

## **POLSKIE ORZECZNICTWO DOTYCZĄCE WŁADANIA NIERUCHOMOŚCIAMI<sup>1</sup>**

### **Orzeczenie TK z dnia 8 maja 1990 r. (K 1/90)**

Artykuł 7 Konstytucji RP ustanawia konstytucyjną, a więc wzmożoną ochronę własności, dopuszczając wywłaszczenie wyłącznie na cele publiczne i tylko za słusznym odszkodowaniem. Wywłaszczenie w rozumieniu art. 7 Konstytucji – zdaniem Trybunału Konstytucyjnego – to wszelkie pozbawienie własności z przeznaczeniem na cele publiczne, bez względu na formę (nie tylko na podstawie decyzji administracyjnej), a słuszne odszkodowanie – to odszkodowanie sprawiedliwe. Sprawiedliwe odszkodowanie jest to jednocześnie odszkodowanie ekwiwalentne, bowiem tylko takie nie narusza istoty odszkodowania za przejętą własność. Ograniczenie prawa do ekwiwalentnego odszkodowania poprzez wprowadzenie potrażeń z innych tytułów niż już ciężące na nieruchomości stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady słusznego, tj. sprawiedliwego odszkodowania, i jest w ten sposób naruszeniem samej własności.

### **Orzeczenie TK z dnia 19 czerwca 1990 r. (K 2/90)**

Artykuł 7 Konstytucji ustanowił konstytucyjną, a więc w naszym systemie prawnym nadrzędną ochronę własności, co w analizowanej kwestii wyraża się w postanowieniu dopuszczającym wywłaszczenie wyłącznie na cele publiczne i tylko za słusznym odszkodowaniem, które w państwie prawnym należy rozumieć jako odszkodowanie nie krzywdzące obywateli, a więc odszkodowanie ekwiwalentne, tj. dające wywłaszczonemu możliwość odtworzenia rzeczy przejętej przez państwo.

### **Wyrok SN z dnia 26.02.2003 r. (II CKN 1306/00)**

Dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią – w rozumieniu art. 46 § 1 kc. – jedną nieruchomość gruntową.

### **Postanowienie SN z dnia 30.10.2003 r. (IV CK 114/02)**

Stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumie-

---

<sup>1</sup> Wybrane fragmenty tez i uzasadnień orzeczeń, źródło: System Informacji Prawnej LEX.

niu art. 46 § 1 kc. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej.

### **Wyrok NSA z dnia 08.12.2006 r. (I OSK 124/06)**

Dla uznania danego obszaru gruntu za nieruchomość konieczne jest jej wyodrębnienie od innych podmiotów jakimi w stosunku do niego są otaczające go grunty. Zatem dany grunt może stać się nieruchomością na skutek skonkretyzowania jego przedmiotowego zakresu, które następuje przez określenie jego zewnętrznych granic.

### **Postanowienie SN z dnia 25.03.1998 r. (II CKN 635/97)**

Budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, których użytkownik nie wznosił ani nie nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie stanowią jego własności i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym. Zgodnie z zasadą superficies solo cedit stanowią one część składową nieruchomości, jeżeli są trwałe z nią związane i dzielą los prawny nieruchomości.

### **Uchwała SN z dnia 08.03.2006 r. (III CZP 105/05)**

Przepis art. 49 kc. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należąca do tego przedsiębiorstwa. Wejście wymienionych w nim urządzeń w skład przedsiębiorstwa jest jedynie przesłanką ich wyłączenia spod działania zasady superficies solo cedit wyrażonej w przepisach art. 48 i 191 kc. Kwestia własności tych urządzeń pozostaje natomiast poza zakresem art. 49 kc., który nie określa, do kogo urządzenia będą należały i na podstawie jakiego tytułu prawnego.

### **Wyrok SN z dnia 26.02.2003 r. (II CK 40/02)**

1. Przepis art. 49 kc. stanowi, że 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. Przepis ten wyznacza granice pomiędzy częścią składową przedsiębiorstwa i częścią składową nieruchomości, określając granice zastosowania zasady superficies solo cedit. Uzależnia on obowiązywanie tej zasady od tego, czy sporne urządzenia wchodzą w skład większej zorganizowanej całości, jaką jest przedsiębiorstwo.

2. Szczegółne uregulowanie statusu prawnego wszystkich urządzeń wymienionych w art. 49 kc. wynika stąd, że fizyczne bądź funkcjonalne powiązanie urządzenia w taki sposób, że staje się częścią składową przedsiębiorstwa, wyklucza uznanie go za część składową nieruchomości, choćby było z nią trwale związane.

3. Omawiany przepis art. 49 kc. przesądza tylko, iż urządzenia w nim wymienione oraz inne urządzenia podobne nie należą już do części składowych gruntu strony powodowej, bowiem weszły – według ustaleń tego Sądu – w skład przedsiębiorstwa. Pozostawił ten przepis otwartą kwestię sposobu uzyskania tytułu prawnego do tego urządzenia przez prowadzącego przedsiębiorstwo. Wejście bowiem w skład przedsiębiorstwa, w tym znaczeniu, że urządzenie stało się elementem pewnego zbioru, nie jest równoznaczne z przeniesieniem własności do tych urządzeń, co potwierdza konstytucyjna zasada ochrony prawa własności.

