

syty ADWOKACI

# Magazyn Prawny

---

## **Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zasiedzianej**

Analiza szczególnej roli, jaką odgrywa zasiedzenie w praktyce obrotu nieruchomościami

---

## **Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości**

Dopuszczalności dokonania przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości

---

## **Jak bezpiecznie kupić nieruchomość w licytacji komorniczej**

Ryzyka procedury licytacji komorniczej i sposoby ich minimalizowania



# Spis treści

**3** **Wstęp**  
*Marek Syty*

## Spółki

**4** **Obowiązkowe ubezpieczenie społeczne „niemal jedyne” współnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – przełomowa uchwała Sądu Najwyższego**  
*Ewa Andrzejewska*

## Nieruchomości

**7** **Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości**  
*Aleksandra Jabłońska*

**11** **Jak bezpiecznie kupić nieruchomość w licytacji komorniczej**  
*Magdalena Liberska*

**15** **Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zasiedzianej**  
*Adrian Zywert*

**24** **Zasiedzenie służebności przesyłu**  
*Weronika Listowska*

**27** **Kiedy decyzja o warunkach zabudowy chroni właściciela przed ograniczeniami u.k.u.r.**  
*Adrian Zywert*

**31** **Jak chronić się przed wygaśnięciem decyzji o warunkach zabudowy?**  
*Adrian Zywert*

# Wstęp

Szanowni Państwo,

tematyka najnowszego Magazynu Prawnego skupiona jest przede wszystkim wokół nieruchomości. Nasi eksperci poruszyli w nim zagadnienia związane z:

- » szczególnym rodzajem zabezpieczenia wykonania wierzytelności, jakim jest przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości
- » zakupem nieruchomości w drodze licytacji komorniczej
- » wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości i roli zasiedzenia w praktyce obrotu nieruchomościami
- » tym, czym jest służebność przesyłu oraz na jakich warunkach możliwe jest jej zasiedzenie
- » decyzją o warunkach zabudowy i tym jak chroni właściciela nieruchomości przed wymogami stawianymi przez u.k.u.r.
- » sposobami ochrony przed wygaśnięciem decyzji o warunkach zabudowy

Na początku numeru znajdziecie również Państwo artykuł Ewy Andrzejewskiej, dotyczący przelomowej uchwały Sądu Najwyższego z początku roku i obowiązku ubezpieczenia „niemal jedyne” współnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zapraszam do lektury,



**Marek Syty**

**Adwokat**

Założyciel kancelarii

Syty Adwokaci

[m.syty@sytyadwokaci.pl](mailto:m.syty@sytyadwokaci.pl)

## SPÓŁKI

# Obowiązkowe ubezpieczenie społeczne „niemal jedyne” wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – przełomowa uchwała Sądu Najwyższego

Mimo że na podstawie obowiązujących przepisów prawa ubezpieczeniami społecznymi objęci są wspólnicy jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. spółki, której wszystkie udziały należą do jednego wspólnika, Zakład Ubezpieczeń Społecznych obejmował tymi ubezpieczeniami również większościowych wspólników spółek dwuosobowych. Stał on bowiem na stanowisku, że udział w spółce wspólników mniejszościowych – posiadających poniżej 10% udziałów w kapitale zakładowym spółki, był iluzoryczny, mający na celu jedynie uniknięcie obowiązku opłacania składek przez „niemal jedyne” wspólnika. Praktyka ta powinna ulec zmianie w związku z przełomową uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2024 roku, sygn. akt III UZP 8/23.

## 1. Podleganie obowiązkowym ubezpieczeniom społecznym przez wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 5 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych – obowiązkowo ubezpieczeniom emerytalnemu i rentowym podlegają osoby fizyczne, które na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej są osobami prowadzącymi pozarolniczą działalność oraz osobami z nimi współpracującymi. Zgodnie natomiast z art. 8 ust. 6 pkt 4 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych – za osobę prowadzącą pozarolniczą działalność uważa się wspólnika jednoosobowej spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością oraz wspólników spółki jawnej, komandytowej lub partnerskiej. Definicja spółki jednoosobowej została zawarta w art. 4 § 1 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych, zgodnie z którą jest to spółka kapitałowa, której wszystkie udziały albo akcje należą do jednego wspólnika albo akcjonariusza. Zgodnie z art. 156 Kodeksu spółek handlowych w spółce jednoosobowej jedyny wspólnik wykonuje wszystkie uprawnienia przysługujące zgromadzeniu wspólników.

Brzmienie zarówno przepisu art. 8 ust. 6 pkt 4 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych, jak i art. 4 § 1 pkt. 3 i art. 156 Kodeksu spółek handlowych jest jasne i jednoznaczne, gdy chodzi o ich zakres zastosowania. Przywołany przepis ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych wskazuje jako adresata wspólnika jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a spółką taką – jak wynika z powoła-

nych przepisów Kodeksu spółek handlowych – jest spółka, w której występuje jeden wspólnik wykonujący wszystkie uprawnienia przysługujące zgromadzeniu wspólników. W jednoosobowej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością zachodzi szczególnie silny związek wspólnika ze spółką, w której to jeden podmiot skupia całość uprawnień korporacyjnych oraz majątkowych przysługujących uczestnikom spółki, a w szczególności prawo głosu i prawo do zysku. W takiej spółce działalność gospodarcza prowadzona jest faktycznie przez właściciela spółki, zaś forma spółki stanowi jedynie sposób organizacji tej działalności. Jedyny wspólnik koncentruje w swoim ręku zarówno wszystkie uprawnienia właścicielskie, jak i zazwyczaj całą władzę w sferze organizacyjnej. Brak elementów korporacyjnych w spółce jednoosobowej eliminuje możliwość kontroli wewnątrz spółki ze strony innych wspólników, tak jak ma to miejsce w spółkach wieloosobowych.

Mimo powyższego, Zakład Ubezpieczeń Społecznych interpretował art. 8 ust. 6 pkt 4 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych w sposób, który rozszerzał definicję osoby prowadzącej pozarolniczą działalność gospodarczą na dominujących wspólników dwuosobowych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, powołując się na tzw. iluzoryczność uczestnictwa drugiego wspólnika. W uzasadnieniu takiego stanowiska wskazywano, że wspólnik, który posiada kilka procent udziałów w kapitale zakładowym spółki, jest wspólnikiem pozornym, a drugiego wspólnika należy uznać za „prawie jedyne go wspólnika” spółki, co miałyby stanowić tytuł podlegania przez niego obowiązkowym ubezpieczeniom społecznym: emerytalnemu, rentowemu, wypadkowemu i ewentualnie dobrowolnemu ubezpieczeniu chorobowemu jako osoba prowadząca pozarolniczą działalność. Zakład Ubezpieczeń Społecznych stał na stanowisku, że drugi wspólnik, posiadający minimalny udział, nie wpływa realnie na działalność spółki, co czyni jego udział pozornym i ma jedynie na celu uniknięcie zobowiązań związanych z opłaceniem składek na ubezpieczenia społeczne przez dominującego wspólnika. Skutkowało to sporami sądowymi wspólników spółek z ograniczoną odpowiedzialnością z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych. Dotychczasowe orzecznictwo sądów powszechnych, w tym Sądu Najwyższego, utrzymywało pogląd, że dominujący wspólnicy dwuosobowych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością byli zobowiązani do opłacania składek na ubezpieczenia społeczne na podstawie art. 8 ust. 6 pkt 4 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych.

## 2. Przełomowa uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2024 roku, sygn. akt III UZP 8/23



### Sąd Najwyższy w dniu 21 lutego 2024 roku podjął uchwałę, zgodnie z którą wspólnik dwuosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością posiadający 99 procent udziałów nie podlega ubezpieczeniom społecznym

Od powyższej wykładni Sąd Najwyższy odstąpił. Już w wyroku z dnia 15 września 2021 roku, sygn. akt I USKP 44, Sąd Najwyższy przyjął, że obowiązkowo ubezpieczeniowo emerytalnemu i rentowemu podlega tylko jedyny wspólnik jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a nie wspólnik większościowy, choćby „prawie” lub „niemal” jedyny. Uzasadniając swój pogląd, Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli w konkretnym stanie faktycznym nie można przyjąć, że mniejszościowy udziałowiec jest udziałowcem fikcyjnym (figurantem), ponieważ bierze rzeczywisty udział w prowadzeniu spraw spółki (choćby nawet nie był członkiem jej zarządu, a na zgromadzeniu wspólników mógłby być przegłosowany w każdej sprawie przez wspólnika większościowego), to nie ma miejsca na stosowanie art. 8 ust. 6 pkt 4 ustawy systemowej.

Dla wyjaśnienia rozbieżności w orzecznictwie Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowieniem z dnia 14 września 2023 roku, sygn. akt III AUa 1054/22, zwrócił się do Sądu Najwyższego o rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego: czy wspólnik dwuosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością posiadający 99 procent udziałów zapewniających mu możliwość swobodnego kształtowania treści uchwał na zgromadzeniu wspólników i podejmowania decyzji dotyczących działalności spółki podlega ubezpieczeniom społecznym na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 8 ust. 6 pkt 4 ustawy z dnia 13 października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych. Po rozpoznaniu ww. zagadnienia prawnego Sąd Najwyższy w dniu 21 lutego 2024 roku podjął uchwałę, zgodnie z którą wspólnik dwuosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością posiadający 99 procent udziałów nie podlega ubezpieczeniom społecznym na podstawie ww. przepisów prawa. W konsekwencji należy przyjąć, że wspólnik dwuosobowej spółki z o.o. nie podlega obowiązkowo ubezpieczeniom społecznym na podstawie art. 8 ust. 6 pkt 4 ustawy systemowej jako wspólnik jednoosobowej spółki z o.o., choćby był wspólnikiem większościowym lub „niemal, prawie jedynym” wspólnikiem. Sąd Najwyższy uznał w powołanej powyżej uchwale praktykę i stosowaną przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych wykładnię za *contra legem*, słusznie wskazując, że powyższy przepis ustawy o obowiązkowo ubezpieczeniowym nie znajduje w ogóle za-

stosowania w przypadku, w którym spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ma więcej niż jednego wspólnika. W takim przypadku nie mamy bowiem w ogóle do czynienia z jednoosobową spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, niezależnie od tego, czy i ewentualnie jakie uprawnienia szczególnie przyznano wspólnikowi mniejszościowemu w umowie spółki oraz niezależnie od kwestii dominacji wspólnika większościowego w spółce.

Uchwała ta jest przełomowa. Najprawdopodobniej będzie skutkować zmianą dotychczasowej nieprawidłowej praktyki Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i orzecznictwa oraz pozwoli na zakończenie sporów większościowych wspólników spółek z ograniczoną odpowiedzialnością związanych z objęciem ich obowiązkowym ubezpieczeniem społecznym.



**Ewa Andrzejewska**

**Adwokat**

Adwokat w kancelarii Syty Adwokaci  
[e.andrzejewska@sytyadwokaci.pl](mailto:e.andrzejewska@sytyadwokaci.pl)

Specjalista w zakresie prawa pracy, prawa handlowego i ochrony danych osobowych. W tym zakresie zajmuje się kompleksowym doradztwem, w szczególności sporządzaniem opinii prawnych, projektów umów i innych dokumentów wewnątrzzakładowych oraz reprezentacją klientów przed sądami powszechnymi. Członek Wielkopolskiej Izby Adwokackiej.

## NIERUCHOMOŚCI

# Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości

Przewłaszczenie na zabezpieczenie to szczególny rodzaj zabezpieczenia wykonania wierzytelności. Zabezpieczenie to polega na tym, że między dłużnikiem a wierzycielem zawierane jest porozumienie, zgodnie z którym dłużnik przenosi własność swojej rzeczy na wierzyciela, a wierzycielowi będzie przysługiwało uprawnienie do zaspokojenia się z tej rzeczy, do czasu spełnienia świadczenia. Przedmiotem niniejszego artykułu jest zagadnienie dopuszczalności dokonania przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości.

## Dopuszczalność dokonania przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości

Na początku należy wskazać, że podstawowym trybem zabezpieczenia na nieruchomości jest hipoteka uregulowana przepisami ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 Nr 19, poz. 147 tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984).

