wniosku, że wieczysty użytkownik korzysta ze środków ochrony przewidzianych dla prawa własności. Ta rodzajowa bliskość obu praw i tożsamość spełnianych funkcji pozwalają przyjąć, że i w stosunku do wieczystego użytkownika mają w drodze analogii odpowiednie zastosowanie przepisy o zasiedzeniu. Za takim ujęciem przemawiają, zdaniem SN, także potrzeby życia społecznego. Wskazuje na to cel wieczystego użytkownika, którym jest prawidłowa organizacja zabudowy terenów państwowych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy uwzględnieniu planowej gospodarki terenami. Jak tego dowodzi praktyka, w tym zakresie niejednokrotnie powstają długotrwałe stany faktyczne nieodpowiadające rzeczywiście stanowi rzeczy, co z punktu widzenia porządku prawnego jest zjawiskiem niepożądanym. Dlatego konieczne jest przyjęcie takiej konstrukcji, która pozwalałaby na usuwanie wspomnianych niezgodności. Konstrukcję tę zapewnia instytucja zasiedzenia<sup>459</sup>.

Możliwość nabycia w drodze zasiedzenia użytkownika wieczystego podlega jednak istotnemu ograniczeniu. Należy mianowicie przyjąć, że dopuszczalne jest to tylko wtedy, gdy użytkownik wieczysty został już ustanowiony na rzecz oznaczonej osoby. Jako najbardziej typowy wypadek nabycia w drodze zasiedzenia wieczystego użytkownika należy przytoczyć sytuację, gdy użytkownik wieczysty przenosi to prawo na inną osobę bez zachowania formy aktu notarialnego<sup>460</sup>. Osoba taka nabędzie po upływie odpowiedniego czasu użytkownik wieczysty, ale jej zasiedzenie będzie skierowane przeciwko użytkownikowi wieczystemu, a nie przeciwko własności państwowej.

Kolejnym zagadnieniem w zakresie analizy przedmiotu zasiedzenia jest rozważenie dopuszczalności zasiedzenia nieruchomości lokalowych.

Pierwszym aspektem na drodze do analizy tego zagadnienia jest rozstrzygnięcie, co oznacza własność lokalu. Jest to sytuacja, w której w drodze wyjątku od zasady *superficies solo cedit* lokal stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, czyli nieruchomość lokalową<sup>461</sup>. Odrębny przedmiot własności może stanowić jedynie samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, np. sklep, zakład usługowy. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, a także lokalem wykorzystywanym zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, 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<sup>462</sup>. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego

<sup>459</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., op.cit., s. 2.

<sup>460</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 158 w zw. z art. 237.

<sup>461</sup> Z. Gawlik, P. Pełczyński, *Podstawy prawa cywilnego. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 67.

<sup>462</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 2 ust. 1 i 2.

bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, określane mianem pomieszczeń przynależnych<sup>463</sup>. Warunkiem *sine qua non* dla ustalenia istnienia odrębnego przedmiotu własności jest więc możliwość stwierdzenia samodzielności lokalu. Potwierdzeniem faktycznej samodzielności lokalu jest stwierdzenie starosty w formie zaświadczenia takiego stanu rzeczy<sup>464</sup>. Podkreślenia wymaga jednak to, że ustanawiając w postępowaniu o zniesienie współwłasności odrębną własność lokali, przy ocenie, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu, sąd nie jest związany zaświadczeniem organu właściwego w sprawach nadzoru architektoniczno-budowlanego (obecnie starosty). Sąd oceny tej dokonuje samodzielnie, w szczególności może skorzystać z opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych<sup>465</sup>.