### **Wyrok NSA z dnia 04.10.2006 r. (II OSK 1183/05)**

Artykuł 235 kc. ma charakter iuris cogentis. Prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania gruntu, a prawem związanym (podrzędnym) jest własność usytuowanych na tym gruncie budynków i urządzeń. Zbycie tego prawa odnosi się też do budynków. Użytkowanie wieczyste nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie i odwrotnie.

### **Wyrok SN z dnia 23.01.2003 r. (II CKN 1155/00)**

1. Kodeks cywilny nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków na tym gruncie, co oznacza, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym (podrzędnym) jest prawo własności budynków i urządzeń.

2. Użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie, i odwrotnie, to ostatnie prawo nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa użytkowania wieczystego.

### **Uchwała SN z dnia 14.07.1994 r. (III CZP 86/94)**

W budynkach wzniesionych na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym dopuszczalne jest ustanowienie własności lokali z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części tego gruntu, jeżeli jego podział jest nieuzasadniony.

**Uchwała SN z dnia 11.07.1983 r. (III CZP 27/83)**

Osoba trzecia, która wzniosła wspólnie z wieczystym użytkownikiem dom mieszkalny, nie staje się przez to współwłaścicielem tego domu. Osobie tej przysługuje natomiast – przy zachowaniu przesłanek z art. 231 § 1 kc. – prawo domagania się przeniesienia na nią udziału w wieczystym użytkowaniu oraz przeniesienia własności do części budynku.

**Uchwała SN z dnia 08.07.1966 r. (III CZP 43/66)**

Budynek na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie, wzniesiony kosztem jednego z współużytkowników zgodnie z postanowieniami umowy normującej sposób korzystania z terenu państwowego przez wieczystego użytkownika, stanowi współwłasność wszystkich współużytkowników wieczystych.

**Uchwała SN z dnia 11 grudnia 1975 r. (III CZP 63/75)**

Możliwość nabycia w drodze zasiedzenia użytkowania wieczystego podlega jednak istotnemu ograniczeniu. Należy mianowicie przyjąć, że dopuszczalne jest to tylko wtedy, gdy użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby. Nie wchodziłoby natomiast w rachubę nabycie tego prawa na skutek długotrwałego jego wykonywania co do nieruchomości państwowej, która nie została oddana w użytkowanie wieczyste.

**Uchwała SN z dnia 24.03.1980 r. (III CZP 14/80)**

Osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości w drodze umowy sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie może być – w zakresie zasiedzenia tej nieruchomości (art. 172 § 1 kc.) – uważana za samoistnego posiadacza będącego w dobrej wierze.

**Postanowienie SN z dnia 27.02.1981 r. (III CRN 20/81)**

Nieformalny nabywca nieruchomości jest jej posiadaczem w złej wierze, wie bowiem że ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 kc.) nie nabył prawa własności, w związku z czym własność otrzymanej w wykonaniu nieważnej umowy nieruchomości może nabyć przez zasiedzenie po upływie lat 20 od chwili uzyskania posiadania (art. 172 § 2 kc.). Mimo złej wiary nabywca taki może domagać się przeniesienia na niego na podstawie art. 231 § 1 kc. własności otrzymanej nieruchomości lub jej części, jeżeli na nieruchomości tej wznosił budynek o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki oraz jeżeli ze względu

na okoliczności danego przypadku zasady współżycia społecznego nakazują traktowanie go z tego punktu widzenia tak jak posiadacza w dobrej wierze.

**Uchwała SN z dnia 17.09.1986 r. (III CZP 58/86)**

Osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności, sporządzonej w formie aktu notarialnego, może mieć przymioty samoistnego posiadacza w dobrej wierze w rozumieniu art. 172 kc.

**Postanowienie SN z dnia 07.04.1994 r. (III CRN 18/94)**

Posiadanie samoistne – może wchodzić w grę nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Objęcie rzeczy w posiadanie na podstawie umowy, której celem było przeniesienie własności, z reguły – gdy cel ten nie został osiągnięty np. wobec niezachowania formy notarialnej – wskazuje na posiadanie samoistne.

**Wyrok NSA z dnia 25.03.1999 r. (I SA 1306/98)**

Stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie następuje w drodze postanowienia sądu powszechnego mającego charakter deklaratoryjny, a więc potwierdzający powstanie skutku prawnego w postaci uzyskania tytułu własności nieruchomości z mocy samego prawa. Wzruszenie takiego postanowienia w wyniku wznowienia postępowania sądowego i oddalenie wniosku o zasiedzenie oznacza, że podmiot ubiegający się o własność w drodze zasiedzenia nigdy tej własności nie nabył, ponieważ nie spełnił wymogów ustawowych.

**uchwała SN z dnia 30 listopada 1994 r. (III CZP 130/94)**

Odstąpienie od umowy przenoszącej własność nieruchomości wywiera skutek obligacyjny, nie powodując automatycznego przejęcia własności z powrotem na zbywcę.

**uchwała SN z dnia 27 lutego 2003 r. (III CZP 80/02)**

Odstąpienie od umowy sprzedaży rzeczy ruchomej na podstawie art. 491 § 1 oraz art. 560 § 2 kc. powoduje przejęcie własności tej rzeczy z powrotem na zbywcę.

*Opracował: Grzegorz Liszewski*