
Kamil Zaradkiewicz¹

Kierunki rozwoju orzecznictwa Sądu Najwyższego w sprawach dotyczących nieruchomości w 2020 r. (cz. I). Przegląd

DOI: 10.5604/01.3001.0014.9263

Streszczenie

Przegląd obejmuje prezentację zasadniczych tez i motywów z orzecznictwa Sądu Najwyższego z 2021 r. dotyczącego nieruchomości, w tym przede wszystkim w zakresie obciążenia i rozporządzeń prawami rzeczowymi. Przedstawiono najważniejsze tezy dotyczące problematyki treści i wykonywania, a także nabycia i utraty prawa własności nieruchomości, jak również omówiono aktualne zagadnienia związane z zasiedzeniem służebności przesyłu oraz relacji między prawem własności budynku lub innych urządzeń, a także własnością lokalu jako odrębnej nieruchomości oraz użytkowaniem wieczystym. Zaprezentowano też nowe rozstrzygnięcia dotyczące umowy deweloperskiej oraz zagadnień odnoszących się do instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Słowa kluczowe: orzecznictwo, własność, użytkowanie wieczyste, zasiedzenie, służebności, nieruchomości

¹ Doktor habilitowany nauk prawnych, wykładowca Uniwersytetu Warszawskiego, sędzia Sądu Najwyższego, były Dyrektor Zespołu Orzecznictwa i Studiów Biura Trybunału Konstytucyjnego, Przewodniczący Rady Naukowej „Nieruchomości@”.
ORCID: 0000-0003-3067-3583.

Trends in Supreme Court jurisprudence in real property cases in 2020. (Part I). Review

Abstract

The review includes presentation of the theses and motives from the Polish Supreme Court's jurisprudence of 2021 regarding real estate property law, including in particular the encumbrance and dispositions of real rights (*iura in rem*). The most important issues concerning the content and performance, the acquisition and loss of ownership of real estates, the current problems concerning the acquisitive prescription of easements (so called transmission servitudes) and the relationship between the ownership rights of buildings or other equipment, as well as the ownership of the premises (flats) being separate real estates and perpetual usufruct (emphyteusis), are presented. The review includes also the new judgments of the Supreme Court concerning the development agreement and relating to the institution of fiduciary ownership.

Key words: jurisprudence, ownership, perpetual usufruct (emphyteusis), acquisitive prescription, easements, real estate

1. Treść i wykonywanie własności

1.1. Treść prawa własności

W orzecznictwie z 2020 r. niewiele miejsca poświęcono zagadnieniom prawnym dotyczącym treści i wykonywania własności. Warto w tym kontekście odnotować orzeczenie wydane jeszcze w roku poprzedzającym, dotyczące wprost treści art. 140 k.c. i wyznaczenia ram własności nieruchomości w przypadku ustanowienia tzw. obszaru ograniczonego użytkowania. Kwestia ustanowienia takich obszarów i przyznawania w związku z tym odszkodowań właścicielom nieruchomości sąsiadujących z obszarami lotnisk stanowi od lat przedmiot zainteresowania judykatury. W wyroku z dnia 29 listopada 2019 r.² Sąd Najwyższy odniósł się do zagadnienia ustanowienia tzw. obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie art. 129 ustawy – Prawo ochrony środowiska³ i jego związku z obniżeniem wartości nieruchomości. W ocenie Sądu Najwyższego związek ten należy rozumieć szeroko. Obejmuje on bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza ograniczeń w zabudowie), ale również obniżenie wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zwężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.)⁴. Oznacza to, że w ocenie Sądu Najwyższego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania prowadzić może do „ścieśnienia” władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na tym obszarze. W tym zakresie Sąd nawiązał do wcześniejszego orzecznictwa, przypominając, że właściciel, który przed wejściem w życie rozporządzenia o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania mógł żądać na ogólnych zasadach wynikających z przepisów o treści i wykonywaniu własności (zob. art. 144 k.c.) zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, w wyniku ustanowienia obszaru takiej możliwości w zakresie immisji możliwych do realizacji w zakresie wynikającym z funkcjonowania lotniska (emisji hałasu) zostaje pozbawiony. Zatem poprzez ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania prawodawstwo dopuszcza w szerszym zakresie ingerencję wobec nieruchomości, a to poprzez zawężenie ram prawa własności. W konsekwencji w ocenie Sądu szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129

² Wyrok SN z dnia 29 listopada 2019 r., sygn. akt I CSK 374/18.

³ Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm. (dalej: „p.o.ś.”).

⁴ Z piśmiennictwa zob. np. J. Parchomiuk, *Odpowiedzialność odszkodowawcza za legalne działania administracji publicznej*, Warszawa 2007, s. 240 i 287.

ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje⁵. Oznacza to, że odszkodowanie przyznać należy za odjęcie określonego zakresu uprawnień właścicielskich, które istniały w ramach konkretnego prawa własności nieruchomości w świetle art. 140 k.c. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 22 listopada 2019 r.⁶ Nie wskazano jednak argumentacji, która umożliwiłaby ustalenie, jakie okoliczności zdecydowały o uznaniu, iż w analizowanym przypadku chodzi o zakreślenie ram prawa rzeczowego, nie zaś jedynie zakresu jego wykonywania.

1.2. Służebności drogi koniecznej

W orzecznictwie Sądu Najwyższego z 2020 r. więcej miejsca poświęcono problematyce ustanawiania służebności drogi koniecznej⁷. W szczególności warto podkreślić, iż odwołując się do ogólnych unormowań Kodeksu cywilnego, dokonano swoistego jej zdefiniowania. W ocenie Sądu polega ona na tym, że na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej zostaje ustanowione, „jak wynika z wielowiekowej tradycji wielu systemów prawnych”, prawo przechodu, przejazdu lub przegonu bydła przez nieruchomość służebną (obciążoną), niezależnie od tego, czyją staje się własnością⁸. Jakkolwiek zakres służebności takiej został określony nazbyt wąsko, Sąd Najwyższy uznał, że jej treścią jest możliwość przechodzenia lub przejazdu przez cudzą nieruchomość. Przypomniano, iż istotą służebności gruntowej jest obciążenie jednej nieruchomości (obciążonej, służebnej) na rzecz innej (władnącej). Ujęcie takie należy uznać za skrót myślowy. Chodzi o istnienie na jednej nieruchomości prawa, które pozostając związane z własnością nieruchomości sąsiedniej, służyć ma zwiększeniu użyteczności tej ostatniej, nie zaś określonej osoby (np. będącej właścicielem gruntu). Jako że służebność jest formą rzeczowego władztwa nad rzeczą, to w konsekwencji uznano, że rozporządzenie stanowi postać („formę”) rozporządzenia prawem własności. Koncepcja ta nawiązuje do koncepcji „rozcłonkowania własności” (franc. *le démembrement de propriété*), która jest obca konstrukcji jurystycznej praw rzeczowych na gruncie przepisów polskiego

⁵ Zob. także postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09, LEX nr 578138, oraz wyroki SN: z dnia 23 marca 2018 r., sygn. akt II CSK 306/17, LEX nr 2521627, i z dnia 25 maja 2012 r., sygn. akt I CSK 509/11, OSNC 2013, Nr 2, poz. 26.

⁶ Wyrok SN z dnia 22 listopada 2019 r., sygn. akt I CSK 464/18, LEX nr 2775649.

⁷ Co do wcześniejszego orzecznictwa zob. np. M. Bieniak, *Materialnoprawne aspekty ustanowienia służebności drogi koniecznej*, „Monitor Prawniczy” 2004, nr 6, s. 267 i n.

⁸ Wyrok SN z dnia 17 czerwca 2020 r., sygn. akt I NSNc 44/19, OSNKN 2021/2/9.

Kodeksu cywilnego. Nawijając z kolei do funkcji instytucji służebności drogi koniecznej, Sąd Najwyższy przypomniał, iż jej celem jest umożliwienie korzystania z drogi w celu posiadania dostępu do drogi publicznej z tej nieruchomości, która z różnych przyczyn została takiego dostępu pozbawiona, a – jak zaznaczono w wyroku – „rozsądnie rozumując taki dostęp mieć musi”. Służebność drogi koniecznej jako tzw. służebność przymusowa ma swoją specyfikę: może zostać ustanowiona nawet wbrew woli właściciela nieruchomości obciążonej, a ponadto – co do zasady – za wynagrodzeniem w postaci świadczenia jednorazowego bądź świadczeń okresowych (okresowych). W tym kontekście warto wspomnieć, że Kodeks cywilny nie rozstrzyga charakteru dopuszczalnego wynagrodzenia, jednocześnie jednak nie dopuszcza „urzeczowienia” roszczenia o wynagrodzenie okresowe, umożliwiając jego przejście wraz z przeniesieniem własności nieruchomości obciążonej służebnością. Z tych względów możliwość przyznania wynagrodzenia okresowego (w postaci renty bądź czynszu) należy uznać za wątpliwą⁹.

Z kolei w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 14 sierpnia 2020 r.¹⁰ szerzej przypomniano i rozwinęto niektóre inne kwestie dotyczące ustanowienia służebności drogi koniecznej. Powołując wcześniejsze orzecznictwo, przypomniano, iż w świetle art. 145 k.c. to do sądu należy ocena zasadności żądania ustanowienia służebności oraz wybór spośród możliwych wariantów jej przebiegu (w istocie zakresu i dopuszczalnego sposobu realizacji uprawnień w ramach treści służebności). Sąd jest w tym zakresie związany przesłankami i kryteriami wskazanymi w art. 145 k.c. Dokonując wyboru jednego z możliwych przebiegów drogi (a zatem zakresu oraz wykonywania służebności), sąd powinien każdorazowo uwzględnić konieczność jak najmniejszego obciążenia nieruchomości obciążonej i innych, których dotycząca czynność prawna doprowadziła do konieczności ustanowienia drogi. Ocena jednak każdorazowo powinna odnosić się do okoliczności konkretnej sprawy, te bowiem mogą wskazywać na „potrzebę odstępstwa od ustalonych zasad”¹¹. Warto w tym kontekście nadmienić, że polskie prawo cywilne nie przewiduje możliwości ustanowienia ani w drodze czynności prawnej, ani na mocy orzeczenia sądu tzw. służebności

⁹ Zob. na ten temat np. S. Breyer, *Droga konieczna*, „Nowe Prawo” 1972, nr 5, s. 737–738; M. Warciński, *Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej*, „Państwo i Prawo” 2010, z. 7, s. 57 i n.; zob. jednak J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 231 i powołane tam wcześniejsze orzecznictwo.