Z tego powodu możliwość dokonania zabezpieczenia w formie przewłaszczenia na zabezpieczenie wywoływała kontrowersje w doktrynie i orzecnictwie. Początkowo Sąd Najwyższy stawał na stanowisku, że czynność prawna tego rodzaju jest niedopuszczalna. Sąd Najwyższy orzekł, że przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości jest niedopuszczalne z uwagi na zakaz dokonywania przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem i z zastrzeżeniem terminu, a także z uwagi na to, że trybem zabezpieczenia jest hipoteka<sup>1</sup>. Ostatecznie, w aktualnym orzecnictwie, Sąd Najwyższy orzekł o dopuszczalności umowy o przewłaszczenie nieruchomości. W wyroku z dnia 29 maja 2000 roku, sygn. akt: III CKN 246/00, Sąd Najwyższy uznał, że w przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości nie mamy do czynienia z umową zawartą pod warunkiem w rozumieniu art. 157 k.c.: „działanie przepisu 157 § 1 KC

służy przede wszystkim zapobieganiu stanowi niejasności w stosunkach własnościowych, jaki powstaje w razie przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem i terminem. Przepis ten zaś nie zapewnia trwałości skutkowi rzeczowemu umowy. Ustawodawca pozostawia dyspozycyjności podmiotów obrotu prawnego sprawę zmiany w stosunkach własnościowych, chyba że strony chcą osiągnąć ten cel w drodze warunku lub terminu wprowadzonego do umowy rozporządzającej własnością nieruchomości”<sup>2</sup>. Ta linia orzecznicza Sądu Najwyższego pozostaje aktualna do dnia dzisiejszego<sup>3</sup>.

W doktrynie pojawił się także pogląd kwestionujący dopuszczalność omawianej formy zabezpieczenia w dotychczasowym zakresie<sup>4</sup>.

Polski system prawa przyjmuje jako sposób zaspokojenia roszczeń majątkowych postępowanie egzekucyjne, jako postępowanie prowadzone w określonej formie i pod stałym nadzorem sądu. Przepisy regulujące to postępowanie mają na celu ochronę nie tylko interesów dłużnika wobec dominującego zazwyczaj wierzyciela, lecz także ochronę

1 Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1948 roku, CPrez 18/48, OSN 1948, Nr 3, poz. 58; Sąd Najwyższy – Izba Cywilna w wyroku z dnia 24 kwietnia 1964 roku, sygn. akt” II CR 178/64.

2 Sąd Najwyższy – Izba Cywilna w wyroku z dnia 29 maja 2000 roku, sygn. akt: III CKN 246/00.

3 Por. Sąd Najwyższy – Izba Cywilna w wyroku z dnia 8 marca 2002 roku, sygn. akt: III CKN 748/00.

4 G. Tracz, F. Zoll, Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Praktyka, s. 89–118; ciż, Przewłaszczenie na zabezpieczenie rzeczy ruchomych; zob. także R. Longchamps de Bérier, Zobowiązania, s. 641; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 5 września 1996 roku, sygn. akt: I ACr 286/96, TPP 2000, Nr 4, s. 105, z glosą F. Zolla, Pr. Bank. 1999, Nr 2, s. 79 i n.; F. Zoll, Sporu o zakres dopuszczalności przewłaszczenia na zabezpieczenie ciąg dalszy, s. 73 i n.

interesów tzw. wierzycieli uprzywilejowanych, wskazując kategorie wierzycieli korzystających w każdym przypadku z pierwszeństwa zaspokojenia, jeżeli prowadzona jest egzekucja z majątku dłużnika. Zaspokojenie się poza postępowaniem egzekucyjnym możliwe jest jedynie wtedy, gdy zezwala na to ustawa. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest pozasądowym sposobem zaspokojenia i z tego powodu mogłaby zostać uznana za nieważną na podstawie art. 58 §1 k.c.<sup>5</sup>.

Część przedstawicieli doktryny wskazuje, że dopuszczalność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości może być podważana z powodu obejścia art. 72 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece. Z przepisu tego wynika, że nieważne jest zastrzeżenie, przez które właściciel obciążonej hipoteką rzeczy zobowiązuje się względem wierzyciela, że nie dokona zbycia lub obciążenia rzeczy przed wygaśnięciem hipoteki. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie, na mocy której przedmiot zabezpieczenia przechodzi na własność wierzyciela, prowadzi do omińnięcia powyższych zakazów, przy dążeniu stron do uzyskania takiego samego celu gospodarczego, jaki można osiągnąć w przypadku hipoteki<sup>6</sup>.

W odniesieniu do przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości podnoszony jest również argument, że może ono przekreślić możliwość ogłoszenia upadłości dłużnika z powodu ubóstwa masy, jak również możliwość wszczęcia postępowania sanacyjnego. Niejednokrotnie ten sposób zabezpieczenia prowadzi również do powstania pierwotnego nadzabezpieczenia wierzyciela, gdy wartość przewłaszczonej nieruchomości przekracza znacznie wartość zabezpieczonej wierzytelności. Pogląd ten jest jednak odosobniony<sup>7</sup>.

## Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie

Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie polega na zabezpieczeniu wierzytelności poprzez przeniesienie na wierzyciela własności oznaczonej rzeczy z równoczesnym jego zobowiązaniem do korzystania z niej w sposób określony w umowie i do powrotnego przeniesienia własności rzeczy na dłużnika, po zaspokojeniu zabezpieczonej nieruchomości<sup>8</sup>. Zabezpieczenie następuje poprzez przeniesienie wła-

sności rzeczy na wierzyciela – wierzyciel staje się nowym właścicielem. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest umową nienazwaną. Może zostać oparta na dwóch konstrukcjach:

1. Umowa zawierana jest pod warunkiem rozwiązującym - spłaty zabezpieczonej wierzytelności. W przypadku wykonania zabezpieczonej wierzytelności, własność rzeczy automatycznie wraca na rzecz dłużnika, bez konieczności składania żadnym dodatkowych oświadczeń przez wierzyciela.
2. Umowa nie zawiera żadnych dodatkowych warunków. W tym wariancie, aby własność rzeczy mogła wrócić na rzecz dłużnika po spełnieniu przez niego świadczenia, wierzyciel musi złożyć dodatkowe oświadczenie o przeniesieniu prawa własności rzeczy na dłużnika.



**Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie polega na zabezpieczeniu wierzytelności poprzez przeniesienie na wierzyciela własności oznaczonej rzeczy z równoczesnym jego zobowiązaniem do korzystania z niej w sposób określony w umowie i do powrotnego przeniesienia własności rzeczy na dłużnika, po zaspokojeniu zabezpieczonej nieruchomości.**

W przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości, strony mogą zawrzeć umową jedynie w wariancie drugim. Zgodnie bowiem z art. 157 §1 k.c., własność nieruchomości nie może zostać przeniesiona z zastrzeżeniem warunku. Stąd zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości w wariancie pierwszym jest nieskuteczne i obarczone sankcją nieważności na podstawie art. 58 §1 k.c. W przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości dochodzi do bezwarunkowego przeniesienia własności nieruchomości na wierzyciela na podstawie umowy zobowiązująco-rozporządzającej, w której wierzyciel jednocześnie zobowiązuje się do powrotnego przeniesienia własności na przewłaszczającego w razie wykonania zabezpieczonego zobowiązania. Do powrotnego przejścia własności na przewłaszczającego konieczne jest

5 G. Tracz, F. Zoll, Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Praktyka, s. 107–114; J. Pisuliński, Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 8 marca 2002 roku, sygn. akt: III CKN 748/00, s. 167. Argumentację tę odrzucił Sąd Najwyższy w powołanym wyroku z dnia 28 października 2010 roku, sygn. akt: II CSK 218/10, OSNC 2011, Nr 6, poz. 72.

6 G. Tracz, F. Zoll, Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Praktyka, s. 114–118.

7 M. Stec (red.), Prawo umów handlowych. System Prawa Prywatnego. Tom 5a, Warszawa 2020, str. 442–444, Nb. 371–378.

8 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 listopada 2015 roku, sygn. akt: I SA/Po 750/15.



zawarcie – po ziszczeniu się warunku – dodatkowej, bezwarunkowej umowy przenoszącej własność nieruchomości<sup>9</sup>.

Ze względu na zakaz przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu (art. 157 § 1 k.c.), umowa ta jest bezwarunkowa, tzn. że ustanawiając zabezpieczenie, dłużnik przenosi bezwarunkowo własność nieruchomości na wierzyciela (występuje tu skutek rzeczowy), wierzyciel zaś zobowiązuje się pod warunkiem zawieszającym w postaci spłaty długu, do powrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej nieruchomości na dłużnika, z tym że do powrotnego przejścia własności przedmiotu zabezpieczenia konieczne jest dodatkowe porozumienie stron co do przejścia własności nieruchomości. Przy przewłaszczeniu nieruchomości na zabezpieczenie wierzyciel uzyskuje jej własność bezwarunkowo, stając się powiernikiem dłużnika co do jego nieruchomości. Umowa przewłaszczenia zawiera bowiem w sobie, jeżeli chodzi o oświadczenie dłużnika, podwójny skutek zobowiązująco-rozporządzający, zgodnie z art. 155 § 1 k.c. Stanowi ona również podstawę zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Powiernik ma również możliwość zbycia nieruchomości. Natomiast stosunkiem prawnym, w oparciu o który dokonujący przewłaszczenia, zachowa posiadanie nieruchomości, podobnie jak w sytuacji rzeczy ruchomych oznaczonych indywidualnie i rodzajowo, jest stosunek użyczenia. Czas trwania użyczenia będzie w tym wypadku oznaczony - po-

krywać się będzie z czasem trwania stosunku prawnego, stanowiącego przyczynę przeniesienia własności nieruchomości. Jeżeli strony zawrą umowę przenoszącą własność nieruchomości na zabezpieczenie, to takie przeniesienie ma skutek ostateczny już z chwilą jej zawarcia, a nie później.

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie przenosi własność tej nieruchomości na wierzyciela, a dłużnik zachowuje prawo posiadania i używania rzeczy. Nie istnieje więc w tym przypadku podział na ostateczne i nieostateczne przeniesienie własności. Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenia (jak każde inne przeniesienie własności nieruchomości) musi być dokonane w formie aktu notarialnego i winno zostać wpisane w księdze wieczystej<sup>10</sup>.

## Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości a hipoteka

Jak wskazano powyżej, podstawową formą zabezpieczenia na nieruchomości jest hipoteka. Wobec powyższego, należy wskazać zasadnicze różnice między wskazanymi sposobami zabezpieczenia roszczeń.

9 M. Stec (red.), Prawo umów handlowych. System Prawa Prywatnego. Tom 5a, Warszawa 2020, s. 441-442 Nb. 369.

10 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 listopada 2015 roku, sygn. akt: I SA/Po 750/15.

PRZEWŁASZCZENIE NA ZABEZPIECZENIE	HIPOTEKA
Następuje przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wierzyciela.	W przypadku hipoteki nie dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości.
Po wykonaniu zobowiązania, wierzyciel pozostaje zobowiązany do powrotnego przeniesienia własności na przewłaszczającego	Hipoteka sama zaś wygasa z mocy prawa z chwilą wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności.
W przypadku, w którym dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązania, istnieje możliwość zaspokojenia wierzyciela danej rzeczy z pominięciem sądowego postępowania egzekucyjnego. Nieruchomość może zostać sprzedana a uzyskaną cenę sprzedaży wierzyciel zalicza na poczet wierzytelności.	W przypadku, w którym dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązania, wierzyciel hipoteczny musi dochodzić swoich roszczeń w drodze postępowania egzekucyjnego. Wierzyciel hipoteczny nie może sam sprzedać lub przejąć nieruchomości obciążonej hipoteką.
Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie przenosi własność tej nieruchomości na wierzyciela, a dłużnik zachowuje prawo posiadania i używania rzeczy. Wierzyciel może zatem zarządzać nieruchomością w zakresie koniecznym dla zabezpieczenia swojej wierzytelności.	Hipoteka nie ogranicza prawa własności właściciela. Nie wpływa na wykonywanie uprawnień w stosunku do rzeczy przez właściciela. Właściciel może np. sprzedać nieruchomość.

## Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej wykorzystywanej przez konsumenta

W przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości, należy zwrócić uwagę na szczególną regulację prawną dotyczącą nieruchomości służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z art. 387<sup>1</sup> k.c.: „Nieważna jest umowa, w której osoba fizyczna zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości służącej zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z tej lub innej umowy niezwiązanej bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową tej osoby, w przypadku gdy: 1) wartość nieruchomości jest wyższa niż wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych powiększonych o wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie od tej wartości za okres 24 miesięcy lub 2) wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych nie jest oznaczona, lub 3) zawarcie tej umowy nie zostało poprzedzone dokonaniem wyceny wartości rynkowej nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę”.

Wobec powyższego, polski system prawa zakazuje zabezpieczenia wierzytelności poprzez zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Skutkiem prawnym wypełnienia przesłanek z art. 387<sup>1</sup> KC jest sankcja nieważności bezwzględnej, na podstawie art. 58 §1 k.c. W praktyce oznacza to, że umowa przenosząca własność nieruchomości, o której mowa w przepisie, będzie traktowana, jakby nigdy nie doszła do skutku.

Uzasadnienie projektu ustawy zawiera enigmatyczne stwierdzenie, że projekt nie odnosi się do wszystkich umów przewłaszczenia na zabezpieczenie, które mają za przedmiot nieruchomości służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, lecz jedynie do tych sytuacji, w których najczęściej zdarzały się wyłudzenia mieszkań. Postępuje się również pojęciem nieruchomości mieszkalnej, nie przesądzając znaczenia tego zwrotu. Należy przyjąć, że komentowany przepis dotyczy przewłaszczenia na zabezpieczenie każdej nieruchomości (gruntowej, budynkowej, lokalowej), o ile służy ona zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu komentowanego przepisu polega na faktycznym, stałym zamieszkiwaniu na/w danej nieruchomości, przy czym formą prawną władania nieruchomością jest w tym przypadku prawo własności. Ta forma władania nieruchomością wynika logicznie z konstrukcji przewłaszczenia nieruchomości, która nie dopuszcza zbycia innych prawnych form korzystania z rzeczy<sup>11</sup>.

11 K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 32, Warszawa 2024.

Przepis ten dotyczy obrotu powszechnego lub konsumenckiego, nie dotyczy zaś obrotu gospodarczego (między przedsiębiorcami)<sup>12</sup>. Zastosowanie przez ustawodawcę kryterium funkcjonalnego pozwala na wykorzystanie dorobku doktryny ukształtowanego na gruncie art. 221 k.c. w odniesieniu do wytyczenia granicy między czynnościami prawnym dokonywanym przez konsumenta a nie-konsumenta, w szczególności w przypadku zawodów nieregulowanych i umów nienazwanych. Poprawne zakwalifikowanie tzw. umów mieszanych powinno nastąpić w oparciu o przesłanki obiektywne wynikające z kryterium bezpośredniego związania z prowadzoną działalnością gospodarczą lub zawodową. Znaczenie ma typ dokonanej czynności prawnej, jej przedmiot, ale i elementy subiektywne, takie jak zamiar stron<sup>13</sup> np. szewc lub dentysta może przewłaszczyć swój lokal mieszkalny na zabezpieczenie pożyczki udzielonej mu na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. W razie niespłacenia pożyczki straci „nieruchomość służącą zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych”. Dla określenia statusu podmiotu powołującego się na nieważność przewłaszczenia miarodajna jest przede wszystkim ocena konkretnego stosunku prawnego. Niewątpliwie czynnościami niezwiązanymi bezpośrednio z działalnością gospodarczą będą te, które służą zaspokojeniu potrzeb kupującego i jego bliskich oraz nie służą odsprzedaży zakupionego towaru. Zgodnie z poglądem wyrażonym w piśmiennictwie, bezpośredni związek to taki, z którego wynika, że czynność prawna jest typowa ze względu na rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej lub zawodowej.

Komentowany przepis znajduje zastosowanie do przypadków zabezpieczania za pomocą przewłaszczenia nieruchomości wierzytelności ze wszelkich typów umów zobowiązujących – nazwanych i nienazwanych.

12 M. Stec (red.), Prawo umów handlowych. System Prawa Prywatnego. Tom 5a, Warszawa 2020, str. 445.

13 K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 32, Warszawa 2024.



**Aleksandra Jabłońska**

Prawnik w kancelarii Syty Adwokaci  
[a.jablonska@sytyadwokaci.pl](mailto:a.jablonska@sytyadwokaci.pl)

Absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. W kręgu jej zainteresowań znajdują się zagadnienia z zakresu prawa cywilnego, w szczególności prawa spadkowego i prawa zobowiązań. Interesuje się również szeroko pojętym postępowaniem karnym.

## NIERUCHOMOŚCI

# Jak bezpiecznie kupić nieruchomość w licytacji komorniczej

Zakup nieruchomości od komornika, mimo atrakcyjnych cen, wiąże się z ryzykiem i wymaga szczególnej ostrożności. Potencjalni nabywcy przed transakcją powinni uwzględnić kluczowe aspekty prawne oraz praktyczne, aby kupno nieruchomości odbyło się w sposób świadomy i bezpieczny. Kluczowe jest poznanie procedury licytacji komorniczych, identyfikacja potencjalnych zagrożeń a także poznanie sposobów minimalizowania ryzyka związanego z nabyciem obciążonej nieruchomości.

## Informacje ogólne

Procedura dot. przeprowadzania licytacji komorniczej została ściśle uregulowana przepisami ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (dalej: „k.p.c.”)<sup>1</sup>.

Licytacja komornicza to proces, w którym nieruchomość zostaje wystawiona na sprzedaż publiczną, gdy stanowi ona przedmiot egzekucji a jej zbycie ma pozwolić uzyskać pieniądze na spłatę należności w celu zaspokojenia roszczeń wierzycieli. W ramach ww. licytacji możliwe jest dokonanie sprzedaży domów, mieszkań (w tym spółdzielczych własnościowych) oraz nieruchomości obciążonych hipoteką na rzecz wierzyciela. Zasadniczo, zajęcie i przeprowadzenie licytacji z nieruchomości jest możliwe jedynie wówczas, gdy stanowi ona własność dłużnika (współwłaściciela). Proces licytacji prowadzony jest przez komornika sądowego, który podlega nadzorowi sądu właściwego miejscowo dla położenia danej nieruchomości. W licytacji może wziąć udział każdy zainteresowany, jednakże uczestnictwo powinno wiązać się z dokładnym sprawdzeniem stanu prawnego nieruchomości przed jej zakupem.

Cały proces rozpoczyna się na wniosek wierzyciela, który wnosi o wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużnika. W konsekwencji komornik po dochowaniu wszystkich formalności dokonuje zajęcia nieruchomości. Przed przystąpieniem do licytacji, komornik za pośrednictwem biegłego rzeczoznawcy dokonuje opisu i oszacowania nieruchomości.

ści. Jest to krok, w którym określona zostaje wartość rynkowa nieruchomości. Najważniejszym etapem z punktu widzenia potencjalnego kupca jest jednak moment licytacji, której celem jest sprzedaż zajętej nieruchomości.

## Weryfikacja stanu prawnego licytowanej nieruchomości

Termin pierwszej licytacji zostaje wyznaczony przez komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne po dokonaniu opisu i oszacowania nieruchomości, m.in. poprzez publiczne obwieszczenie w lokalnym urzędzie gminy, jak i w **Serwisie Internetowej Krajowej Rady Komorniczej**. Ww. strona jest najbardziej dostępną formą zapoznania się z informacjami dotyczącymi interesującej nas licytacji, ponieważ w treści obwieszczenia komornik zamieszcza niezbędne dane dot. nieruchomości i toczącego się postępowania egzekucyjnego.

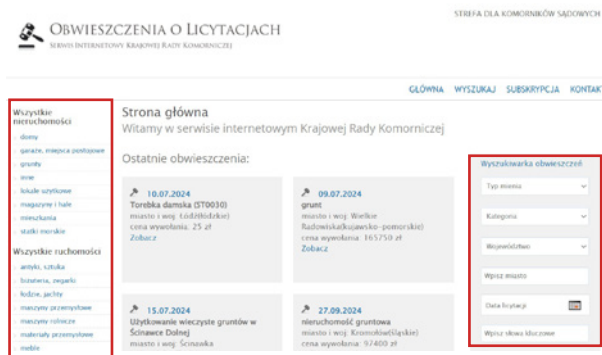
W przypadku chęci zakupu nieruchomości w licytacji komorniczej przeglądanie ogłoszeń znajdujących się w opisywanym serwisie może okazać się bardzo przydatne.

### KROK 1.

W pierwszej kolejności należy wejść na stronę <https://licytacje.komornik.pl/>. W celu wyświetlenia całej listy aktualnie wystawionych na sprzedaż nieruchomości należy użyć zakładki „Wszystkie nieruchomości” znajdującej się po prawej stronie.

1 T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2760 z póź. zm.

Obwieszczenia można również przeszukać, precyzując sposób wyszukiwania poprzez wskazanie, np. miasta czy słów kluczowych dotyczących interesujących nas licytacji.



**KROK 2.**

Po wybraniu ww. pozycji, wyświetlona zostanie lista wszystkich toczących się licytacji, jak również data licytacji i cena wywołania. Po wybraniu opcji „więcej”, przy interesującym nas obwieszczeniu, wyświetlone zostaną szczegóły licytacji, jak i również szczegółowe dane techniczne dotyczące nieruchomości i inne jej istotne cechy.



W treści obwieszczenia udostępniany jest również numer księgi wieczystej, dzięki czemu każdy zainteresowany samodzielnie może sprawdzić aktualny stan prawny wystawionej na sprzedaż nieruchomości. Zweryfikowanie treści księgi wieczystej jest o tyle istotne, iż w jej treści ujawnione zostają obciążenia na rzecz osób trzecich, takie jak np. służebność mieszkania (czyli możliwość mieszkania w danej nieruchomości bez względu na zmianę właściciela).

Ponadto, każdy zainteresowany konkretną ofertą ma możliwość pozyskania informacji od komornika dotyczącego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jak również sytuacji dłużnika. Co ważne, w kancelarii komornika prowadzącego daną licytację do wglądu udostępniany jest również raport szacunkowy nieruchomości, w którym zawarte są szczegóły dotyczące budynku i jego wykończenia takie jak parametry i fotografie. Potencjalny nabywca powinien sprawdzić, czy przedłożony operat został wykonany przez biegłego w okresie ostatniego roku przed wyznaczonym terminem licytacji lub ewentualnie, czy w swojej treści zawiera klauzulę aktualizacyjną (stosowaną w przypadkach, gdy przepisy nie wymagają sporządzenia nowego operatu, bo ten sporządzony wcześniej może znaleźć zastosowanie). Co więcej, każdy z poten-

cjalnych licytantów ma prawo do wzięcia udziału w osobistych oględzinach nieruchomości w celu indywidualnej oceny jej stanu technicznego. Termin oględzin również umieszczony jest w treści obwieszczenia.

W stosunku do powyższego, podobnie jak w przypadku innych sytuacji nabywania nieruchomości, przed kupnem możliwe jest zlecenie badania Due Diligence profesjonalistom, którzy dokładnie przeanalizują stan prawny. Wyjaśniam, iż Due Diligence to dokładne zbadanie i ocena różnych elementów np. nieruchomości lub transakcji przed podjęciem decyzji o inwestycji. Proces ten ma na celu zidentyfikowanie potencjalnych zagrożeń i korzyści związanych z planowaną inwestycją, co pozwala inwestorom na podjęcie przemyślanej i świadomej decyzji biznesowej.

**Wadium**

Po zapoznaniu się ze stanem prawnym nieruchomości, w celu bezpiecznego przeprowadzenia jej kupna, niezbędne jest odpowiednie przygotowanie finansowe.

Po pierwsze, od każdego uczestnika licytacji wymagana jest zapłata wadium, czyli 10% ceny wywoławczej licytowanej nieruchomości (czyli de facto 1/10 sumy oszacowania). Wadium często nazywane jest również rękojmnią. Funkcją wadium jest zabezpieczenie, mające na celu zminimalizowanie sytuacji, w których zwycięzca licytacji wycofa się z transakcji i nie zdecyduje się na kupno.