Definiując pojęcie prawne „samodzielnego lokalu mieszkalnego”, ustawodawca czyni wyraźne rozróżnienie pomiędzy pojęciem „pomieszczenia pomocniczego”, tj. pomieszczeniem, które wraz z „izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi” bezpośrednio „służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”, oraz pojęciem „pomieszczenia przynależnego”, które w sensie prawnym stanowi wprawdzie część składową lokalu mieszkalnego, jednakże w sensie funkcjonalnym nie jest „przestrzenią” przeznaczoną dla bezpośredniego zaspokajania „mieszkaniowych” potrzeb ludzi, natomiast służy zaspokajaniu „innych potrzeb” tych osób, które korzystają z „samodzielnego lokalu mieszkalnego”<sup>466</sup>, np. garaże, choć stanowią część składową lokalu mieszkalnego, nie należą do pomieszczeń pomocniczych, lecz przynależnych do tego lokalu<sup>467</sup>. Balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi część składową tego lokalu, a koszty jego utrzymania w należytym stanie, w tym także jego odtworzenia, nie obciążają wspólnoty mieszkaniowej budynku, lecz właściciela lokalu mieszkalnego<sup>468</sup>.

Przepis art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali wchodzących w skład danej nieruchomości przysługuje ich właścicielom udział w nieruchomości wspólnej, który obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wynika stąd *a contrario*, że urządzenia i części

<sup>463</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 2 ust. 4.

<sup>464</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 2 ust. 3.

<sup>465</sup> Postanowienie SN z dnia 6 listopada 2002 r., IIICKN 1372/00, System Informacji Prawnej LEX 75281.

<sup>466</sup> Wyrok SN z dnia 7 marca 2003 r., III RN 29/02, PP 2003, nr 7, poz. 62.

<sup>467</sup> Wyrok SN z dnia 7 marca 2003 r., III RN 29/02, Monitor Podatkowy 2003, Nr 5, s. 29.

<sup>468</sup> Wyrok SN z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01, OSNP 2003, nr 18, poz. 423.



budynku, w tym balkony, służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej<sup>469</sup>.

W takiej sytuacji balkon jest częścią składową lokalu mieszkalnego jako rzeczy w rozumieniu ogólnego przepisu art. 47 §2 k.c., gdyż nie może być od niej odłączony bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu. Kategoria „pomieszczenia przynależnego”, jako części składowej w znaczeniu funkcjonalnym, rozszerza więc pojęcie „rzeczy składowej” według Kodeksu cywilnego, a zarazem jest na tyle elastyczna, że status prawny balkonu uzależnia od okoliczności konkretnego przypadku w tym sensie, iż ani nie przesądza, ani też nie wyklucza kwalifikowania go jako pomieszczenia przynależnego. Innymi słowy, balkony mogą zależnie od koncepcji architektonicznej danego budynku być zarówno częścią elewacji spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależeć do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli. W tym drugim wypadku w zakres kosztów utrzymania lokalu w należyтым stanie wchodzi również koszty utrzymania i ewentualnego odtworzenia balkonu, co zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obciąża właściciela lokalu<sup>470</sup>.

W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali<sup>471</sup>. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali razem z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali oraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi<sup>472</sup>. Odrębna własność lokali może być ustanowiona tylko na rzecz osób, którym przysługuje prawo własności do gruntu albo użytkowanie wieczyste. Z innymi prawami tak rzeczowymi, jak i obligacyjnymi nie może być wiązana odrębna własność lokali<sup>473</sup>.

<sup>469</sup> Wyrok SN z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01, OSNP 2003, nr 12, poz. 10.

<sup>470</sup> Wyrok SN z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01, [w:] Prokuratura i Prawo 2003, nr 6, s. 36.

<sup>471</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 3 ust. 1.

<sup>472</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 3 ust. 2 i 3.

<sup>473</sup> E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 88.

Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej<sup>474</sup>. Dopuszczalne jest więc zniesienie współwłasności na mocy orzeczenia sądowego przez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku wielomieszkaniowym, położonym na gruncie gminy, stanowiącym przedmiot współużytkowania wieczystego tej gminy oraz innych osób, które udziały we współużytkowaniu nabyły wraz z udziałami we współwłasności budynku<sup>475</sup>. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności: rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną<sup>476</sup>.