¹⁰ Postanowienie SN z dnia 14 sierpnia 2020 r., sygn. akt III CSK 355/19, LEX nr 3066709.

¹¹ Zob. też uchwałę SN z dnia 14 maja 2014 r., sygn. akt III CZP 14/14, OSNC 2015/1/8, oraz postanowienia SN z dnia: 11 marca 1970 r., sygn. akt III CRN 36/70, OSNC 1970/11/207; 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt IV CSK 450/13, LEX nr 1476969; 5 listopada 2014 r., sygn. akt III CZP 74/14, OSNC 2015/7-8/85; 16 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 147/14, OSNC 2016/1/12; 10 maja 2019 r., sygn. akt IV CSK 501/18, LEX nr 2679021.

łącznej, tj. jednego ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego jednocześnie więcej niż jedną nieruchomości¹². Możliwość bowiem współobciążenia jednym ograniczonym prawem rzeczowym kilku rzeczy wymaga wyraźnego upoważnienia ustawowego.

W postanowieniu z dnia 23 czerwca 2020 r.¹³ Sąd Najwyższy, również przypominając, że ocena wymaga uwzględnienia każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy, uznał, że najmniejsze obciążenie nieruchomości, przez które ma prowadzić droga konieczna (art. 145 § 2 k.c.), nie zawsze wymaga przeprowadzenia tej drogi wzdłuż linii najkrótszej i przy najniższych kosztach. W obecnie Sądzie bowiem ocena wymaga uwzględnienia kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości (art. 145 § 3 k.c.). Podzielając to zapatrywanie, wypada zaznaczyć, że kryterium długości drogi i kosztów jej usytuowania powinno być każdorazowo brane pod uwagę jako punkt wyjścia dla właściwej oceny, a swoboda sądu nie może wykraczać poza ramy wyznaczone powyższymi kryteriami. Trafnie uznano, że raz ustanowiona służebność przymusowa (drogowa) może być zmieniona w razie tego rodzaju uzasadniających konieczność poszerzenia pasa drogowego zmiany stosunków, która uzasadnia zmianę przebiegu służebności. Wypada jednak zaznaczyć, że zmiana taka wymaga ingerencji umożliwiającej zmianę służebności, tj. w wypadku prawa przymusowego – orzeczenia sądu.

W nowszym orzecznictwie przypomniano również, że polskiemu ustawodawstwu obce jest znane np. prawu francuskiemu pojęcie tzw. służebności legalnych (ustawowych, franc. *les servitudes légales, établies par la loi*, art. 649 i n. Code civil), tj. takich, które obciążają inne nieruchomości z racji położenia lub w wyniku obowiązków nakładanych przez prawo (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2020 r.¹⁴). Stanowisko to należy uznać za prawidłowe. W szczególności trudno za służebność taką uznać rozwiązanie przewidziane w art. 124 i n.¹⁵ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁶. Kodeks cywilny natomiast, jak przypomniał Sąd Najwyższy, zawiera unormowania, które przyznają uprawnionemu (właścicielowi nieruchomości) odpowiednie roszczenie ustawowe, lecz sama służebność nie może powstać

¹² Zob. jednak: J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 229.

¹³ Postanowienie SN z dnia 23 czerwca 2020 r., sygn. akt IV CSK 647/19, LEX nr 3060750.

¹⁴ Postanowienie SN z dnia 9 lipca 2020 r., sygn. akt V CSK 476/18, LEX nr 3063060.

¹⁵ Zob. np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 196; P. Lewandowski, *Służebność przesyłu w prawie polskim*, Warszawa 2014, s. 71 i n.

¹⁶ Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.

ex lege (zob. art. 145, 146 i 151, także art. 305² k.c.)¹⁷. Takie służebności (określane czasem jako przymusowe) mogą powstać niezależnie od woli zainteresowanego właściciela nieruchomości, która ma zostać obciążona, a zatem także wbrew jego woli. W takim przypadku służebność przymusowa każdorazowo powstaje na podstawie orzeczenia sądowego (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.). W ocenie Sądu Najwyższego reguła ta dotyczy także zmiany treści (art. 291 k.c.) oraz zniesienia służebności (art. 294 i 295 k.c.). W tym kontekście pojawił się istotny problem związany z dopuszczalnym w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego ustanawianiem przed wejściem w życie nowelizacji Kodeksu cywilnego z 2008 r.¹⁸ tzw. służebności quasi-przesyłowych, a to w związku z brakiem ustawowej regulacji tej postaci służebności oraz przepisów przejściowych¹⁹. W uzasadnieniu orzeczenia przypomniano o rozbieżnościach co do tego, czy przedsiębiorstwo przesyłowe, które z mocy powołanej wyżej ustawy nabyło własność urządzeń, nabyło w konsekwencji również odpowiednią służebność jako prawo niezbędne do prawidłowej ich eksploatacji. W niektórych rozstrzygnięciach uznano, że z nabyciem urządzeń przesyłowych dochodzi do jednoczesnego nabycia właściwej służebności²⁰. Uznaje się jednak za dominujące stanowisko odmienne, zgodnie z którym dopuszczalne jest zasiedzenie takiej służebności w przypadku, gdy doszło do „rozejścia się” praw właścicielskich Skarbu Państwa do nieruchomości oraz posadowionych na niej urządzeń przesyłowych²¹.

W powołanym orzecznictwie wskazuje się, że zasiedzenie służebności quasi-przesyłowej, tj. służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu (a zatem przed wejściem w życie przepisów z 2008 r. wprowadzających tę ostatnią do polskiego porządku prawnego), może wchodzić w rachubę w sytuacji, gdy podmiot, do którego przynależą urządzenia przesyłowe, nie dysponuje tytułem prawnym do korzystania w odpowiednim zakresie

¹⁷ Zob. też np. S. Breyer, *Droga konieczna*, op. cit., s. 732.

¹⁸ Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116 poz. 73).

¹⁹ Zob. szerzej np. M. Grochowski, *Służebność przesyłu – problemy intertemporalne*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 1, s. 23 i n.; K. Górńska, *Problemy intertemporalne zasiedzenia służebności przesyłu – uwagi polemiczne*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 14, s. 761 i n.; M. Warciński, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 22.05.2013 r. (III CZP 18/13)*, „Przegląd Sądowy” 2016, nr 3, s. 122 i n.

²⁰ Zob. postanowienia SN z dnia 12 maja 2016 r.: sygn. akt IV CSK 509/15, LEX nr 2082064, i sygn. akt IV CSK 510/15, LEX nr 2061188; z dnia 25 maja 2015 r., sygn. akt V CSK 549/15, LEX nr 2080889.

²¹ Postanowienia SN z dnia: 5 czerwca 2009 r., sygn. akt I CSK 495/08, LEX nr 511975; 5 lipca 2012 r., sygn. akt IV CSK 606/11, LEX nr 1218193; z dnia 4 czerwca 2014 r., sygn. akt II CSK 520/13, LEX nr 1491129; 16 grudnia 2015 r., sygn. akt IV CSK 132/15, LEX nr 1974079; 4 lipca 2014 r., sygn. akt II CSK 551/13, OSNC 2015, Nr 6, poz. 72, oraz uchwała SN z dnia 13 kwietnia 2007 r., sygn. akt III CZP 23/07, OSNC 2008, Nr 5, poz. 450.

z nieruchomości z usytuowanymi na niej tymi urządzeniami. Jeżeli natomiast podmiot ten dysponuje odpowiednim tytułem (prawem podmiotowym), zasiedzenie służebności quasi-przesyłowej ani jej ustanowienie jest niedopuszczalne. W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 5 czerwca 2018 r.²² Sąd Najwyższy przesądził natomiast, że nabycie przez przedsiębiorstwo państwowe własności urządzeń przesyłowych posadowionych na nieruchomościach należących do Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych²³ nie spowodowało uzyskania przez to przedsiębiorstwo z mocy prawa służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu obciążającej te nieruchomości. Obowiązujące prawodawstwo nie zna bowiem możliwości powstania służebności ustawowych (legalnych – powstałych z mocy prawa).

1.3. Rozgraniczenie nieruchomości

W polskim prawie cywilnym kwestia ustalenia granic nieruchomości została unormowana m.in. w art. 153 k.c., który wskazuje kryteria oraz kolejność ich stosowania. Na gruncie tego przepisu niedopuszczalne jest rozgraniczenie działek według spokojnego posiadania wówczas, gdy jest możliwe ich rozgraniczenie według możliwego do ustalenia stanu prawnego²⁴. Stan ten w odniesieniu do granic nieruchomości powinien zostać wówczas ustalony przez sąd z uwzględnieniem dostępnych i dopuszczalnych środków dowodowych (dokumentów geodezyjnych bądź innych urzędowych i prywatnych, a także oględzin i opinii biegłych, osobowych źródeł dowodowych, w tym zeznań świadków i stron). W postanowieniu z dnia 9 stycznia 2020 r.²⁵ Sąd Najwyższy wskazał, iż sąd powinien uwzględnić w takim przypadku zmianę stanu prawnego nieruchomości spowodowaną przez zasiedzenie fizycznych części (fragmentów) jednego z gruntów. Jest tak z uwagi na fakt, iż nabycie własności przez zasiedzenie następuje *ex lege*, zaś dopuszczalność zasiedzenia fizycznej części nieruchomości wynika w świetle dotychczasowego orzecznictwa i poglądów doktryny w szczególności z faktu, iż możliwe jest posiadanie samoistne jedynie takiej części, nie zaś całej rzeczy. Z chwilą zatem nabycia własności części fizycznej nieruchomości w drodze zasiedzenia należy uznać, że następuje fakt prawo-

²² Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 5 czerwca 2018 r., sygn. akt III CZP 50/17, OSNC 2019, Nr 1, poz. 1.