Wadium zaliczane jest na poczet ceny nabycia nieruchomości po wygraniu licytacji, jednakże jeżeli zwycięzca zrezygnuje, to wadium przepadnie i nie zostanie zwrócone licytantowi. Powyższe jest pewnego rodzaju sankcją majątkową w stosunku do nabywcy, który nie wypełni ciążących na nim warunków licytacyjnych. W stosunku do uczestników licytacji, którzy nie wygrają, kwota wadium zwracana jest w całości. W sytuacji nieodbycia się licytacji z różnych przyczyn niezależnych od jej uczestników, wpłacone wadium również zostaje zwrócone każdemu z licytantów. Szczegóły dotyczące wpłaty wadium są dokładnie określone w obwieszczeniu. Co ważne, aby móc wziąć udział w licytacji, wpłacone środki muszą znaleźć się na koncie bankowym komornika najpóźniej jeden dzień przed rozpoczęciem licytacji (liczy się data zaksięgowania środków a nie data zlecenia przelewu).

Co istotne, zwycięzca licytacji nie ma możliwości żądania unieważnienia nabycia ani zmniejszenia ceny nieruchomości z uwagi na jej wady i usterki, ponieważ licytant przed przystąpieniem do sprzedaży, miał możliwość dokładnego zapoznania się z sytuacją faktyczną i prawną licytowanej nieruchomości.

## Licytacja

Po wpłacie wadium w odpowiednim terminie możliwe jest przystąpienie do licytacji. Sprzedaż odbywa się zawsze pod nadzorem komornika prowadzącego całe postępowanie. Zasadą jest, iż podczas pierwszej licytacji, cena wywoławcza wynosi  $\frac{3}{4}$  wartości oszacowania nieruchomości. Przebieg licytacji jest tożsamy z każdą inną tego typu sprzedażą, tzn. licytanci zgłaszają swoje propozycje stawek równe lub wyższe  $\frac{3}{4}$  wartości oszacowania nieruchomości. Jeżeli po trzykrotnym wywołaniu ostatnia zaproponowana kwota nie zostanie przewyższona, licytant oferujący najwięcej wygra.

Po zakończeniu licytacji, sąd wydaje postanowienie o przybiciu własności nieruchomości, które po swoim uprawomocnieniu aktualizuje konieczność spełnienia przez zwycięzcę licytacji pozostałych warunków licytacyjnych, tj. złożenia w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wezwania na rachunek depozytowy Ministra Finansów ceny nabycia z potrąceniem wadium<sup>2</sup>. Po wpłacie ww. kwoty nabycia, sąd wyda postanowienie o przysądzeniu własności, które po uprawomocnieniu się jest dokumentem stanowiącym podstawę wniosku o wpis nowego nabywcy jako właściciela w księdze wieczystej. W przypadku niezastosowania się do powyższego, wadium nie ulega zwrotowi, a wszelkie skutki przybicia własności wygasają.

Warto wspomnieć, iż możliwa jest sytuacja, w której nikt nie będzie zainteresowanym kupnem nieruchomości podczas pierwszej sprzedaży. We wskazanym przypadku komornik zgodnie z brzmieniem art. 983 k.p.c. na wniosek wierzyciela wyznaczy termin kolejnej licytacji, na której cena wywołania będzie stanowić  $\frac{2}{3}$  sumy oszacowania.

## Identyfikacja i wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń

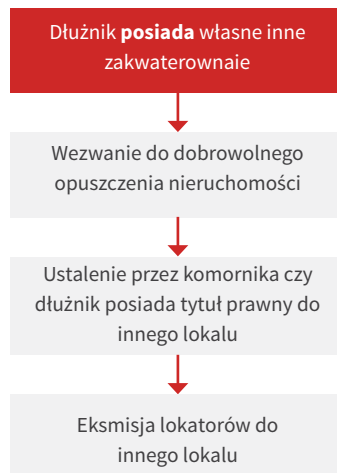
Zakup od komornika, może się wiązać z nabyciem nieruchomości w atrakcyjniejszej niż rynkowej cenie. Jednakże w całym procesie występują również ryzyka, które powinny być przez nabywcę uwzględnione przed przystąpieniem do licytacji. Potencjalne zagrożenia wynikają przede wszystkim z:

- » stanu prawnego nieruchomości – licytowane nieruchomości często posiadają obciążenia hipoteczne. Dokładne sprawdzenie księgi wieczystej pozwoli na upewnienie, iż nieruchomość nie posiada obciążeń hipotecznych lub innymi prawami wobec osób trzecich. Pomimo tego, iż zgodnie z treścią art. 1001 § 1 k.p.c. wszelkie prawa i skutki

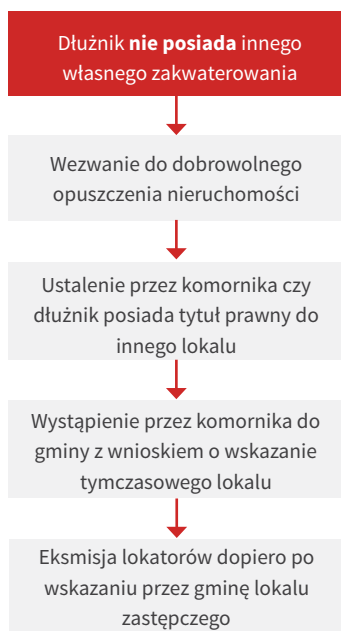
ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążących na nieruchomości z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają, warto znać obciążenia, które mogą dotyczyć nieruchomości. W zakresie zbadania stanu prawnego nieruchomości warto nadto skorzystać z pomocy specjalisty.

- » stanu technicznego nieruchomości – nierzadko nieruchomości stanowiące przedmiot sprzedaży, pozostawione są w słabym stanie technicznym, wymagającym dodatkowych nakładów pieniężnych w celu ich remontu. Warto przed przystąpieniem do licytacji zlecić inspekcję techniczną nieruchomości w celu rzetelnej oceny kosztów ewentualnych napraw.
- » ryzyka procedury eksmisyjnej – możliwa jest sytuacja, w której licytowana nieruchomość nadal wykorzystywana jest przez dłużnika (jak i inne osoby) do celów mieszkaniowych. Przed przystąpieniem do licytacji należy zweryfikować, czy nabywając nieruchomość, nie kupimy jej z lokatorami. Zdarza się, iż dłużnicy (będący właścicielami licytowanej nieruchomości) nie posiadają innych nieruchomości, przez co w zasadzie nie mają gdzie się wyprowadzić. Z uwagi na fakt, że aktualne przepisy prawa chronią dłużników przed ww. sytuacjami, w celu wyeksmitowania ich z nabytej przez nas nieruchomości, niezbędne jest zapewnienie im innego zakwaterowania. Cała procedura eksmisyjna jest kosztowna i w praktyce bardzo długa.

W sytuacji, w której dłużnik nie chce się dobrowolnie wyprowadzić z zlicytowanej nieruchomości, możliwe są dwa scenariusze:



2 A. Marciniak, Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych, Warszawa 2019, s. 419.



W tym miejscu należy doprecyzować, gmina nie ma ustawowo określonego terminu na wskazanie lokalu zastępczego, najczęściej okres oczekiwania jest długi z uwagi na brak wystarczającej liczby lokali socjalnych. Ponadto, warto wspomnieć, że każdorazowo nowy właściciel zlicytowanej nieruchomości sam może wskazać lokal zastępczy dla dłużnika, jednakże wiąże się to często z nieopłacalnością danej inwestycji.

Należy również podkreślić, że istnieją określone kategorie osób, co do których możliwe jest przyznanie uprawnienia do najmu lokalu socjalnego, np. kobiety w ciąży, małoletni, emeryci. W takiej sytuacji, mają oni prawo do najmowania sprzedanej nieruchomości, w związku z czym zamieszkanie w niej lub prowadzenie ewentualnych remontów może opóźnić się nawet o kilka lat.

## Podsumowanie

Bezpieczne i świadome nabycie nieruchomości podczas licytacji komorniczej, wymaga przeanalizowania kluczowych aspektów z tym związanych. Jednym z najważniejszych elementów jest dokładne sprawdzenie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przed przystąpieniem do licytacji. Jest to istotne, ponieważ nabywca nie ma na dalszym etapie transakcji prawa domagać się unieważnienia nabycia ani obniżenia ceny z powodu wad fizycznych nieruchomości czy problemów z eksmisją byłych lokatorów. Oznacza to, że

wszelkie ryzyka związane z ewentualnymi problemami technicznymi i prawnymi spoczywają na potencjalnym kupującym. Licytacje komornicze mogą oferować atrakcyjne ceny, co stanowi niewątpliwą zaletę dla osób poszukujących okazji inwestycyjnych. Jednakże, uczestnictwo w nich wymaga odpowiedniej wiedzy i doświadczenia, aby przeprowadzić transakcję szybko i korzystnie. Dla osób niedoświadczonych i nieobeznanych z procedurami licytacyjnymi może to być ryzykowne przedsięwzięcie, z uwagi na złożoność oraz potencjalne pułapki związane z takimi transakcjami a wymienione powyżej. Podsumowując, zakup nieruchomości w licytacji komorniczej związany jest z przeprowadzeniem gruntownej analizy a mimo potencjalnych korzyści finansowych, jest to proces wymagający przede wszystkim ostrożności.



**Magdalena Liberska**

Prawnik w kancelarii Syty Adwokaci  
m.liberska@sytyadwokaci.pl

Absolwentka Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Jej zainteresowania skupiają się wokół prawa i postępowania cywilnego, a w szczególności prawa nieruchomości. Swoje dotychczasowe doświadczenie zawodowe zdobywała w poznańskich kancelariach prawnych.

## NIERUCHOMOŚCI

# Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zasiedzianej

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności rzeczy (lub niektórych innych praw, w tym użytkownika wieczystego) przez długotrwały upływ czasu związany z wykonywaniem uprawnień właścicielskich przez osobę niebędącą właścicielem. Zasiedzenia polega przede wszystkim na tym, że usuwa ono rozbieżność między stanem prawnym a stanem posiadania, do jakiej dochodzi głównie na skutek tzw. nieformalnego obrotu nieruchomościami. Tym samym zasiedzenie jest z pewnością użyteczną instytucją, odgrywającą szczególną rolę w praktyce obrotu nieruchomościami.<sup>1</sup>

## Roszczenia byłego właściciela – status quo

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, czyli tzw. roszczenie uzupełniające, uregulowane zostało w art. 224 i n. k.c. Dotyczy to sytuacji m.in. niechcianych lokatorów (hiszp. „okupas”), czyli osób zajmujących nieruchomości bez żadnego tytułu prawnego. Stan ten powstaje nie tylko w wyniku bezprawnego zajęcia nieruchomości, ale również np. w sytuacji, gdy dotychczasowemu posiadaczowi została wypowiedziana umowa dzierżawy, a ten w dalszym ciągu używa gruntu.

Zgodnie z art. 224 Kodeksu cywilnego: „§ 1. Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. 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. § 2. Jednakże od chwili, w której sa-

moistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.”

Natomiast art. 225 Kodeksu cywilnego stanowi, że: „Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.”

<sup>1</sup> Warciński Michał, Wynagrodzenie za wykonywanie służebności bez tytułu prawnego w czasie biegu terminu zasiedzenia służebności. Glosa do uchwały SN z dnia 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16

Kategoria posiadacza	Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy	Odpowiedzialność za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy	Prawo do pożytków naturalnych	Prawo do pożytków cywilnych	Dodatkowe obowiązki
Posiadacz w dobrej wierze	Nie	Nie	Nabywa własność odłączoną w czasie posiadania	Zachowuje pobrane, jeżeli stały się wymagalne	Brak
Posiadacz w dobrej wierze od momentu wytoczenia powództw	Tak	Tak, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy	Brak	Zwraca pobrane od chwili powództwa, uści wartość zużytych	Brak
Posiadacz w złej wierze	Tak	Tak, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także w posiadaniu uprawnionego	Brak	Zwraca wartość pożytków, których nie uzyskał z powodu złej gospodarki	Odpowiedzialność za pożytki, których nie uzyskał z powodu złej gospodarki

Dotychczas wśród sądów powszechnych dominowało stanowisko, aprobowane przez Sąd Najwyższy, iż w razie zasiedzenia byłemu właścicielowi nie przysługują wobec posiadacza, który nabył własność, roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający zasiedzenie<sup>2</sup>. Argumentowano to faktem, że ład, porządek prawny i stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności rzeczy, czyli wszystko to, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, ulegałoby ponownie zakłóceniu przez spory dotyczące roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym datę zasiedzenia.