Podkreślenia wymaga także to, że umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu<sup>477</sup>. Odrębna własność lokalu może powstać także 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. Do ważności tejże umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a rozszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. W wypadku wykonywania 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<sup>478</sup>.

Na uwagę zasługuje fakt, że przepisy o dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądu stanowią o orzeczeniu sądu znoszącym współwłasność. W rzeczywistości mają one szerszy zakres, gdyż ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić także w postępowaniu o dziale spadku oraz o podziale majątku wspólnego małżonków<sup>479</sup>.

Przedmiotem zasiedzenia są rzeczy, tj. rzeczy ruchome oraz nieruchomości stanowiące przedmiot materialny, a więc traktowane jako obiekt materialny, będący

<sup>474</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 7.

<sup>475</sup> Uchwała SN z dnia 29 października 2002 r., III CZP 47/02, OSNC 2003, nr 7–8, poz. 93.

<sup>476</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 8 ust. 1 i 2.

<sup>477</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 8 ust. 3.

<sup>478</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, op.cit., art. 9.

<sup>479</sup> E. Janeczko, *Zasiedzenie*, op.cit., s. 88.

przedmiotem własności i obrotu cywilnoprawnego oraz posiadania. Nie może stanowić przedmiotu zasiedzenia „część składowa” rzeczy<sup>480</sup>, gdyż część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Bez wątplenia natomiast może być przedmiotem zasiedzenia część rzeczy podzielnej, jeżeli w wyodrębnionej postaci pozostaje w cudzym posiadaniu samoistnym. W szczególności dotyczy to nieruchomości gruntowych i lokalowych.

Zasiedzenie będzie możliwe wówczas, gdy wystąpią łącznie przesłanki wskazane przez ustawodawcę jako elementy konieczne dla skutecznego nabycia własności rzeczy w drodze zasiedzenia.

Zasadniczą przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie rzeczy. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel<sup>481</sup>.

Stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (*corpus*) oraz intelektualny element zamiaru władania (*animus*) rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze *animus domini*, gdyż posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”<sup>482</sup>. Do zasiedzenia prowadzi zarówno posiadanie wykonywane osobiście przez posiadacza samoistnego, jak też wykonywane za pośrednictwem posiadacza zależnego lub dzierżyciela. Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne<sup>483</sup>.

Zasiedzenie następuje z upływem zakreślonych przez ustawodawcę terminów. Konieczne jest ponadto posiadanie rzeczy i władanie nią jak właściciel nieprzerwanie przez okres dwudziestu lat, gdy objęliśmy władanie rzeczą w dobrej wierze, natomiast po upływie okresu trzydziestu lat dochodzi skutecznie do zasiedzenia rzeczy, gdy posiadacz samoistny uzyskał posiadanie w złej wierze. Podkreślenia wymaga to, że samodzielnie dobra czy zła wiara nie stanowi przesłanki dla nabycia własności w drodze zasiedzenia. Istotne jest, że ocena dobrej czy złej wiary dotyczy momentu nabywania rzeczy we władanie jak właściciel, a więc wykazanie dobrej wiary powoduje, iż termin niezbędny do nabycia własności w drodze zasiedzenia będzie wynosił dwadzieścia lat, natomiast zła wiara wydłuża ten termin o lat dziesięć. Natomiast nie prowadzi do negatywnych konsekwencji wydłużenia biegu terminu utrata dobrej wiary przez samoistnego posiadacza w trakcie władania rzeczą. W dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. W przypadku zasiedzenia nieruchomości chodzi o takie przeświadczenie w chwili uzyskania posiadania. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo.

<sup>480</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 47 §1.

<sup>481</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit. art. 336.

<sup>482</sup> E. Gniewek, *Kodeks cywilny...*, op.cit., s. 315.

<sup>483</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., kodeks cywilny, op.cit., art. 337.