²³ Dz.U. z 1991 r. Nr 2 poz. 6.

²⁴ Postanowienie SN z dnia 30 grudnia 2019 r., sygn. akt IV CSK 300/19, LEX nr 2775953.

²⁵ Postanowienie SN z dnia 9 stycznia 2020 r., sygn. akt III CSK 214/19, LEX nr 2788505.

twórczy stanowiący przesłankę rozstrzygnięcia w postępowaniach dotyczących własności nieruchomości²⁶. Nawiązując do ugruntowanego orzecznictwa, wskazano, iż kryteria ujęte w art. 153 k.c. są ułożone w określonej hierarchii, zatem nie mogą być stosowane dowolnie. Oznacza to, że w pierwszej kolejności należy ocenić dopuszczalność rozgraniczenia działek według stanu prawnego. Dopiero wówczas, gdy to jest niemożliwe, może nastąpić rozgraniczenie według spokojnego posiadania. W ocenie Sądu Najwyższego stanem prawnym jest uwłaszczenie wynikające ze stanu samoistnego posiadania nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego na dzień 4 listopada 1971 r.²⁷

1.4. Umowa deweloperska (odrębna własność lokalu)

W postanowieniu z dnia 31 stycznia 2020 r.²⁸ Sąd Najwyższy podniósł – powołując się na wcześniejszy dorobek orzecznicy – iż zawarcie umowy o treści odpowiadającej art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali²⁹, która nie spełnia wymogów ustępu drugiego, oznacza jedynie, że omawiany przepis nie ma do niej zastosowania, a nie że jest ona nieważna³⁰.

2. Nabycie i utrata własności nieruchomości

2.1. Przewłaszczenie na zabezpieczenie

Sąd Najwyższy w nowszym orzecznictwie powrócił do budzącego wiele kontrowersji (szczególnie w latach 90. ubiegłego stulecia) zagadnienia dopuszczalności i skutków tzw. przewłaszczenia na zabezpieczenie. Przypomniat, że kwestia ta była przedmiotem wcześniejszych rozstrzygnięć³¹, w których uznano, że w przypadku nabycia prawa własności fiducjarnie przewłaszczonej rzeczy na gruncie prawa rzeczowego wierzyciel ma swobodę w dysponowaniu nieruchomością; jest jedynie ograniczony na płaszczyźnie obligacyjnej, ponieważ musi

²⁶ Zob. powołane tam postanowienia SN: z dnia 23 marca 2016 r., sygn. akt III CSK 126/15, LEX nr 2032321, i z 2 czerwca 2011 r., sygn. akt I CSK 521/10, LEX nr 1084685.

²⁷ Zob. np. postanowienia SN z dnia: 3 września 1981 r., sygn. akt III CRN 171/81, OSNC 1982, Nr 4, poz. 51; 7 stycznia 1998 r., sygn. akt III CKN 308/97, LEX nr 319233; 2 grudnia 2015 r., sygn. akt IV CSK 109/15, LEX nr 2019564; 2 czerwca 2011 r., sygn. akt I CSK 521/10, LEX nr 1084685; 24 sierpnia 2011 r., sygn. akt IV CSK 596/11, niepubl.; 23 marca 2016 r., sygn. akt III CSK 126/15, LEX nr 2032321; 8 września 2016 r., sygn. akt II CSK 836/15, LEX nr 2122486.

²⁸ Postanowienie SN z dnia 31 stycznia 2020 r., sygn. akt V CSK 327/19, LEX nr 2772828.

²⁹ Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 (dalej: „u.w.l.”).

³⁰ Zob. wyroki SN z dnia: 30 czerwca 2004 r., sygn. akt IV CK 521/03, LEX nr 183717, i z 18 lutego 2011 r., sygn. akt I CSK 275/10, LEX nr 818561.

³¹ Zasadnicze kwestie dotyczące tej instytucji, w tym stanowisko Sądu Najwyższego, ostatnio przedstawiono w: K. Zaradkiewicz, *Powiernicze przeniesienie własności nieruchomości w obrocie konsumenckim*, „Nieruchomości@” 2021, nr 1, s. 11 i n.

w prawidłowy sposób rozliczyć się z dłużnikiem³². Oznacza to, iż umowa powiernicza nie prowadzi do zawężenia (ograniczenia) zakresu uprawnień mieszczących się w ramach treści prawa własności. Nie wywołuje zatem skutków rzeczowych i nie może prowadzić do powstania jakiejś nowej, umownej postaci własności. Wierzyciel może natomiast dokonać zaspokojenia przysługującego mu prawa zabezpieczonego z rzeczy przewłaszczonej wtedy, gdy podejmie czynności prowadzące do zaspokojenia się z tej rzeczy w celu umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności³³, uprawnienie wynika jednak ze stosunku obligacyjnego. Za niedopuszczalne uznał Sąd Najwyższy zaspokojenie wierzytelności z chwilą nabycia rzeczy na własność (tj. na podstawie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie). To zaś jest istotne dla wskazania, iż podstawą rozliczeń między stronami jest wartość rzeczy z dnia upływu terminu wymagalności świadczenia zabezpieczonego oraz kwota uzyskana ze sprzedaży rzeczy.

2.2. Zasiedzenie

Na podstawie przepisów o zasiedzeniu, tj. na mocy art. 172 i n. w zw. z art. 292 k.c., można nabyć służebność czynną (pozytywną) polegającą na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Prowadzi to do wniosku o dopuszczalności zasiedzenia służebności przesyłu. Do tej bowiem stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu przez zasiedzenie własności nieruchomości (art. 292 w zw. z art. 305⁴ k.c.). Kwestia ta nie budzi wątpliwości ani w orzecznictwie, ani w doktrynie. Akceptując możliwość istnienia tzw. służebności quasi-przesyłowych, Sąd Najwyższy dopuszcza możliwość doliczenia do czasu posiadania służebności przesyłu, biegnącego od dnia 3 sierpnia 2008 r., czas posiadania służebności odpowiadającej treścią służebności przesyłu, rozpoczęty przed tą datą (tj. w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw). W związku z tym w przypadku, gdy termin zasiedzenia upływał po dniu 2 sierpnia 2008 r., przedmiotem zasiedzenia jest służebność przesyłu (art. 305¹ i n. k.c.), jeśli zaś przed tą datą, dopuszczalne jest stwierdzenie zasiedzenia służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu³⁴. Zapatrywanie to należy uznać za wychodzące naprzeciw praktyce obrotu i konieczności dostosowania stanu

³² Postanowienie SN z dnia 14 sierpnia 2020 r., sygn. akt V CSK 618/19, LEX nr 3051789.

³³ Zob. wyroki SN z dnia 22 października 2014 r., sygn. akt II CSK 784/13, LEX nr 1523269, i z 13 maja 2011 r., sygn. akt V CSK 360/10, LEX nr 1102269.

³⁴ Postanowienie SN z dnia 25 września 2020 r., sygn. akt V CSK 598/18, LEX nr 3076437, z powołaniem na uchwałę SN z dnia 22 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 18/13, OSNC 2013, Nr 12, poz. 139; zob. także postanowienie SN z dnia 12 września 2018 r., sygn. akt II CSK 876/16, LEX nr 2549454, i powołane tam wcześniejsze orzecznictwo.

prawnego do ukształtowanych stanów faktycznych, jednak jednocześnie dogmatycznie wątpliwe. Z jednej strony za niedopuszczalne na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego należy uznać ustanawianie służebności gruntowych podobnych do praw przesyłu³⁵, z drugiej – posiadać nieruchomość w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu w okresie, w którym taka instytucja prawu polskiemu była obca. Jednocześnie rozwiązanie takie nie zostało przewidziane w przepisach przejściowych w nowelizacji Kodeksu cywilnego z 2008 r.

W kontekście rozważań nad zasiedzeniem służebności przesyłu Sąd Najwyższy w cytowanym postanowieniu przypomniał także, że zgodnie z tzw. tradycyjną koncepcją dobrej wiary, która dotyczy także posiadania *in statu usucapiendi* w zakresie odpowiadającym treści służebności, objęcie posiadania następuje w dobrej wierze wówczas, gdy można uznać, że posiadacz włada cudzą nieruchomością w błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu tytuł prawny do korzystania z niej w zakresie treści tego ograniczonego prawa rzeczowego³⁶. Dotyczyć to może w szczególności władania przedsiębiorstwa państwowego, które na skutek ustawowych przekształceń własnościowych uzyskało własność urzędzeń przesyłowych posadowionych na gruncie Skarbu Państwa. Sąd Najwyższy dokonał w tym kontekście szczegółowej analizy etapów procesu uwłaszczenia. W szczególności przypominano, że na gruncie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości³⁷ istniejące wcześniej prawo zarządu przysługujące przedsiębiorstwom państwowym w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy zostało z dniem 5 grudnia 1990 r. przekształcone w prawo użytkowania wieczystego. Przekształceniu nie podlegały jednak położone na gruntach urzędzenia przesyłowe, których własność przedsiębiorstwa państwowe nabyły na podstawie art. 1 pkt 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych³⁸ z dniem 7 stycznia 1991 r. To zaś nie wymagało potwierdzenia w wydaniu decyzji administracyjnej³⁹. Jednak ten

³⁵ Zob. na ten temat w dawniejszym piśmiennictwie w szczególności: glosy S. Grzybowskiego i A. Szpunara do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 31 grudnia 1962 r., sygn. akt II CR 1006/62, OSPiKA 1964, z. 5, poz. C 91, s. 201 i n.; W. Bugajski, *Służebność drogi koniecznej (art. 33 § 1 prawa rzecz. – art. 145 k.c.) i zasady współżycia społecznego (art. 3 p.o.p.c. – art. 5 k.c.) – a przepisy o energetyce i wywłaszczeniu nieruchomości*, „Palestra” 1965, nr 7–8, s. 19 i n.