Zgodność przepisów ustawowych regulujących utratę władztwa nad nieruchomością, pomimo że nie przewidują one rekompensaty za utraconą własność, z Konstytucją RP nie budzi wątpliwość.<sup>3</sup> Także w orzecznictwie Europejskiego

Trybunału Praw Człowieka wyrażono pogląd, że przepisy dotyczące instytucji adverse possession (tzw. wrogie posiadanie), przewidującej nabycie własności nieruchomości kosztem dotychczasowego właściciela w wyniku niezakwestionowanego długoterminowego posiadania, służąc uregulowaniu sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym, nie naruszają art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności<sup>4</sup>.

Niekiedy ustawa, przewidując nabycie własności kosztem innej osoby, wyraźnie zastrzega możliwość takich rozliczeń, np. stanowiąc, że przepisy, z mocy których nastąpiło nabycie, nie uchybiają przepisom o obowiązku naprawienia szkody ani przepisom o bezpodstawnym wzbogaceniu (zob. art. 194 k. c.). Niekiedy natomiast - jak interesujące nas obecnie przepisy o zasiedzeniu nieruchomości - ustawa milczy na ten temat. Wśród doktryny prawniczej coraz częściej wybrzmiewały jednak głosy krytyczne.<sup>5</sup>

2 Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2021 roku, sygn. akt V CSKP 65/21; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 listopada 2019 roku, sygn. akt I ACa 96/19; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 7 sierpnia 2019 roku, sygn. akt I ACa 585/19; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 roku, sygn. akt I CSK 700/12; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 roku, sygn. akt II CSK 258/11; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 lutego 2014 roku, sygn. akt I ACa 1016/13 por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2016 roku, sygn. akt III CZP 77/16

3 wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 maja 1999 roku, sygn. akt

SK 9/98, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 grudnia 2005 roku, sygn. akt SK 61/03

4 zob. wyrok ETPC z 30 sierpnia 2007 r., w sprawie nr 44302/02, J.A. Pye (Oxford) Ltd. i J.A. Pye (Oxford) Land Ltd. przeciwko Wielkiej Brytanii

5 M. Olczyk, Glosa do postanowienia SN z 15.04.2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012/10, poz. 93; por. także R. Trzaskowski, Wpływ zasiedzenia..., cz. I i



W ostatnim czasie w przestrzeni publicznej ponownie wybrzmiała dyskusja nt. roszczeń byłego właściciela względem posiadacza zasiedzianej nieruchomości. Wszystko za sprawą stynnej już uchwały siódemkowej Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2024 roku o sygnaturze III CZP 103/22. O co tak naprawdę chodzi w sprawie?

## O co chodzi w sprawie?

Stan faktyczny trwającego ponad 18 lat procesu, będącego przyczyną wydania ww. uchwały rozpoczyna się w latach 40 XX w. Wówczas rodzina L. i M. nabyła grunt od ówczesnego właściciela nieruchomości. Niestety dla rodziny, na podstawie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (zwanego potocznie „dekretem Bieruta”)<sup>6</sup> nieruchomość została przejęta na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy. Następnie, w 1977 roku rodzinie odmówiono ustanowienia na przedmiotowej nieruchomości prawa użytkowania wieczystego.

Urząd Dzielnicowy orzekł o przekazaniu omawianej nieruchomości rzecz Uniwersytetu Warszawskiego. Jednakże, działka pozostawała niezagospodarowana przez uniwersytet, który nigdy nie objął jej w posiadanie. Nieruchomość w dalszym ciągu była zajmowana przez rodzinę L. i M., która w tym czasie prowadziła na niej prace remontowo-budowlane oraz uiszczala należny podatek od nieruchomości. Postanowieniem z dnia 8 marca 2016 roku Sąd Rejonowy stwierdził, że małżonkowie L., M. i H. małżonkowie S. oraz A. i W. małżonkowie P. nabyli przez zasiedzenie w dniu 1 października 2005 roku.

Chociaż Uniwersytet Warszawski nigdy nie objął nieruchomości w posiadanie, a własność przedmiotowej nieruchomości przysługiwała mu de lege od 1 października 2005 roku<sup>7</sup>, tj. przez dokładny miesiąc, były właściciel wystąpił z roszczeniem o zapłatę za bezumowne korzystanie z rzeczy w wysokości 270 tys. złotych oraz o zapłatę kwoty 30 tys. złotych tytułem utraconych korzyści.

Spór sprowadzał się do oceny, czy osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia, przysługuje wobec jej posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia. Na podstawie utrwalonego stanowiska orzecznictwa, Sąd Okręgowy oddalił powództwo, a następnie Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację Uniwersytetu Warszawskiego.

II, s. 162 i n. i s. 161 i n.

6 Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 z późn. zm.).

7 W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym, na podstawie jej art. 256, na podstawie decyzji z dnia 8 października 2007 roku Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie z mocy prawa własności nieruchomości gruntowej z dniem 1 września 2005 roku.

## Uchwała Sądu Najwyższego

Od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie powód (Uniwersytet Warszawski) wniósł skargę kasacyjną zarzucając w głównej mierze błędną interpretację art. 172 § 1 i § 2 k.c. (zasiedzenie) oraz art. 224 § 2 i 225 k.c. (roszczenie uzupełniające). W związku z tym, składowi 7 sędziów Sądu Najwyższego zostało przekazane do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne: „Czy byłemu właścicielowi może przysługiwać przeciwko posiadaczowi samoistnemu rzeczy roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niej (art. 224, 225 k.c.) za okres poprzedzający nabycie przez tego posiadacza własności rzeczy w drodze zasiedzenia?”.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 kwietnia 2024 roku, sygn. akt III CZP 103/22 odpowiedział: „Utrata własności rzeczy na skutek zasiedzenia nie powoduje wygaśnięcia roszczenia byłego właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym upływ terminu zasiedzenia”. Motywy rozstrzygnięcia wskazane w uzasadnieniu do ww. uchwały wskazywały na kilka przesłanek warunkujących to rozstrzygnięcie:

- » roszczenia uzupełniające mają charakter obligacyjny, zmiana właściciela nieruchomości nie powoduje zmiany dotychczasowego wierzyciela i dłużnika;
- » roszczenia obligacyjne są niezależne od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego, utrata prawa własności nie powoduje wygaśnięcia roszczeń obligacyjnych, mogą być dochodzone samodzielnie;
- » wykładnia niekorzystna dla właściciela nieruchomości byłaby nie do pogodzenia z zasadą ochrony nie tylko prawa własności i praw majątkowych – Konstytucja chroni nie tylko prawo własności, ale także wiarygodności z tym prawem związane;
- » dotychczasowa linia orzecznicza potęgowała poczucie pokrzywdzenia – niezależnie od sankcji cywilnej w postaci utraty prawa własności, pozbawiano właścicieli przysługujących im innych praw majątkowych;
- » z przepisów prawa nie wynika, iż postanowienie o zasiedzeniu musi kończyć wszelkie spory. W prawie polskim nie ma podstawy prawnej, która uzasadniałaby wygaśnięcie roszczeń uzupełniających, które już powstały.<sup>8</sup>

Stanowisko wyrażone przez skład siódemkowy, wywołało liczne kontrowersje. Wątpliwości praktyków budzi również fakt, iż przedmiotowa uchwała została wydana w składzie: Prezes SN Joanna Misztal-Konecka oraz sędziowie SN Adam Doliwa, Agnieszka Jurkowska-Chocyk, Maciej Kowalski, Tomasz Szanciło, Piotr Telusiewicz, Krzysztof Wesołowski.

8 Źródło: <https://x.com/PZamroch>

Warto nadmienić, że wszyscy sędziowie składu orzekającego są tzw. neo-sędziami, czyli osobami powołanymi przez wadliwie obsadzoną Krajową Radę Sądownictwa na podstawie nowelizacji ustawy o KRS<sup>9</sup>, których apolityczność oraz niezależność była wielokrotnie kwestionowana.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 29 września 2021 roku, sygn. akt VKZ 47/21 stwierdził, iż sędzia Sądu Najwyższego powołany na podstawie uchwały neo-KRS nie może orzekać. W uzasadnieniu wskazano argumentację, która już pojawiła się w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2021 roku, sygn. akt I KZ 29/21. Aktualnie jest to dominujące stanowisko Sądu Najwyższego. Z tego powodu uzasadnione pozostają wątpliwości, czy uchwała SN nie zostanie uznania za bezwzględnie nieważną.

Jednakże, czy tak radykalna zmiana dotychczasowej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego była do przewidzenia, a co więcej, czy pozostaje uzasadniona?

## Przewrót kopernikański czy ewolucja w orzecznictwie?

Zauważalna w nowym orzecznictwie jest tendencja sądów powszechnych do coraz szerszego interpretowania przepisów art. 224 i 225 k.c. W nowszym orzecznictwie zauważa się przyzwolenie na rozluźnienie związku roszczeń uzupełniających z istnieniem roszczenia windykacyjnego. Dla przykładu:

- » Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń<sup>1</sup> chroniących własność<sup>1</sup> (art. 222 § 1 i 2 k.c.); może zatem być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu.<sup>10</sup>
- » Sąd Najwyższy przyjął, że właścicielowi gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia na nieruchomości sąsiedniej, przysługują tzw. roszczenia uzupełniające także wówczas, gdy zgodnie z art. 151 k.c. nie służy mu roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego;<sup>11</sup>
- » W nauce panował zgodny pogląd, że roszczenia uzupełniające nie odnoszą się do roszczenia negatoryjnego. Pojawiły się jednak zapatrywania, które dopuszczają możliwość skorzystania z roszczeń uzupełniających także wtedy, gdy naruszenie prawa własności uzasadnia skierowanie roszczenia negatoryjnego<sup>12</sup>;

- » Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, pomimo niekiedy mylnej kwalifikacji, nie jest odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Inaczej ujmując, przedmiotowe wynagrodzenie jest odpowiednikiem tego, co uzyskałby właściciel, gdyby oddał rzecz w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego<sup>13</sup>;

Nie dziwi, więc fakt, iż zgodnie z kierunkiem zmian nadanym przez nowe orzecznictwo Sąd Najwyższy mógł zająć takie stanowisko. Omawiana uchwała, mimo że rewolucyjna, nie powinna być zaskoczeniem, zwłaszcza że część składu orzekającego otwarcie opowiada się za dynamiczną wykładnią prawa tj. wykładnią prowadzącą do ustalenia treści przepisu prawnego zgodnie ze zmieniającymi się warunkami społeczno-politycznymi.<sup>14</sup> Stanowisko to nie zaskakuje zwłaszcza zważywszy na fakt, że zostało wyrażone przez Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 12 stycznia 2017 roku, sygn. akt I CSK 14/16. Czy jednak przedstawione przez Sąd Najwyższy stanowisko pozostaje trafne i uzasadnione?

## Polemika z uchwałą Sądu Najwyższego

W pierwszej kolejności odnieść się należy do argumentu dot. rzekomego pokrzywdzenia byłego właściciela po utracie przez niego prawa własności. Jak wskazano wyżej, zgodność przepisów dotyczących zasiedzenia z Konstytucją RP nie budzi wątpliwości, chociaż nie przewidują one rekompensaty właścicielowi utraconej własności.

Wskazać należy również na celowość oraz funkcjonalność przepisu. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmuje wyłącznie posiadacza w dobrej wierze, po wytoczeniu przeciwko niemu powództwa oraz posiadacza nieruchomości w złej wierze.

Jednakże, wytoczenie powództwa przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze, co do zasady na podstawie art. 123 § 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. prowadzi do przerwania biegu zasiedzenia. Nie dochodzi zatem do nabycia przez pozwanego prawa własności nieruchomości.

Natomiast w przypadku osoby w złej wierze, na podstawie art. 172 § 2 k.c. musi ona samoistnie posiadać nieruchomość

9 Ustawa z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 3).

10 Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2020 roku, sygn. akt I Aga 129/19

11 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2010 roku, sygn. akt OSNK 2011/4

12 J. Kozińska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne

prawa rzeczowe (art. 126-352), red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 224.