³⁶ Zob. uchwały SN z dnia: 20 listopada 2015 r., sygn. akt III CZP 76/15, OSNC 2016, Nr 12, poz. 139, i z 8 grudnia 2016 r., sygn. akt III CZP 86/16, OSNC 2017, Nr 9, poz. 98.

³⁷ Dz.U. Nr 79 poz. 464 ze zm.

³⁸ Dz.U. z 1991 r. Nr 2 poz. 6.

³⁹ Postanowienia SN z dnia: 12 maja 2016 r., sygn. akt IV CSK 510/15, LEX nr 2061188, i z 10 listopada 2017 r., sygn. akt V CSK 33/17, LEX nr 2429630, oraz wyrok SN z dnia 15 lutego 2017 r., sygn. akt II CSK 157/16, LEX nr 2254784.

etap uwłaszczenia nie skutkowało nabyciem jednocześnie przez przedsiębiorstwa przesyłowe praw dających możliwość korzystania z gruntów Skarbu Państwa, na których urządzenia te były usytuowane. W związku z tym w orzecznictwie ukształtował się pogląd, iż przedsiębiorstwa te uzyskały *ex lege* prawo dalszego korzystania z nieruchomości, na których posadowiono właściwe urządzenia przesyłowe, jednak tylko o tyle, o ile było to konieczne do ich eksploatacji⁴⁰. Jakkolwiek – jak zaznaczył Sąd Najwyższy – stanowisko to podważono w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2018 r.⁴¹, to jednak uzasadniona i aktualna pozostaje ocena, iż przedsiębiorstwo państwowe, które w procesie uwłaszczenia nabyło urządzenia przesyłowe od Skarbu Państwa, pozostawało w dobrej wierze w powyższym znaczeniu (tj. w tradycyjnym ujęciu), tzn. mogło pozostawać w usprawiedliwionym, choć błędnym przekonaniu, że dysponuje ono uprawnieniem do dalszego korzystania z nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa, na których urządzenia te były posadowione. Przy ocenie okoliczności objęcia w posiadanie Sąd przyznał, że w tym zakresie nie można ignorować faktu, iż urządzenia istniały na gruntach Skarbu Państwa i były przez długi okres eksploatowane przez odpowiednie przedsiębiorstwo za zgodą właściciela i bez jego sprzeciwu. To zaś prowadzi do wniosku, iż oczekiwanie ubiegania się o niezwłoczne zawarcie ze Skarbem Państwa przez przedsiębiorstwo przesyłowe umów umożliwiających „częstkowe” korzystanie z takich nieruchomości byłoby nieracjonalne. Przypomniano w tym kontekście uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2019 r.⁴², zgodnie z którą przedsiębiorstwo państwowe, które nabyło z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych własność urządzeń przesyłowych na nieruchomości Skarbu Państwa, może być uznane za posiadacza w dobrej wierze służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Stanowiła ona swoiste podsumowanie wcześniejszego orzecznictwa Sądu Najwyższego⁴³. Wypada także zaznaczyć, że zgodnie z ogólną zasadą kodeksową, to na stronie kwestionującej objęcie w dobrej wierze spoczywa ciężar wykazania złej wiary (zob. art. 6 k.c.).

⁴⁰ Zob. postanowienia SN z dnia 12 maja 2016 r.: sygn. akt IV CSK 509/15, LEX nr 2082064, i sygn. akt IV CSK 510/15, LEX nr 2061188, oraz z dnia 17 czerwca 2016 r., sygn. akt IV CSK 531/15, LEX nr 2064237; postanowienie SN z dnia 11 grudnia 2008 r., sygn. akt II CSK 314/08, LEX nr 490513, i wyrok SN z dnia 21 maja 2015 r., sygn. akt IV CSK 514/14, LEX nr 1768878.

⁴¹ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 5 czerwca 2018 r., sygn. akt III CZP 50/17, OSNC 2019, Nr 1, poz. 1.

⁴² Uchwała SN z dnia 15 lutego 2019 r., sygn. akt III CZP 81/18, OSNC 2020, Nr 1, poz. 4.

⁴³ Postanowienia SN z dnia: 26 lipca 2018 r., sygn. akt IV CSK 136/17, LEX nr 2522994; z 12 września 2018 r., sygn. akt II CSK 876/16, LEX nr 2549454; z 13 października 2018 r., sygn. akt II CSK 264/18, LEX nr 2602134; z 20 marca 2019 r., sygn. akt IV CSK 390/18, Legalis nr 1891568; z 18 czerwca 2019 r., sygn. akt II CSK 671/18, Legalis nr 1948614; z 19 czerwca 2019 r., sygn. akt IV CSK 576/18, Legalis nr 1948579; z 18 grudnia 2019 r., sygn. akt II CSK 591/18, LEX nr 2773244.

Przypomniano także kontrowersyjną tezę o dopuszczalności nabycia służebności z uwzględnieniem powstania użytkownika wieczystego. W ślad za wcześniejszym orzecznictwem wskazano, iż użytkownik wieczysty nabywa swoje prawo z obciążeniem wynikającym z uprzedniego posiadania na nieruchomości urządzeń przesyłowych⁴⁴.

Ocena posiadania w dobrej wierze odwołuje się do „wiary” traktowanej jako świadomość po stronie władającego rzeczą braku tytułu prawnego do wykonywanego przez ten podmiot posiadania. Charakter tak rozumianej „wiary” podlega ocenie w odniesieniu do władającego nieruchomością posiadacza samoistnego, skoro tylko on zgodnie z art. 172 § 1 k.c. może nabyć nieruchomość w drodze zasiedzenia⁴⁵. Nie ulega jednak wątpliwości, że dotyczy to także posiadania zależnego wówczas, gdy istnieje ono w zakresie odpowiadającym treści prawa rzeczowego na rzeczy cudzej, które w świetle przepisów Kodeksu cywilnego można nabyć w drodze zasiedzenia. Dotyczy to zarówno służebności gruntowej polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (czynnej), jak i służebności przesyłu, bowiem w obu przypadkach władanie rzeczą jest posiadaniem prawa (*possessio iuris*) mającym charakter posiadania zależnego.

Aby zasiedzieć służebność przesyłu, przedsiębiorca przesyłowy powinien manifestować korzystanie z cudzej nieruchomości przy wykorzystaniu trwałego i widocznego urządzenia, tj. w przypadku teźże służebności urządzenia przesyłowego, o którym mowa w art. 49 k.c. Ta manifestacja władania wyznaczać ma granice przestrzenne zasiedzenia, jakkolwiek – co należy zaznaczyć – służebność obciąża każdorazowo całą nieruchomość, nie zaś jedynie jej fizyczną część. Sąd Najwyższy podkreślił, że pojęcia „korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej” oraz „zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń”, które zostały użyte w art. 305¹ k.c., „mają wprawdzie charakter normatywny, jednak są tak ogólne, że w każdym wypadku wymagają ich wypełnienia indywidualną treścią uwzględniającą czynny charakter służebności zarówno w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu, jak i stwierdzenia jej zasiedzenia”⁴⁶.

Nie jest wykluczone na ogólnych zasadach zasiedzenie służebności gruntowej przez Skarb Państwa (państwową osobę prawną, zob. art. 292 k.c.). Jednak w ocenie Sądu Najwyższego przy spełnieniu określonych przesłanek

⁴⁴ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 16 maja 2017 r., sygn. akt III CZP 101/16, OSNC 2017, Nr 11, poz. 123, i postanowienie SN z dnia 19 października 2018 r., sygn. akt III CZP 24/18, Legalis nr 1832684.

⁴⁵ Postanowienie SN z dnia 15 maja 2020 r., sygn. akt IV CSK 615/19, Legalis nr 2484702.

⁴⁶ Postanowienie SN z dnia 17 lipca 2020 r., sygn. akt IV CSK 53/20, Legalis nr 2464183.

w takich sprawach może być uzasadnione zastosowanie art. 121 pkt 4 w zw. z art. 175 i art. 292 k.c. Przyczyną zawieszenia biegu zasiedzenia może być bowiem siła wyższa (*vis maior*) w postaci niemożności skutecznego dochodzenia w drodze prawnej zaprzestania naruszeń prawa własności uwarunkowana politycznie i stwierdzona w konkretnych okolicznościach. Powinna być ona niezależna od tego, przeciwko komu biegnie zasiedzenie. Osoba zainteresowana powinna jednak wykazać, że z przyczyn natury politycznej nie mogła przed 1989 r. dochodzić roszczeń wynikających z posiadania przez Skarb Państwa nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu. Oznacza to, iż o wstrzymaniu lub zawieszeniu biegu zasiedzenia (podobnie jak przedawnienia) nie można rozstrzygać *in abstracto*, tj. w oderwaniu od oceny okoliczności konkretnej sprawy, zaś uwarunkowania natury politycznej (ustroju totalitarnego) nie powinny w sposób generalny rozstrzygać o ocenie w tym zakresie. W świetle stanowiska Sądu Najwyższego za konieczne należy uznać ustalenie każdorazowo związku między istniejącymi uwarunkowaniami ustrojowymi oraz ograniczeniem możliwości dochodzenia roszczeń a okolicznościami faktycznymi i prawnymi w każdej sprawie, a zatem sytuacją konkretnych uprawnionych.