13 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2020 roku, sygn. akt III CSK 124/18

14 Zob. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2023 roku, sygn. akt III CZP 94/22

nieprzerwanie przez okres 30 lat. Oznacza to, że dotychczasowy właściciel musiał przez ten cały okres nie podejmować żadnych działań wobec nieruchomości, nie podejmować żadnych czynności zachowawczych oraz nie interesować się nieruchomością. Nieruchomości są dobrami podlegającymi szczególnej ochronie prawnej, co wynika z odmienności ich regulacji prawnych od regulacji dotyczącej obrotu rzeczami ruchomymi zawartych czy to w kodeksie cywilnym, czy to w ustawie o księgach wieczystych i hipotece czy też w innych ustawach szczególnych. W związku z tym każdorazowy właściciel tym bardziej winien podejmować czynności mające na celu zachowanie swojego prawa. Nieracjonalne jest twierdzenie, aby osobie, która utraciła władztwo nad nieruchomością w wyniku 30 letniego zaniedbania, przysługiwało jakiegokolwiek prawo do wynagrodzenia z tego tytułu.

Przepisy art. 224 oraz art. 225 k.c. wiążą wyraźnie roszczenia uzupełniające jedynie z pozbawieniem właściciela władztwa nad rzeczą i wykonywaniem tego władztwa przez naruszcyciela. Jednocześnie, brak przesłanek do analogicznego stosowania tych przepisów w odniesieniu do naruszeń własności uzasadniających roszczenie negatoryjne. W razie wspomnianych naruszeń, właściciel, obok roszczenia negatoryjnego, skierowanego na przywrócenie niezakłóconego stanu posiadania, może dochodzić na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych lub przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu także pokrycia uszczerbków wynikłych z tych naruszeń. Wymienione przepisy stanowią wystarczającą podstawę do wyrównania tych uszczerbków. Dopuszczenie stosowania przepisów o roszczeniach uzupełniających w związku z dochodzeniem roszczenia negatoryjnego nie jest więc ani uzasadnione, ani potrzebne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 roku, sygn. akt II CSK 457/06; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 roku, sygn. akt III CZP 7/11; por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 roku, sygn. akt III CZP 44/10).

Właściciel nieruchomości posiada zatem szereg środków służących realizacji swoich interesów w czasie biegu 30-letniego terminu zasiedzenia. Funkcją roszczeń uzupełniających jest zapewnienie właścicielowi rzeczy pełnej ochrony jego interesów majątkowych w razie nieuprawnionego naruszenia prawa własności.<sup>15</sup> Ciężko zatem twierdzić, że doszło do naruszenia interesów majątkowych byłego właściciela, skoro przez wskazany wyżej okres nie wykonywał on prawa własności.

Natomiast za trafne uznać należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 30 listopada 2016, zgodnie z którym: „Funkcja zasiedzenia sprzeciwia się przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem (uprawnionym z innego prawa rzeczowego) roszczeń, u których podstaw leży prawo własności, do takich

zaś należą roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Ład, porządek prawny, stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności rzeczy, czyli wszystko to, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, ulegałoby ponownie zakłóceniu. Byłoby więc to nie do pogodzenia z celem zasiedzenia”.

Instytucja zasiedzenia (art. 172 i n.k.c.) stanowi pierwotny sposób nabycia praw rzeczowych, a więc nabywca prawa własności rzeczy (ruchomej czy nieruchomości) nie wywodzi swojego prawa od poprzednika prawnego. To nabycie następuje przy tym automatycznie, z mocy prawa (ex lege) przez sam fakt zaistnienia określonych ustawowo przesłanek materialno-prawnych; nie wymaga też podejmowania przez korzystającego z instytucji zasiedzenia posiadacza samoistnego jakichkolwiek dodatkowych czynności prawnych ani współdziałania dotychczasowego właściciela. W wyniku zasiedzenia dochodzi do utraty prawa przez dotychczas uprawnionego i jego przejścia na beneficjenta instytucji zasiedzenia, co istotne, bez świadczeń wzajemnych z jego strony, a więc bez konieczności spełnienia świadczenia z tego tytułu w celu zrekompensowania dotychczasowemu właścicielowi utraty prawa własności. Chodzi tu o wszelkiego rodzaju roszczenia bez względu na ich podstawę prawną, a więc wynagrodzenie, odszkodowanie, bezpodstawne wzbogacenie itd. Funkcją zasiedzenia jest bowiem uzgodnienie stanu prawnego i stanu posiadania.

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 225 k.c., zawiera w sobie różne elementy (pierwiastki) roszczeń szczególnych, przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach, w tym także z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Podkreślił jednak, że nie ma tu możliwości zastosowania art. 405 i n. k.c., gdyż prowadziłoby to do zniweczenia porządkującej i stabilizującej funkcji zasiedzenia. Ponadto stanowiłoby to obejście przepisów o ochronie własności i to w sytuacji, w której to sam właściciel, przez swoją wieloletnią beczynność, brak aktywności w dbaniu o własne interesy i zainteresowania swoją własnością, doprowadził do zasiedzenia nieruchomości przez posiadacza samoistnego.<sup>16</sup>

Twierdzenie, że byłemu właścicielowi przysługują roszczenia uzupełniające stanowi wprost zaprzeczenie celom i motywom wprowadzenia do systemu prawnego instytucji zasiedzenia. Argumentacja zwolenników poglądu o dopuszczalności powyższych roszczeń odpowiada próbie podważenia celowości istnienia instytucji zasiedzenia.

15 E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023

16 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 roku, sygn. akt I CSK 700/12; J. P. Górski, 5. Zasiedzenie a roszczenia uzupełniające [w:] Zasiedzenie nieruchomości w praktyce, red. A. Górski, Warszawa 2022.



## Brak regulacji rozliczenia z byłym właścicielem

Przytoczyć można również stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2011 roku, sygn. akt III CZP 7/11, iż: „Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie wykazuje pewne podobieństwo z nabyciem z mocy art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.- dalej: "p.w.r.a.") przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego własności nieruchomości zajętych bez podstawy prawnej pod drogi publiczne. Do nabycia własności tych nieruchomości, podlegającego stwierdzeniu w postępowaniu administracyjnym, doszło z dniem 1 stycznia 1999 r.

(...) Art. 73 p.w.r.a. potwierdza niestosowanie się w tych sytuacjach przepisów o roszczeniach uzupełniających. Czyni to wyraźnie w odniesieniu do roszczenia o odszkodowanie, które w istocie zastępuje roszczenie windykacyjne. Skoro art. 73 p.w.r.a. przewiduje specjalne roszczenie odszkodowawcze, nie ma racji bytu roszczenie o odszkodowanie zastępujące roszczenie windykacyjne, o którym mowa w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Pośrednio art. 73 p.w.r.a. potwierdza to także w odniesieniu do pozostałych roszczeń uzupełniających, a więc i roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego. Odszkodowanie, które przewiduje art. 73 p.w.r.a., niewątpliwie nie jest w pełni ekwiwalentne w stosunku do uszczerbku właściciela. Wobec tego nie można zakładać bez narażenia się na zarzut dowolności, że wolą ustawodawcy przy stanowieniu tego przepisu było dopuszczenie dochodzenia przez byłych właścicieli, oprócz

przewidzianego w tym przepisie nieekwiwalentnego odszkodowania, także opartego na art. 224 § 2 i art. 225 k.c. roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień 1 stycznia 1999 r. Możliwość taka przekreślałaby sens ograniczenia pełnej ekwiwalentności odszkodowania przewidzianego w art. 73 p.w.r.a. Sprzeciwia się jej również cel regulacji zawartej w tym przepisie.”

Do powyższego twierdzenia należy jednak odnosić się sceptycznie, gdyż dotyczy aktu prawnego z zakresu prawa administracyjnego, a instytucja ta przypomina bardziej znaną gałąź prawa administracyjnego instytucję wyłączenia i odnosi się do podmiotu administracyjnego oraz podmiotu administrowanego, jednakże niemniej stanowi ciekawy głos w dyskusji i zwraca uwagę na istotną sprawę – wszelkie regulacje dotyczące utraty prawa własności niedobrowolnie przewidują swego rodzaju procedurę wyrównawczą (np. art. 151 k.c.; art. 231 § 1 i § 2 k.c.; art. 182 § 2 k.c.).

Co więcej, zgodnie z wykładnią dynamiczną, uwzględniając zdigitalizowane uwarunkowania społeczno-gospodarcze społeczeństwa, należy wskazać, że kontrola nienaruszalności swojego prawa jest łatwiejsza niż kiedykolwiek. Nadto, wskazać należy na nadmiernie wysoką i wciąż rosnącą średnią wartość rynkową nieruchomości. Prowadzi to do stanu, gdzie nieruchomość jest nie tylko dobrem szczególnie chronionym, ale również szczególnie wartościowym pod względem ekonomicznym. Utrata własności nieruchomości jest zatem sankcją znacznie dalej idącą niż utrata świadczeń obligacyjnych z nią związanych. Skoro zatem spełnienie przesłanek z art. 172 § 2 k.c. powoduje skutki najdalej idą-

ce tj. utratę prawa własności, to wygaszeniu ulega również roszczenie z art. 224 k.c. W przeciwieństwie bowiem do art. 73 p.w.r.a., przepisy ustawy Kodeks cywilny nie przewidują świadczenia wyrównawczego dla byłego właściciela.

## Podstawa wygaśnięcia roszczenia uzupełniającego

Argumentem Sądu Najwyższego, mającym w mojej opinii największą wartość merytoryczną dla uzasadnienia rozstrzygnięcia, jest fakt, że tak naprawdę nie wyjaśniono w żaden sposób czy roszczenie uzupełniające wygasa z uwagi na upływ terminu zasiedzenia, a jeżeli tak, to na jakiej podstawie (zasadzie) prawnej. Istotne jest bowiem, że aby doszło do wygaśnięcia prawa o charakterze obligacyjnym (wierzytelności), to musi istnieć ku temu podstawa prawna, np. w postaci spełnienie świadczenia (w różnych formach), zwolnienia z długu, upływu terminu zawitego, itd.

Zdaniem Sądu Najwyższego, nie jest wystarczające odwołanie się do zasady, że utrata prawa własności w wyniku zasiedzenia następuje "bez wynagrodzenia", gdyż w takiej sytuacji roszczenie o wynagrodzenie za utraconą własność w ogóle nie powstaje.

Warto jednak podkreślić, iż nieskuteczność dochodzenia odszkodowania za utratę własności na podstawie art. 172 k.c. również nie została wyłączona przez normę wynikającą z literalnego brzmienia przepisu. Norma taka została wyinterpretowana z art. 172 k.c., czyli z samej funkcji instytucji zasiedzenia. Tym samym zasadą jest, że przy nabyciu pierwotnym wygasają dotychczasowe obciążenia prawa. W przypadku jednak zasiedzenia, wyjątkowo, ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości nie wygasają.

Sąd Najwyższy stwierdza również, iż wcześniejsze uchwały Sądu Najwyższego, zajmujące inne stanowisko w tym przedmiocie, powoływały się na wykładnię funkcjonalną nie przepisów art. 224-225 k.c. normujących roszczenia uzupełniające, ale przepisów art. 172 i n. k.c. Nabycie własności

**” Skoro uzasadnienie aksjologiczne dla obowiązywania instytucji zasiedzenia jest wystarczające, aby nałożyć na właściciela nieruchomości najdalej idącą sankcję – utratę władztwa nad rzeczą – to jest tym bardziej wystarczające, aby pozbawić go możliwości dochodzenia roszczeń uzupełniających.**

w drodze zasiedzenia oraz ochrona własności w drodze roszczeń uzupełniających to instytucje wobec siebie niezależne pod względem konstrukcyjnym, treściowym, systemowym, ale także funkcjonalnym.

Niemniej jednak, moim zdaniem, w takim przypadku art. 224 i 225 k.c. winny być wykładane z uwzględnieniem norm wynikających z art. 172 k.c. (art. 224 w zw. z art. 172 k.c.). Przedmiotem rozstrzygnięcia nie jest bowiem interpretacja samej funkcji art. 224 i n., ale kwestia jego zastosowania w skonkretyzowanym przypadku – po upływie terminu zasiedzenia. Każdy inny przypadek zbycia prawa własności nieruchomości, w drodze sprzedaży, dziedziczenia czy darowizny, stanowi dwustronną czynność rozporządzenia rzeczą tj. wykonywania władztwa nad nią. Uszczerbek w majątku właściciela rzeczy, w sytuacji gdy przedstawia dla niego jakąś wartość ekonomiczną, naturalnie zasługuje na wyrównanie (wynagrodzenie lub odszkodowanie). Jednakże, w przypadku utraty władztwa nad rzeczą w wyniku zasiedzenia nieruchomości, aksjologia Ustawodawcy zdaje się być przewartościowana.

Skoro uzasadnienie aksjologiczne dla obowiązywania instytucji zasiedzenia jest wystarczające, aby nałożyć na właściciela nieruchomości najdalej idącą sankcję – utratę władztwa nad rzeczą – to jest tym bardziej wystarczające, aby pozbawić go możliwości dochodzenia roszczeń uzupełniających.

## Wymagalność roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy

Na koniec należy odnieść się do kwestii obligacyjnego charakteru roszczeń uzupełniających. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nieoparte na tytule prawnym nie dzieli się z punktu widzenia przepisów o przedawnieniu na poszczególne świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres bezprawnego korzystania z tej rzeczy przez posiadacza.<sup>17</sup>

W nauce prawa zauważalne są trzy poglądy na temat momentu wymagalności roszczeń uzupełniających.

1. Wedle pierwszego poglądu roszczenia uzupełniające stają się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy, tj. od kiedy swój bieg rozpoczyna termin przedawnienia

<sup>17</sup> zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, i z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CZP 20/74 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75, z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80 i z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13, nie publ. raz wyrok SN z 25.03.2022 r., II CSKP 703/22, LEX nr 3362581

(art. 229 § 1 k.c.). Inaczej jest tylko co do roszczenia odszkodowawczego za zużycie i utratę rzeczy, gdyż pozostają one poza zakresem obowiązywania normy wyrażonej w art. 229 § 1 k.c., albowiem ich aktualizacja – co do zasady – wyklucza zwrot rzeczy.

2. Druga konstrukcja zakłada, że roszczenia te należy klasyfikować jako bezterminowe. Oznacza to, że wierzytelność względem samoistnego posiadacza w złej wierze miałaby stać się wymagalna z upływem ustalonego na skutek wezwania terminu świadczenia (art. 455in fine k.c.).
3. W końcu odnotowania wymaga trzecia koncepcja, w myśl której roszczenia uzupełniające właściciela względem samoistnego posiadacza w złej wierze stają się wymagalne równocześnie z ich powstaniem. W razie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy będzie to moment nabycia posiadania w złej wierze, natomiast w pozostałych przypadkach będzie to odpowiednio chwila:
  - » wystąpienia zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy;
  - » pobrania lub zużycia pobranych pożytków;
  - » kiedy pożytki winny zostać uzyskane, gdyby naruszytel nie wykazał się złą gospodarką. Okoliczności wskazane w lit a–c muszą zaistnieć w czasie, w którym posiadacz był w złej wierze.

Za najbardziej przekonujący uznaje się jednak pogląd, który łączy wymagalność z powstaniem roszczenia. Analogicznie jak w przypadku roszczeń przysługujących od samoistnego posiadacza zachwianego w dobrej wierze o terminowym charakterze świadczenia decyduje właściwość zobowiązania.<sup>18</sup>

## Przedawnienie roszczenia

Omówione roszczenia uzupełniające, które przysługują właścicielowi przeciwko samoistnemu posiadaczowi rzeczy, ulegają w myśl art. 229 § 1 k.c. przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

W kwestii przedawnienia roszczeń uzupełniających warto jednak także zwrócić uwagę na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2006 roku, sygn. akt IV CSK 118/05, w którym stwierdzono: „Roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze (...) podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem 10 lat, począwszy

od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości”. Przy czym należy tu poczynić zastrzeżenie, że wskazany podstawowy termin przedawnienia roszczeń w wymiarze 10 lat obowiązywał w dacie wydania tego orzeczenia, natomiast w aktualnym stanie prawnym wynosi on 6 lat, co wynika z obecnego brzmienia art. 118 k.c. Wskazana zmiana tego przepisu została dokonana z dniem 9.07.2018 r. na podstawie art. 1 pkt 3 ustawy z 13.04.2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1104).<sup>19</sup>

Jednakże, gdyby przyjąć wspomnianą wyżej trzecią koncepcję momentu wymagalności wprost, doprowadziłoby to do stanu, gdzie maksymalny okres, za jaki właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wynosiłby de facto 7 lat (roszczenie przedawnia się na koniec roku kalendarzowego, więc wymagalne 1 stycznia 2024 roku przedawnia się dnia 31 grudnia 2030 roku).

Przyjęcie wprost drugiej koncepcji prowadziłoby jednakże do nadużyć, wprowadza bowiem zobowiązanie bezterminowe. W skrajnym przypadku wprowadza stan niepewności prawa, który może trwać nawet dekady po zasiedzeniu nieruchomości. Co prawda orzecznictwo wprowadziło ograniczenie zasady z art. 455 k.c., zgodnie z którym termin przedawnienia rozpoczyna bieg nie w dacie wymagalności wierzytelności wyznaczonej według dowolnego uznania wierzyciela, a w dacie, która mogłaby być taką datą, gdyby wierzyciel podjął najwcześniej jak to możliwe w określonych realiach stosunku zobowiązaniowego stosowną czynność zmierzającą do osiągnięcia takiego skutku. Nie jest to jednak stanowisko wystarczające. Nierzadkie są bowiem przypadki, gdy osoba uzyskała tytuł prawny do nieruchomości w drodze dziedziczenia, jednakże z powodu przebywania poza granicami kraju nigdy nie powzięła o tym wiadomości. Utrzymanie tego stanowiska prowadzi do wniosku, że spadkobierca czwartego stopnia po ostatnim znanym właścicielu nieruchomości będzie dochodził wynagrodzenia na podstawie art. 224 lub art. 225 k.c. 70 lat po zasiedzeniu nieruchomości.

System prawa to zbiór uporządkowanych norm postępowania, przy czym przyjmuje się, iż jest to system spójny i zupełny. Znaczy to, że rozwiązania w nim przyjęte nie mogą prowadzić do niepewności funkcjonowania i obrotu społecznego przez nieograniczony czas.

Z tego powodu, moim zdaniem za słuszną uznać należy koncepcję, iż roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości staje się wymagalne z upływem wskazanego na skutek wezwania terminu świadczenia, jednak granicę kompetencji właściciela nieruchomości do

18 B. Stelmach, 3.2. Roszczenia przeciwko posiadaczowi w złej wierze [w:] Roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne, Warszawa 2019.

19 J. Kuźmicka-Sulikowska, Jaki charakter mają wpisy w księdze wieczystej? [w:] Prawo rzeczowe. Pytania i odpowiedzi, Warszawa 2023.

”

**Niemożliwość dochodzenia przez byłego właściciela roszczenia z art. 224 lub 225 k.c. nie wynika zatem z wygaśnięcia zobowiązania per se, ale z powodu braku normy kompetencyjnej do wystąpienia z wezwaniem, ergo z powodu braku legitymacji procesowej.**

wyznaczenia tego terminu stanowi moment zasiedzenia nieruchomości przez posiadacza w złej wierze. Niemożliwość dochodzenia przez byłego właściciela roszczenia z art. 224 lub 225 k.c. nie wynika zatem z wygaśnięcia zobowiązania per se, ale z powodu braku normy kompetencyjnej do wystąpienia z wezwaniem, ergo z powodu braku legitymacji procesowej. Dane założenie pozostaje przy tym zgodne z charakterem roszczenia obligacyjnego oraz z celem oraz funkcją instytucji zasiedzenia.



**Adrian Zywert**  
Asystent prawny

Asystent w kancelarii Syty Adwokaci  
[a.zywert@sytyadwokaci.pl](mailto:a.zywert@sytyadwokaci.pl)

Student prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. W kręgu jego zainteresowań znajdują się zagadnienia z zakresu prawa cywilnego, handlowego oraz administracyjnego, w szczególności prawa budowlanego. Dotychczasowe doświadczenie zawodowe zdobywał w poznańskich kancelariach adwokackich oraz bydgoskiej kancelarii komorniczej.

## NIERUCHOMOŚCI

# Zasiedzenie służebności przesyłu

Przedmiotem niniejszego artykułu jest zasiedzenie służebności przesyłu. Czym jest służebność przesyłu i czy w świetle aktualnego stanu prawnego oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego dopuszczalne jest jej zasiedzenie, a jeśli tak to na jakich warunkach, postaram się odpowiedzieć poniżej.

## 1. Służebność przesyłu

Zanim przejdziemy do meritum, warto w pierwszej kolejności przybliżyć sobie pojęcie służebności przesyłu. Instytucja ta doczekała się uregulowania w Kodeksie cywilnym,

w przepisach od art. 305<sup>1</sup> do art. 305<sup>4</sup>, obowiązujących od 3 sierpnia 2008 roku.

Służebność przesyłu jest ograniczonym prawem rzeczowym, którym można obciążyć nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy będącego właścicielem lub zamierzającego wybudować urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, tj. urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nienależące do części składowych nieruchomości, wchodzące w skład przedsiębiorstwa. Służebność przesyłu polega na uprawnieniu do korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zaś treść służebności wyznacza przeznaczenie tych urządzeń.

Jak słusznie wskazuje się wśród przedstawicieli doktryny, „Służebność przesyłu jest instytucją bardzo potrzebną, czę-

sto wykorzystywaną w praktyce. Funkcją społeczną służebności przesyłu jest umożliwienie przedsiębiorstwom przesyłowym w ramach ich działalności gospodarczej dostarczania różnego rodzaju mediów (w tym wody, prądu, sygnałów telefonii) oraz przesyłania na duże odległości przede wszystkim produktów energetycznych (ropy, gazu ziemnego). Tego rodzaju instalacje mają wpływ na bardzo wiele nieruchomości, ich skala oddziaływania jest ogromna, jednocześnie nieodzowność inwestycji i – co za tym idzie – konieczność ograniczeń prawa własności przy np. budowie linii energetycznych, nie ulega wątpliwości. Stan prawny w zakresie uregulowania statusu urządzeń przesyłowych nadal jest daleki od doskonałości. Zaniedbania w tym zakresie, brak regulacji przebiegu linii energetycznych, wodociągów, ciepłociągów itd. są w dużej części wynikiem swobodnego podejścia do prawa własności przed 1989 r. Wynikiem tych niedociągnięć są tysiące sporów sądowych dotyczących przede wszystkim wynagrodzeń za bezumowne korzystanie ze służebności przesyłu oraz wynagrodzeń za jej ustanowienie”<sup>1</sup>

## 2. Zasiedzenie służebności przesyłu

### 2.1. Dopuszczalność zasiedzenia służebności przesyłu

W związku z tym, że zgodnie z art. 305<sup>4</sup> Kodeksu cywilnego do służebności przesyłu mają odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące służebności gruntowych, dopuszczalne jest nabycie służebności przesyłu przez zasiedzenie. W aktualnym stanie prawnym służebność przesyłu może zostać nabyta w wyniku zasiedzenia jedynie przez przedsiębiorcę,

”

**W aktualnym stanie prawnym służebność przesyłu może zostać nabyta w wyniku zasiedzenia jedynie przez przedsiębiorcę, który korzysta z już istniejących, trwałych i widocznych urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu Cywilnego, będących jego własnością.**

<sup>1</sup> M. Zatulcki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2023.



który korzysta z już istniejących, trwałych i widocznych urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu Cywilnego, będących jego własnością.

W przypadku gdy służebność przesyłu jest nabywana przez zasiedzenie, o jej treści będzie przesądzać faktyczny zakres, w jakim przedsiębiorca korzystał z trwałych i widocznych urządzeń znajdujących się w granicach nieruchomości, na której znajdują się urządzenia przesyłowe.