3. Współwłasność

Przepisy o współwłasności stały się przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w orzeczeniach⁴⁷ dotyczących zarządu wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie dotyczącego tzw. zarządu powierzonego spółdzielni mieszkaniowej art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁴⁸. W tym zakresie orzeczenia wydane w 2020 r. nawiązują do wcześniejszego dorobku. Podkreślono w szczególności, że ustawodawca nie zawarł w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych odesłania do art. 199 k.c., wobec czego brak podstaw do jego stosowania, a także do uznania, iż istnieje luka prawna. Tak zwany zarząd powierzony dotyczy także nieruchomości będących przedmiotem współwłasności, w których przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została wyodrębniona własność lokalu i nad którą zarząd był sprawowany na podstawie ustawy o własności lokali⁴⁹. Wykonując zarząd, spółdzielnia jest uprawniona do samodzielnego dokonywania nie tylko czynności zwykłego zarządu, ale także – bez konieczności uzyskania

⁴⁷ W tym w postanowieniu SN z dnia 27 sierpnia 2020 r., sygn. akt I CSK 384/17, LEX nr 3080612.

⁴⁸ Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 (dalej: „u.s.m.”).

⁴⁹ Tak w uchwale SN z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7–8, poz. 86.

zgody pozostałych współwłaścicieli – czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną⁵⁰. Zarząd powierzony jest bowiem tak wykonywany jak ten, który spółdzielnia sprawuje, będąc wyłącznym właścicielem nieruchomości, zatem odnosi się także do czynności wykraczających poza czynności objęte zakresem zarządu „zwykłego”. Dotyczyć może zatem – jeżeli uznać zgodnie z przeważającym stanowiskiem orzecznictwa i doktryny – czynności niestanowiących zdarzeń z zakresu zarządu *sensu stricto*, jakimi są np. czynności prawne o skutku rozporządzającym (rzeczowym). Wówczas zarząd powierniczy obejmuje np. jednostronną czynność zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego. Wynikać to ma – jak podkreślono w powołanym orzeczeniu – ze skomplikowanego układu stosunków własnościowych, który „wymaga zapewnienia sprawnego i efektywnego zarządzania nieruchomością wspólną i ma gwarantować poszanowanie praw właścicieli lokali, nie będących członkami spółdzielni, gdyż w pewnych sytuacjach może dochodzić do kolizji interesów ich i członków spółdzielni”. Przypomniano, że art. 27 ust. 2 u.s.m. był przedmiotem kontroli konstytucyjności przez Trybunał Konstytucyjny (w wyrokach z dnia 28 października 2010 r.⁵¹ i 5 lutego 2015 r.⁵²).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy konsekwentnie uznaje, że dopuszczalne jest ustanowienie służebności przesyłu na podstawie czynności prawnej, która – jako rozporządzająca – stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Dotyczy to zarówno umowy zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym przez spółdzielnię mieszkaniową, sprawującą zarząd powierzony nieruchomością wspólną⁵³, jak i zrzeczenia się służebności gruntowej (przechodu i przejazdu) będącego jednostronną czynnością prawną. Trafnie przy tym przypomniano, że służebność gruntowa jest prawem rzeczowym ograniczonym niepodzielnym, co m.in. oznacza przede wszystkim, iż może przysługiwać jedynie wszystkim współwłaścicielom nieruchomości władnącej, a w konsekwencji czynność zrzeczenia może dotyczyć służebności jako całości.

⁵⁰ Uchwała SN z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, OSNC 2015, Nr 1, poz. 3. Zob. np. postanowienia SN z dnia: 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 271/14, OSNC 2016, Nr 2, poz. 27; z 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 269/14, LEX nr 1677140; z 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 273/14, LEX nr 1710403; z 20 lutego 2020 r., sygn. akt I CSK 334/17, niepubl.; z 11 marca 2020 r., sygn. akt I CSK 289/17, LEX nr 3027537; zob. też wyrok SN z dnia 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14, LEX nr 1808598.

⁵¹ Wyrok TK z dnia 28 października 2010 r., sygn. akt SK 19/09, OTK ZU 2010/8A, poz. 83.

⁵² Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/1, Dz.U. z 2015 r. poz. 201, OTK-A 2015, nr 2.

⁵³ Zob. postanowienia SN z dnia 29 kwietnia 2015 r.: sygn. akt V CSK 272/14, LEX nr 1710402, sygn. akt V CSK 273/14, LEX nr 1710403, sygn. akt V CSK 274/14, LEX nr 1771723, sygn. akt V CSK 275/14, LEX nr 2640457, sygn. akt V CSK 276/14, Legalis nr 1450722, sygn. akt V CSK 277/14, Legalis nr 1450723, sygn. akt V CSK 278/14, LEX nr 1712835, i sygn. akt V CSK 279/14, Legalis nr 1469369.

Sąd Najwyższy wskazał również, że na gruncie art. 27 ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym przed 9 września 2017 r. wyłączono w zasadzie reżim zarządzania przyjęty w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁵⁴. To zaś stanowi istotny argument za niedopuszczalnością stosowania odpowiednio przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności (art. 199–215 k.c.), bowiem nie przewidziano rozwiązania odnoszącego się do wspólnot mieszkaniowych (art. 1 ust. 2 i art. 19 u.w.l.). Ponadto w art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. zarzucono rozróżnienie czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających ten zakres⁵⁵. Innymi słowy, w zakresie tzw. zarządu powierzonego nie mają zastosowania przepisy przewidziane w odniesieniu do współwłasności przymusowej i własności lokali dotyczące zarządu w małych i dużych wspólnotach mieszkaniowych, a także przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności⁵⁶.

„Nieruchomość wspólna” na gruncie przepisów o własności lokali stanowi bądź grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.), bądź też same części budynku, jeżeli wobec gruntu właścicielom lokali przysługują udziały we współużytkowaniu wieczystym. Udziały właścicieli lokali we wspólnych częściach budynku i urządzeń (a zatem udziały w ich współwłasności przymusowej), a także we wspólnym prawie do gruntu stanowią w ocenie Sądu części składowe nieruchomości lokalowej⁵⁷. Stanowisko to zasługuje na aprobatę i znajduje potwierdzenie w art. 50 k.c., zgodnie z którym za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością. Z istoty wspólności wynika, że suma udziałów wszystkich współuprawnionych w nieruchomości wspólnej musi odpowiadać jedności (100%). Jedynie na marginesie wypada zaznaczyć, iż konstrukcyjnie chodzi nie tyle o „udział w nieruchomości wspólnej”, co raczej o udział we wspólnym prawie, którego przedmiotem jest część ułamkowa (idealna, abstrakcyjna) nieruchomości wspólnej. W świetle ustawy udział ten powinien odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, do którego wyznaczenia niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do

⁵⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.

⁵⁵ Postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2020 r., sygn. akt I CSK 287/17, LEX nr 3049028.

⁵⁶ Tak również w postanowieniu SN z dnia 26 czerwca 2020 r., sygn. akt I CSK 335/17, LEX nr 3054716.

⁵⁷ Postanowienie SN z dnia 24 listopada 2010 r., sygn. akt II CSK 267/10, LEX nr 738095.

niego przynależnych (art. 3 ust. 3 zd. 1, ust. 4 u.w.l.)⁵⁸. To, jak określona jest wysokość udziałów, wynika zasadniczo – jak wskazuje się w orzecznictwie – z treści czynności prawa materialnego, aktu administracyjnego albo orzeczenia sądu. Tak ustalona wielkość może jednak nie pozostawać zgodna ze stanem rzeczywistym, a w konsekwencji w szczególności prowadzić do nadmiernej lub mniejszej niż 100% wielkości wszystkich udziałów. Może to wynikać – jak wskazano – z różnych okoliczności, jak np. z błędów rachunkowych dotyczących wyliczenia udziałów⁵⁹, popełnionych przy wcześniejszym wyodrębnianiu lokali, z ustalenia udziałów na podstawie nieważnych (w całości lub w części) czynności prawnych albo z tzw. przyczyn następczych, tj. powstałych już po powstaniu odrębnej własności lokali, takich jak przebudowy, nadbudowy, odłączenia i obrót częściami lokali lub pomieszczeniami przynależnymi. Przy tym błędy, a w konsekwencji także przyczyny konieczności zmiany udziałów mogą być zarówno pierwotne, jak i następcze (np. na podstawie czynności prawnych stron dokonujących obrotu prawem lub uchwały zebrania wspólnoty mieszkaniowej⁶⁰). Sąd Najwyższy uznaje, że zmiana taka powinna wynikać z czynności tożsamyh z ustanowieniem (powstaniem) takich udziałów. Jeżeli błędne oznaczenie wynika z treści czynności prawnej (w tym umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu), nie można uznać takiej czynności za bezwzględnie nieważną z uwagi na nieprawidłowo określony zakres przedmiotowy prawa własności. W rezultacie także wpis nieprawidłowej powierzchni lokalu oraz udziału w nieruchomości wspólnej korzysta z domniemań związanych z wpisem. Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego, należy dodać, iż z kolei błędne oznaczenie powierzchni nieruchomości (w tym lokalu) nie jest jednak objęte zakresem rękopimi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a to z uwagi na fakt, iż odnosi się do stanu faktycznego nieruchomości, nie zaś do jej stanu prawnego. Sąd Najwyższy uznał, że chodzi o stan faktyczny, gdy ujawnienie zmian wynikających z przyczyn pierwotnych mieści się w granicach powierzchni oraz sumy udziałów w prawach już ustanowionych i wymaga jedynie korekt. Natomiast w sytuacji, gdy ewentualna konieczność zmiany dotyczy udziału w prawach pozostałych przy pierwotnym właścicielu i mogłaby skutkować ich zmniejszeniem, dla określenia

⁵⁸ Zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 25 sierpnia 2017 r., sygn. akt III CZP 11/17, OSNC 2017, Nr 12, poz. 132.

⁵⁹ Zob. postanowienie SN z dnia 26 września 2013 r., sygn. akt II CSK 43/13, OSNC 2014, Nr 6, poz. 64.

⁶⁰ Zob. szerzej np. uchwałę SN z dnia 15 listopada 2018 r., sygn. akt III CZP 52/18, OSNC 2019, Nr 9, poz. 89, a także wyroki SN z dnia: 14 czerwca 2017 r., sygn. akt IV CSK 478/16, LEX nr 2334888; z 29 listopada 2018 r., sygn. akt IV CSK 383/17, LEX nr 2586032; zob. też postanowienie SN z dnia 16 listopada 2018 r., sygn. akt I CSK 646/17, OSNC 2019, nr 9, poz. 93.

zakresu praw dotychczasowych właścicieli wyodrębnionych lokali konieczne jest dokonanie czynności prawnej stanowiącej podstawę konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. Poza tymi przypadkami konieczne jest dokonanie zmiany w trybie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁶¹.

Artykuł 3 ust. 3 u.w.l. odwołuje się do sposobu wyliczenia udziału, co oznacza, że podstawą ustalenia jego nowej wielkości może być sama dokumentacja techniczna. W ocenie Sądu Najwyższego do ustalenia nie są zatem konieczne oświadczenia woli stron czynności prawnych⁶².

Do wcześniejszego dorobku orzeczniczego dotyczącego współwłasności odwołał się Sąd Najwyższy również w postanowieniu z dnia 28 lutego 2020 r.⁶³, zaznaczając przy okazji rozważań o tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych (obejmujących obecnie do trzech lokali), iż łącząca współwłaścicieli nieruchomości wspólnej umowa o podziale rzeczy *quoad usum* (tj. do korzystania) może być zawarta także w sposób dorozumiany. Tak należy ocenić sytuację, gdy wykonywany jest „utrwalony” między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. W zawartej *per factam concludentiam* umowie o korzystanie w ocenie Sądu nie muszą być jednoznacznie określone zasady podziału między zainteresowanych korzyści i dochodów ani wydatków i ciężarów. Bowiern dokonując podziału w sposób dorozumiany, strony – współwłaściciele – również w ten sam sposób dokonują ustalenia, że ciężary i wydatki dotyczące odpowiedniej części rzeczy ponosi tylko ten spośród nich, kto z tej części fizycznej korzysta z wyłączeniem innych współuprawnionych⁶⁴.

4. Użytkowanie wieczyste

Tradycyjnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego dotyczącym użytkowania wieczystego wiele miejsca poświęca się relacji między prawem własności budynku lub innych urządzeń, które to przedmioty nie stanowią części składowych gruntu, a prawem użytkowania wieczystego. W uchwale z dnia 13 marca 2020 r.⁶⁵ Sąd Najwyższy uznał, że w przypadku zniszczenia budynku, który istniał na gruncie

⁶¹ Postanowienie SN z dnia 12 marca 2020 r., sygn. akt IV CSK 585/18, OSNC 2021, nr 3, poz. 19.

⁶² Zob. wyrok SN z dnia 22 czerwca 2018 r., sygn. akt II CSK 64/18, LEX nr 2569730.

⁶³ Postanowienie SN z dnia 28 lutego 2020 r., sygn. akt V CSK 401/19, LEX nr 3062791.

⁶⁴ Zob. powołane w postanowieniu: uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 28 września 1963 r., sygn. akt III CO 33/62, OSNCP 1964, Nr 2, poz. 22; uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980 r., sygn. akt III CZP 80/79, OSNC 1980, Nr 9, poz. 157; wyroki SN z dnia 10 lutego 2004 r., sygn. akt IV CK 17/03, LEX nr 274609, oraz z dnia 16 września 2015 r., sygn. akt III CSK 446/14, LEX nr 1816593, a także postanowienie SN z dnia 19 października 2012 r., sygn. akt V CSK 526/11, LEX nr 1250781.

⁶⁵ Uchwałą SN z dnia 13 marca 2020 r., sygn. akt III CZP 65/19, OSNC 2020, nr 12, poz. 101.

oddanym w użytkowanie wieczyste, nie dochodzi do wygaśnięcia udziału w użytkowaniu wieczystym jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, który znajdował się w tym budynku. Orzeczenie to jest istotne m.in. z tego powodu, iż utrwała kierunek interpretacji przepisów o użytkowaniu wieczystym uznający za prawo główne odrębną własność lokalu, zaś użytkowanie wieczyste (udział w nim) – za związane z tą własnością. Zagadnienie to pozostawało bowiem przez wiele lat sporne⁶⁶. Z perspektywy teoretycznej z pewnością zachodzi relacja kolizji w odniesieniu do konstrukcji – z jednej strony własności lokalu i prawa z nim związanego (udziału przymusowego w nieruchomości wspólnej), z drugiej – użytkowania wieczystego i własności budynku. W takim przypadku można mówić o swoistym „konflikcie praw głównych”⁶⁷. W powołanej uchwale Sąd Najwyższy przypomniał przełomową w tym zakresie uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 25 sierpnia 2017 r.⁶⁸, w której stwierdzono, iż w przypadku upływu terminu, na który zostało ustanowione użytkowanie wieczyste gruntu, nie dochodzi do wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu w budynku położonym na tym gruncie. Tym samym rozstrzygnięto istotny problem będący przedmiotem sprzecznych ocen w piśmiennictwie, a dotyczący relacji między tymi prawami. W ocenie Sądu Najwyższego wniosek o traktowaniu własności lokalu jako prawa głównego wobec udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu wynika przede wszystkim z uznania, iż art. 3 ust. 1 u.w.l. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 235 § 2 k.c., a ponadto z faktu, iż prawo własności, w tym prawo odrębnej własności lokalu, ma charakter bezterminowy. W konsekwencji użytkowanie wieczyste ulega wówczas przedłużeniu, a właściwie zamienia się w prawo bezterminowe. Jest tak, mimo że – jak podkreślono – rozwiązanie to nie ma wyraźnego uzasadnienia w ustawie.

⁶⁶ Zob. np. Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. IX, s. 100; J. Winiarz, *Prawo użytkowania wieczystego*, Warszawa 1970, s. 126; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972, s. 353; B. Bartowski, *U podstaw odrębnej własności budynków i lokali*, „Nowe Prawo” 1983, nr 1, s. 77; E. Gniewek, *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986, s. 66–67; J. Winiarz [w:] *idem* (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem. Tom I, Warszawa 1989*, s. 138; M. Bednarek, *Odrębna własność lokali – zagadnienia sporne*, „Studia Prawnicze” 1991, nr 1, s. 146; M. Nazar, *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, „Państwo i Prawo” 1995, z. 10–11, s. 31–32; S. Rudnicki, *Glosa do uchwały z dnia 28 września 1995 r.*, (III CZP 127/95), „Przebieg Sądowy” 1996, nr 3, s. 100–101; M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–55^o Kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 123–124; A. Jedliński [w:] J.M. Mędrzecka, A. Jedliński, *Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, Gdańsk 2003, s. 114–116; G. Bieniek [w:] *idem*, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 330; Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2006, s. 298–299; M. Dreła, *Czas trwania prawa odrębnej własności lokalu a wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego* [w:] P. Machnikowski, J. Pisuliński (red.), *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010, s. 95 i n.

⁶⁷ M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–55^o Kodeksu cywilnego*, op. cit., s. 123; K. Zaradkiewicz, *Prawo zabudowy jako instytucja służąca zagospodarowaniu przestrzeni w ramach nieruchomości gruntowej (Podstawowe założenia projektowanych rozwiązań)* [w:] *Gospodarowanie przestrzeni „nad” i „pod” gruntem. XX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych*, Katowice 2011, s. 95.

⁶⁸ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 25 sierpnia 2017 r., sygn. akt III CZP 11/17, LEX nr 2340562.

Już w przypominanej przez Sąd Najwyższy uchwale z dnia 16 maja 2019 r.⁶⁹ wskazano, że wygaśnięcie własności lokalu na skutek jego zburzenia, a zatem utraty bytu fizycznego i prawnego, powoduje również ustanie odrębnej własności drugiego lokalu, zaś udziały w nieruchomości wspólnej, związane dotychczas z własnością dwóch lokali, przekształcają się w udziały we współwłasności gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym jego część składową i obejmującym już tylko jeden lokal (niebędący jednak odrębną nieruchomością w rozumieniu art. 46 k.c.). W uchwale z 2019 r. potwierdzono również, że jeśli budynek znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, z odrębną własnością lokalu jest związany również udział w prawie użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 3 u.w.l.).

W analizowanej uchwale z 2020 r. chodziło jednak o sytuację, w której należało ocenić wpływ wygaśnięcia odrębnej własności na skutek zniszczenia budynku na istnienie prawa rzeczowego na gruncie. Wskutek zniszczenia budynku przestaje bowiem istnieć prawo, które przynajmniej w sensie ekonomicznym uzasadniało oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Odstępstwo od zasady *superficies solo cedit* jest motywem i ekonomicznym celem, nie zaś jedynie skutkiem prawnym ustanowienia użytkowania wieczystego. Obowiązujące przepisy nie zawierają regulacji dotyczącej zburzenia (zniszczenia) lokalu (odmiennie art. 18 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali⁷⁰). W tym kontekście przywołano natomiast uchwałę z dnia 25 listopada 2011 r.⁷¹, w której rozstrzygnięto, że prawo własności nie może istnieć w oderwaniu od jego przedmiotu lub bez tego przedmiotu, a zatem jako prawo bezprzedmiotowe. Wobec tego zniszczenie rzeczy powoduje wygaśnięcie własności. Dotyczy to m.in. prawa własności lokalu, które także nie może istnieć bez samego lokalu, pomimo wpisu w księdze wieczystej. Wskazano też, że wygaśnięcie odrębnej własności lokalu może nastąpić wskutek innych zdarzeń, jak oświadczenie woli jedynego właściciela wszystkich lokali w budynku na nieruchomości, a także wskutek połączenia lokali. Wypada dodać, że jest tak z uwagi na fakt, iż również w takich wypadkach przestaje istnieć przedmiot odrębnej własności⁷². Normatywną podstawą wygaśnięcia z mocy prawa może być w ocenie Sądu przede wszystkim art. 2 u.w.l. Wynika to z uznania, iż przedmiotem odrębnej własności może być samodzielny lokal

⁶⁹ Uchwała z dnia 16 maja 2019 r., sygn. akt III CZP 1/19, OSNC 2020, nr 3, poz. 25.

⁷⁰ Dz.U. Nr 94 poz. 848 ze zm.

⁷¹ Uchwała z dnia 25 listopada 2011 r., sygn. akt III CZP 65/11, OSNC 2012, Nr 6, poz. 68.

⁷² Uchwała SN z dnia 16 maja 2019 r., sygn. akt III CZP 1/19, OSNC 2020, Nr 3, poz. 25.

mieszkalny spełniający kryteria przewidziane w tym przepisie; *a contrario* niespełnianie tych kryteriów oznacza, że lokal nie może być przedmiotem odrębnej własności lokalu. Uznać jednak należy, iż wskazany w orzeczeniu skutek wynika z konstrukcji prawa własności oraz jego przedmiotu, a zatem wprost z art. 46 § 1 w zw. z § 2 oraz z art. 140 k.c.

W analizowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy nie przyjął natomiast, że wraz z wygaśnięciem prawa głównego, którym jest odrębna własność lokalu, dochodzi do wygaśnięcia udziału w użytkowaniu wieczystym jako prawa związanego, jakkolwiek zburzenie budynku lub lokalu oznacza powrót do zasady *superficies solo cedit*. W sytuacji powiązania obu praw, gdy przedmiotem wspólności jest użytkowanie wieczyste, udział we współużytkowaniu ma charakter służebny wobec prawa odrębnej własności lokalu i umożliwia prawidłowe wykonywanie tego ostatniego jako prawa głównego. Co istotne, jednym z kluczowych argumentów za tym kierunkiem rozstrzygnięcia, potwierdzającego „nadrzędność” własności lokalu nad prawem wobec gruntu, jest teza, iż o relacji tej przesądza treść art. 3 ust. 3 u.w.l., z którego wynika, że powierzchnia wyodrębnionego lokalu decyduje o wysokości udziału jego właściciela w nieruchomości wspólnej⁷³. Z ustawy wynika natomiast zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, nie zaś zniesienia odrębnej własności lokalu. Istnienie tej ostatniej należy z pewnością uznać za przeszkodę do zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, stąd wspólność prawa związanego z nieruchomością lokalową ma charakter przymusowy. Prawo do gruntu traci tylko wówczas samodzielność, jednak wraz z wygaśnięciem własności lokalu odpada szczególnie cel determinujący istnienie nieruchomości wspólnej. W konsekwencji w ocenie Sądu Najwyższego prawo na gruncie odzyskuje niejako swój pierwotny, samodzielny charakter.

W nowszym orzecznictwie uznano również, że ustawa o własności lokali nie przyznaje wspólnocie mieszkaniowej uprawnień w zakresie dotyczącym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej wynikających z tzw. przyczyn pierwotnych. Wspólnota nie ma zatem kompetencji do podejmowania uchwał w tym zakresie. Z kolei zarząd wspólnoty nie jest władny podejmować czynności wykraczających poza zakres kompetencji wynikających z art. 21 u.w.l. Powyższe oznacza, że w razie zmiany wysokości udziałów nie znajdują zastosowania art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 5a u.w.l., dotyczące zgody zarządu na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej na podstawie

⁷³ Zob. postanowienia SN z dnia 24 listopada 2010 r., sygn. akt II CSK 268/10, LEX nr 707864, i z dnia 14 stycznia 2011 r., sygn. akt II CSK 241/10, LEX nr 738398.

odpowiedniej uchwały właścicieli lokali. Sąd Najwyższy ponownie podkreślił istnienie „jednoznacznego prymatu prawa odrębnej własności lokalu będącego prawem głównym wobec udziału w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie użytkowania wieczystego” (art. 3 ust. 1 u.w.l.). W związku z tą regułą oraz założeniem normatywnym, wedle którego nieruchomości wspólna jest nieodłącznym elementem konstrukcji prawnej odrębnej własności lokali, uznano, że wnioski o wpis w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych, budynkowych i gruntowych muszą być zarówno składane, jak też rozpoznawane łącznie⁷⁴.

Bibliografia

Orzecznictwo

Trybunał Konstytucyjny

1. Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13, Dz.U. z 2015 r. poz. 201, OTK-A 2015, nr 2.
2. Wyrok TK z dnia 28 października 2010 r., sygn. akt SK 19/09, Dz.U. z 2010 r. nr 205 poz. 1366, OTK-A 2010, nr 8.

Sąd Najwyższy

1. Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 28 września 1963 r., sygn. akt III CO 33/62, OSNC 1964, nr 2, poz. 22.
2. Uchwała (7) SN z dnia 5 czerwca 2018 r., sygn. akt III CZP 50/17, LEX nr 2496261.
3. Uchwała (7) SN z dnia 16 maja 2017 r., sygn. akt III CZP 101/16, LEX nr 2284273.
4. Uchwała (7) SN z dnia 25 sierpnia 2017 r., sygn. akt III CZP 11/17, LEX nr 2340562.
5. Uchwała SN z dnia 15 lutego 2019 r., sygn. akt III CZP 81/18, OSNC 2020, nr 1, poz. 4.
6. Uchwała SN z dnia 14 maja 2014 r., sygn. akt III CZP 14/14, LEX nr 1491111.
7. Uchwała SN z dnia 13 kwietnia 2007 r., sygn. akt III CZP 23/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 45.

⁷⁴ Postanowienie SN z dnia 12 marca 2020 r., sygn. akt IV CSK 585/18, OSNC 2021, nr 3, poz. 19.

8. Uchwała SN z dnia 22 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 18/13, LEX nr 1316046.
9. Uchwała SN z dnia 20 listopada 2015 r., sygn. akt III CZP 76/15, LEX nr 1958100.
10. Uchwała SN z dnia 8 grudnia 2016 r., sygn. akt III CZP 86/16, LEX nr 2162826.
11. Uchwała SN z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt III CZP 89/11, LEX nr 1107171.
12. Uchwała SN z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, LEX nr 1444958.
13. Uchwała SN z dnia 15 listopada 2018 r., sygn. akt III CZP 52/18, OSNC 2019, nr 9, poz. 89.
14. Uchwała SN z dnia 13 marca 2020 r., sygn. akt III CZP 65/19, OSNC 2020, nr 12, poz. 101.
15. Uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980 r., sygn. akt III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157.
16. Uchwała SN z dnia 16 maja 2019 r., sygn. akt III CZP 1/19, OSNC 2020, nr 3, poz. 25.
17. Uchwała SN z dnia 25 listopada 2011 r., sygn. akt III CZP 65/11, LEX nr 1164988.
18. Wyrok SN z dnia 29 listopada 2019 r., sygn. akt I CSK 374/18, LEX nr 2775628.
19. Wyrok SN z dnia 22 listopada 2019 r., sygn. akt I CSK 464/18, LEX nr 2775649.
20. Wyrok SN z dnia 23 marca 2018 r., sygn. akt II CSK 306/17, LEX nr 2521627.
21. Wyrok SN z dnia 25 maja 2012 r., sygn. akt I CSK 509/11, LEX nr 1271642.
22. Wyrok SN z dnia 17 czerwca 2020 r., sygn. akt I NSNc 44/19, LEX nr 3017800.
23. Wyrok SN z dnia 30 czerwca 2004 r., sygn. akt IV CK 521/04, LEX nr 183717.
24. Wyrok SN z dnia 18 lutego 2011 r., sygn. akt I CSK 275/10, LEX nr 818561.
25. Wyrok SN z dnia 22 października 2014 r., sygn. akt II CSK 784/13, LEX nr 1523269.
26. Wyrok SN z dnia 13 maja 2011 r., sygn. akt V CSK 360/10, LEX nr 1102269.

27. Wyrok SN z dnia 15 lutego 2017 r., sygn. akt II CSK 157/16, LEX nr 2254784.
28. Wyrok SN z dnia 21 maja 2015 r., sygn. akt IV CSK 514/14, LEX nr 1768878.
29. Wyrok SN z dnia 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14, LEX nr 1808598.
30. Wyrok SN z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt IV CSK 478/16, LEX nr 2334888.
31. Wyrok SN z dnia 29 listopada 2018 r., sygn. akt IV CSK 383/17, LEX nr 2586032.
32. Wyrok SN z dnia 22 czerwca 2018 r., sygn. akt II CSK 64/18, LEX nr 2569730.
33. Wyrok SN z dnia 10 lutego 2004 r., sygn. akt IV CK 17/03, LEX nr 274609.
34. Wyrok SN z dnia 16 września 2015 r., sygn. akt III CSK 446/14, LEX nr 1816593.
35. Postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09, LEX nr 578138.
36. Postanowienie SN z dnia 14 sierpnia 2020 r., sygn. akt III CSK 355/19, LEX nr 3066709.
37. Postanowienie SN z dnia 23 czerwca 2020 r., sygn. akt IV CSK 647/19, LEX nr 3060750.
38. Postanowienie SN z dnia 9 lipca 2020 r., sygn. akt V CSK 476/18, LEX nr 3063060.
39. Postanowienie SN z dnia 11 marca 1970 r., sygn. akt III CRN 36/70, OSNCP 1970, nr 11, poz. 207.
40. Postanowienie SN z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt IV CSK 450/13, LEX nr 1476969.
41. Postanowienie SN z dnia 5 listopada 2014 r., sygn. akt III CZP 74/14, LEX nr 1532596.
42. Postanowienie SN z dnia 16 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 147/14, LEX nr 1659239.
43. Postanowienie SN z dnia 10 maja 2019 r., sygn. akt IV CSK 501/18, LEX nr 2679021.
44. Postanowienie SN z dnia 12 maja 2016 r., sygn. akt IV CSK 509/15, LEX nr 2082064.
45. Postanowienie SN z dnia 25 maja 2015 r., sygn. akt V CSK 549/15, LEX nr 2080889.

46. Postanowienie SN z dnia 5 czerwca 2009 r., sygn. akt I CSK 495/08, LEX nr 511975.
47. Postanowienie SN z dnia 5 lipca 2012 r., sygn. akt IV CSK 606/11, LEX nr 1218193.
48. Postanowienie SN z dnia 4 czerwca 2014 r., sygn. akt II CSK 520/13, LEX nr 1491129.
49. Postanowienie SN z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt IV CSK 132/15, LEX nr 1974079.
50. Postanowienie SN z dnia 4 lipca 2014 r., sygn. akt II CSK 551/13, LEX nr 1504752.
51. Postanowienie SN z dnia 30 grudnia 2019 r., sygn. akt IV CSK 300/19, LEX nr 2775953.
52. Postanowienie SN z dnia 9 stycznia 2020 r., sygn. akt III CSK 214/19, LEX nr 2788505.
53. Postanowienie SN z dnia 31 stycznia 2020 r., sygn. V CSK 327/19, LEX nr 2772828.
54. Postanowienie SN z dnia 23 marca 2016 r., sygn. akt III CSK 126/15, LEX nr 2032321.
55. Postanowienie SN z dnia 2 czerwca 2011 r., sygn. akt I CSK 521/10, LEX nr 1084685.
56. Postanowienie SN z dnia 3 września 1981 r., sygn. akt III CRN 171/81, OSNCP 1982, nr 4, poz. 51.
57. Postanowienie SN z dnia 7 stycznia 1998 r., sygn. akt III CKN 308/97, LEX nr 319233.
58. Postanowienie SN z dnia 2 grudnia 2015 r., sygn. akt IV CSK 109/15, LEX nr 2019564.
59. Postanowienie SN z dnia 24 sierpnia 2011 r., sygn. akt VI CSK 596/11, niepubl.
60. Postanowienie SN z dnia 23 marca 2016 r., sygn. III CSK 126/15, LEX nr 2032321.
61. Postanowienie SN z dnia 8 września 2016 r., sygn. akt II CSK 836/15, LEX nr 2122486.
62. Postanowienie SN z dnia 14 sierpnia 2020 r., sygn. akt V CSK 618/19, LEX nr 3051789.
63. Postanowienie SN z dnia 25 września 2020 r., sygn. akt V CSK 598/18, LEX nr 3076437.

64. Postanowienie SN z dnia 12 września 2018 r., sygn. akt II CSK 876/16, LEX nr 2549454.
65. Postanowienie SN z dnia 12 maja 2016 r., sygn. akt IV CSK 510/15, LEX nr 2061188.
66. Postanowienie SN z dnia 10 listopada 2017 r., sygn. akt V CSK 33/17, LEX nr 2429630.
67. Postanowienie SN z dnia 17 czerwca 2016 r., sygn. akt IV CSK 531/15, LEX nr 2064237.
68. Postanowienie SN z dnia 11 grudnia 2008 r., sygn. akt II CSK 314/08, LEX nr 490513.
69. Postanowienie SN z dnia 26 lipca 2018 r., sygn. akt IV CSK 136/17, LEX nr 2522994.
70. Postanowienie SN z dnia 13 października 2018 r., sygn. akt II CSK 264/18, LEX nr 2602134.
71. Postanowienie SN z dnia 20 marca 2019 r., sygn. akt IV CSK 390/18, LEGALIS nr 1891568.
72. Postanowienie SN z dnia 18 czerwca 2019 r., sygn. akt II CSK 671/18, LEGALIS nr 1948614.
73. Postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2019 r., sygn. akt IV CSK 576/18, LEGALIS nr 1948579.
74. Postanowienie SN z dnia 18 grudnia 2019 r., sygn. akt II CSK 591/18, LEX nr 2773244.
75. Postanowienie SN z dnia 15 maja 2020 r., sygn. akt IV CSK 615/19, LEGALIS nr 2484702.
76. Postanowienie SN z dnia 17 lipca 2020 r., sygn. akt IV CSK 53/20, LEGALIS nr 2464183.
77. Postanowienie SN z dnia 19 października 2018 r., sygn. akt III CZP 24/18, LEGALIS nr: 1832684.
78. Postanowienie SN z dnia 27 sierpnia 2020 r., sygn. akt I CSK 384/17, LEX nr 3080612.
79. Postanowienie SN z dnia 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 271/14, LEX nr 1677811.
80. Postanowienie SN z dnia 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 269/14, LEX nr 1677140.
81. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 273/14, LEX nr 1710403.

82. Postanowienie SN z dnia 20 lutego 2020 r., sygn. akt I CSK 334/17, niepubl.
83. Postanowienie SN z dnia 11 marca 2020 r., sygn. akt I CSK 289/17, LEX nr 3027537.
84. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 272/14, LEX nr 1710402.
85. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn.. akt V CSK 273/14, LEX nr 1710403.
86. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn.. akt V CSK 274/14, LEX nr 1771723.
87. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 275/14, LEX nr 2640457.
88. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 276/14, LEGALIS nr 1450722.
89. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 277/14, LEGALIS nr 1450723.
90. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 278/14, LEX nr 1712835.
91. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 279/14, LEGALIS nr 1469369.
92. Postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2020 r., sygn. akt I CSK 287/17, LEX nr 3049028.
93. Postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2020 r., sygn. akt I CSK 335/17, LEX nr 3054716.
94. Postanowienie SN z dnia 24 listopada 2010 r., sygn. akt II CSK 267/10, LEX nr 738095.
95. Postanowienie SN z dnia 26 września 2013 r., sygn. akt II CSK 43/13, LEX nr 1405256.
96. Postanowienie SN z dnia 12 marca 2020 r., sygn. akt IV CSK 585/18, OSNC 2021, nr 3, poz. 19.
97. Postanowienie SN z dnia 28 lutego 2020 r., sygn. akt V CSK 401/19, LEX nr 3062791.
98. Postanowienie SN z dnia 16 listopada 2018 r., sygn. akt I CSK 646/17, OSNC 2019, nr 9, poz. 93.
99. Postanowienie SN z dnia 19 października 2012 r., sygn. akt V CSK 526/11, LEX nr 1250781.

100. Postanowienie SN z dnia 12 marca 2020 r., sygn. akt IV CSK 585/18, OSNC 2021 nr 3, poz. 19.
101. Postanowienie SN z dnia 24 listopada 2010 r., sygn. akt II CSK 268/10, LEX nr 707864.
102. Postanowienie SN z dnia 14 stycznia 2011 r., sygn. akt II CSK 241/10, LEX nr 738398.

Piśmiennictwo

1. B. Bałowski, *U podstaw odrębnej własności budynków i lokali*, „Nowe Prawo” 1983, nr 1.
2. M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–55³ Kodeksu cywilnego*, Kraków 1997.
3. M. Bednarek, *Odrębna własność lokali – zagadnienia sporne*, „Studia Prawnicze” 1991, nr 1.
4. M. Bieniak, *Materialnoprawne aspekty ustanowienia służebności drogi koniecznej*, „Monitor Prawniczy” 2004, nr 6.
5. G. Bieniek [w:] *idem*, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004.
6. S. Breyer, *Droga konieczna*, „Nowe Prawo” 1972, nr 5.
7. W. Bugajski, *Służebność drogi koniecznej (art. 33 § 1 prawa rzecz. – art. 145 k.c.) i zasady współżycia społecznego (art. 3 p.o.p.c. – art. 5 k.c.) – a przepisy o energetyce i wyłączeniu nieruchomości*, „Palestra” 1965, nr 7–8.
8. M. Dreła, *Czas trwania prawa odrębnej własności lokalu a wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego* [w:] P. Machnikowski, J. Pisuliński (red.), *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010.
9. E. Gniewek, *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986.
10. K. Górská, *Problemy intertemporalne zasiedzenia służebności przesyłu – uwagi polemiczne*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 14.
11. M. Grochowski, *Służebność przesyłu – problemy intertemporalne*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 1.
12. S. Grzybowski, *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z 31 grudnia 1962 r., sygn. akt II CR 1006/62*, OSPiKA 1964, z. 5, poz. C 91.
13. J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. I*, Warszawa 1972.

14. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009.
15. A. Jedliński [w:] J.M. Mędrzecka, A. Jedliński, *Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, Gdańsk 2003.
16. P. Lewandowski, *Służebność przesyłu w prawie polskim*, Warszawa 2014.
17. M. Nazar, *Odrębna własność lokali (Wybrane zagadnienia)*, „Państwo i Prawo” 1995, z. 10–11.
18. J. Parchomiuk, *Odpowiedzialność odszkodowawcza za legalne działania administracji publicznej*, Warszawa 2007.
19. Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. IX.
20. S. Rudnicki, *Glosa do uchwały z dnia 28 września 1995 r.*, (III CZP 127/95), „Przegląd Sądowy” 1996, Nr 3.
21. A. Szpunar, *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z 31 grudnia 1962 r.*, sygn. akt II CR 1006/62, OSPiKA 1964, z. 5, poz. C 91.
22. Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2006.
23. M. Warciński, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 22.05.2013 r.* (III CZP 18/13), „Przegląd Sądowy” 2016, nr 3.
24. M. Warciński, *Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej*, „Państwo i Prawo” 2010, z. 7.
25. Winiarz J., *Prawo użytkowania wieczystego*, Warszawa 1970.
26. Winiarz J. [w:] *idem* (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem. Tom I*, Warszawa 1989.
27. K. Zaradkiewicz, *Powiernicze przeniesienie własności nieruchomości w obrocie konsumenckim*, „Nieruchomości@” 2021, nr 1.
28. K. Zaradkiewicz, *Prawo zabudowy jako instytucja służąca zagospodarowaniu przestrzeni w ramach nieruchomości gruntowej (Podstawowe założenia projektowanych rozwiązań)* [w:] *Gospodarowanie przestrzenią „nad” i „pod” gruntem. XX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych*, Katowice 2011.