## 2.2. Przesłanki nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie

Do nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia dochodzi w przypadku, gdy przedsiębiorca korzysta z trwałego i widocznego urządzenia przesyłowego znajdującego się na, nad lub pod powierzchnią nieruchomości służebnej – po upływie 20 lat samoistnego posiadania służebności uzyskanego w dobrej wierze, a 30 lat w złej wierze. Dobrą lub złą wiarę należy oceniać według stanu na dzień uzyskania posiadania tej służebności. Dokonując oceny dopuszczalności nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu, nie można wykluczyć uznania za widoczne urządzeń przesyłowych także wtedy, gdy znajdują się one w całości nad lub pod powierzchnią ziemi.

## 2.3. Przerwanie biegu zasiedzenia służebności przesyłu

Do zdarzeń przerywających bieg terminu zasiedzenia służebności przesyłu należy zaliczyć w szczególności: złożenie przez właściciela nieruchomości wniosku o ustanowienie służebności przesyłu, jak również wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu. Nie przerywa natomiast biegu zasiedzenia służebności przesyłu wytoczenie powództwa o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści tej służebności.

## 2.4. Bieg terminu zasiedzenia służebności przesyłu przed jej uregulowaniem w Kodeksie cywilnym

Jak już wskazano w niniejszym artykule, instytucja służebności przesyłu obowiązuje w Kodeksie cywilnym dopiero od 3 sierpnia 2008 roku. Mimo powyższego, Sąd Najwyższy od wielu lat stał na stanowisku, że mimo braku uregulowania służebności przesyłu w Kodeksie cywilnym, dopuszczalne jest doliczenie przez przedsiębiorstwa przesyłowe okresu posiadania służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, przed dniem 3 sierpnia 2008 roku, jak również stwierdzenie zasiedzenia tej służebności przed ww. datą.

Za przełomowe w ww. zakresie należy uznać postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2023 roku, sygn. akt: III CZP 108/22. W uzasadnieniu ww. postanowienia Sąd Najwyższy wskazał, że nie podziela założenia, jakoby przed 3 sierpnia 2008 roku mógł biec termin zasiedzenia tzw. służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu, a po tej dacie dotychczasowy okres zasiedzenia podlegał doliczeniu do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia służebności przesyłu. Sąd Najwyższy zaznaczył, iż stanowisko odmienne jest wprawdzie zgodne z dominującą linią orzeczniczą Sądu Najwyższego, ale w ocenie składu orzekającego w przedmiotowej sprawie: „linia ta pozostaje jednak w sprzeczności z podstawowymi zasadami prawa rzeczowego, a wnioski, które z niej wynikają, budzą poważne wątpliwości co do zgodności z Konstytucją oraz Konwencją o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności”. Sąd Najwyższy przychylił się do poglądu wyrażanego w nowszym orzecznictwie, zgodnie z którym przed nowelizacją Kodeksu Cywilnego, wprowadzającą instytucję służebności przesyłu, nie mógł biec termin zasiedzenia prawa odpowiadającego treściowo tej służebności.

Ww. stanowisko zdaje się aprobowane również przez sądy rozpoznające sprawy o zasiedzenie służebności przesyłu, w których orzeczenia zapadały po dacie wydania ww. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2023 roku.

Tytułem przykładu warto wskazać na wybrane fragmenty uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu – X Wydział Cywilny z dnia 21 maja 2024 roku, sygn. akt: X Ns 179/18:

„Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie zaznacza, iż podziela i przyjmuje za własne wywody przedstawione w drugiej grupie orzeczeń, pochodzącej od Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, które odmawiają słuszności pogładowi prawnemu o dopuszczalności zasiedzenia służebności przesyłu (służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu) z powołaniem się na okres samoistnego posiadania polegającego na eksploatacji urządzeń przesyłowych w okresie sprzed 3 sierpnia 2008 roku”.

„W ocenie Sądu, przeciwnie, właściciel do dnia 3 sierpnia 2008 roku, bez obawy o aktualny lub przyszły zakres swego prawa własności, mógł w zaufaniu do prawa nie czynić starań o usunięcie urządzeń przesyłowych z jego nieruchomości, a co więcej, nabywał z każdym kolejnym dniem utrzymywania się takiego stanu rzeczy, stosowne roszczenia przeciwko samoistnemu posiadaczowi z tytułu używania rzeczy, które ulegałyby przedawnieniu dopiero po upływie roku od chwili ustania takiego posiadania (art. 229 § 1 k.c.), a więc, w pewnym sensie, mógł mieć, w utrzymywaniu takich urządzeń, usprawiedliwiony interes merkantylny”.

„Dzień zamknięcia rozprawy, jakim był 21 maja 2024 roku, jest dniem niedostatecznie odległym od daty 3 sierpnia 2008 roku, gdyż jest okresem krótszym niż najkrótszy moż-

liwy termin zasiedzenia, to jest termin 20-letni (art. 172 § 1 KC), a co za tym idzie, wniosek podlegać musiał oddaleniu na etapie jeszcze sprzed oceny realizacji poszczególnych przesłanek zasiedzenia. Prowadzenie w tym zakresie postępowania dowodowego stałoby bowiem w sprzeczności z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., który nakazuje sądowi prowadzić postępowanie dowodowe jedynie w zakresie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Z tego powodu Sąd pominął na rozprawie w dniu 21 maja 2024 r. dowody wnioskowane przez uczestników.

Pozbawione znaczenia było także ewentualne wydanie w niniejszej sprawie decyzji na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wyłączenia nieruchomości, art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości (byłego art. 75 ust. 1 tejże ustawy), czy też art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Istnienie takiej decyzji również prowadzić musiałoby do wydania rozstrzygnięcia oddalającego, toteż wyłączenie postępowania dowodowego w tym zakresie nie wpłynęło na treść rozstrzygnięcia”.

## Wnioski

Niewątpliwie warto obserwować, jak będzie kształtowała się linia orzecznicza w zakresie zasiedzenia służebności przesyłu, a w szczególności dopuszczalności doliczenia do terminu zasiedzenia okresu sprzed uregulowania służebności przesyłu w Kodeksie cywilnym, tj. 3 sierpnia 2008 roku. Na skutek wydania postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2023 roku, sygn. akt: III CZP 108/22, właściciele nieruchomości, na których od kilkudziesięciu lat są posadowione urządzenia przesyłowe, zyskali czas na rozważenie, czy nie warto domagać się od przedsiębiorstw przesyłowych wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Nie ulega bowiem wątpliwości, że posadowienie takich urządzeń przesyłowych na nieruchomościach często wiąże się z licznymi niedogodnościami dla ich właścicieli, a nawet obniżeniem wartości nieruchomości.



**Weronika Listowska**

Adwokat

Adwokat w kancelarii Syty Adwokaci  
[w.listowska@sytyadwokaci.pl](mailto:w.listowska@sytyadwokaci.pl)

Absolwentka studiów podyplomowych Prawa Własności Intelktualnej na Uniwersytecie Jagiellońskim oraz studiów podyplomowych Prawa Gospodarki Nieruchomościami na Uniwersytecie Wrocławskim. Jej zainteresowania prawne skupiają się na prawie autorskim, prawie ochrony danych osobowych oraz tematyce szeroko rozumianego wyłączenia nieruchomości.

## NIERUCHOMOŚCI

# Kiedy decyzja o warunkach zabudowy chroni właściciela przed ograniczeniami u.k.u.r.

Aktualne tendencje nowelizujące procedurę obrotu nieruchomościami rolnymi dążą do coraz ściślejszej kontroli Państwa nad transakcjami sprzedaży gruntów rolnych. Działanie to, zgodnie z preambułą do ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: u.k.u.r.), mają na celu zapewnienie właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i prawidłowym rozwojem obszarów wiejskich. Konsekwencją powyższego jest coraz większa ilość ograniczeń dla właścicieli nieruchomości rolnych, chcących sprzedać dany grunt. Skąd zatem twierdzenie, że decyzja o warunkach zabudowy chroni właściciela nieruchomości przed wymogami stawianymi przez u.k.u.r.?

## Ograniczony krąg nabywców nieruchomości

W pierwszej kolejności wskazać należy, o jakich dokładnie ograniczeniach dla właściciela nieruchomości rolnej mowa. Już na etapie przygotowania nieruchomości do sprzedaży mamy znacząco ograniczony krąg potencjalnych nabywców. Zgodnie z art. 2a ust. 1 u.k.u.r. nabywcą nieruchomości rolnej, co do zasady, może być wyłącznie rolnik indywidualny. Oczywiście, ustawy przewidują szereg wyjątków od powyższego np. ograniczenie to nie dotyczy m.in.:

- » osoby bliskiej zbywcy;
- » jednostki samorządu terytorialnego;
- » Skarbu Państwa;
- » nabycia nieruchomości w wyniku dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego;
- » osób prawnych działających na podstawie przepisów o stosunku Państwa Kościoła Katolickiego

w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania.

Jakkolwiek ciężko stwierdzić, że zwolnienie dla osób prawnych reprezentujących związki wyznaniowe, w szczególności Kościoła Katolickiego, miało pobudki czysto polityczne, nie natomiast aksjologiczne, pozostałe przykłady prawidłowo odwzorowują intencje ustawodawcy, mające na celu ochronę narodowej gospodarki rolnej z poszanowaniem wartości osobistych nabywcy. Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty np. spółki kapitałowe (prawo polskie, w przeciwieństwie do np. prawa włoskiego, nie przewiduje instytucji spółki rolnej), inne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej (często nazywane mylnie „ułamnymi osobami prawnymi”), może nastąpić wyłącznie za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (skrót: KOWR). Wyrażenie zgody następuje na podstawie decyzji administracyjnej. Z tego powodu procedura zbycia nieruchomości na rzecz np. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest względnie długotrwała oraz niepewna.

## Prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości

Decydując się na sprzedaż nieruchomości konkretnemu podmiotowi trzeciemu, należy wziąć pod uwagę, czy nie jest ona aktualnie przedmiotem dzierżawy. W takim przypadku, stawia to dzierżawcę w uprzywilejowanej pozycji względem pozostałych potencjalnych nabywców. Jak wynika z art. 3 ust. 1 u.k.u.r., w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:

1. umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty;
2. dzierżawcą jest rolnik indywidualny;
3. gospodarstwo rolne dzierżawcy ma powierzchnię nie większą niż 300 ha.

Przypomnijmy, że zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, sprzedaż nieruchomości może nastąpić wyłącznie w formie aktu notarialnego. Notariusz ma natomiast obowiązek zawiadomić uprawionych z prawa pierwokupu o treści przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z podmiotem trzecim. Dzierżawca, chcący nabyć przedmiotową nieruchomość, ma obowiązek złożyć w ciągu miesiąca od zapoznania się z treścią ww. umowy oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu. Niezłożenie przez uprawionego oświadczenia we wskazanym terminie jest równoznaczne z nieskorzystaniem przez niego z tego prawa.

Właściciel nieruchomości nie jest również uprawniony do kształtowania jej ceny w dowolny sposób. Nawet w przypadku, gdy trafi na inwestora chętnego nabyć grunt po przesadnie wygórowanej cenie, dzierżawca ma prawo do zwerifikowania tej wartości. Na podstawie art. 3 ust. 8 u.k.u.r.: „Jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, wykonujący prawo pierwokupu może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.” Jeżeli cena rzeczywiście okaże się rażąco wygórowana, sąd ustali cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej.

Jak zatem uchronić się przed takim scenariuszem? Najprostszym sposobem będzie wypowiedzenie umowy dzierżawy przed przystąpieniem do zbycia nieruchomości lub „odczekanie” aż umowa dzierżawy przestanie obowiązywać (jeżeli została zawarta na czas oznaczony).

## Prawo pierwokupu KOWR

Co zatem w sytuacji, gdy nieruchomość nie jest przedmiotem dzierżawy lub uprawniony nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwokupu? W odpowiedzi Ustawodawca wprowadził art. 3 ust. 4 u.k.u.r., zgodnie z którym w takiej

sytuacji prawo pierwokupu przysługuje KOWR działającemu na rzecz Skarbu Państwa. Krajowy Ośrodek wyposażony jest w tę samą instytucję co dzierżawca nieruchomości – powództwo o ustalenie, że cena nieruchomości jest rażąco wygórowana. Przed wystąpieniem do sądu o ustalenie ceny nieruchomości rolnej, KOWR może dokonać zapłaty niespornej części jej ceny. Czy zatem to rozwiązanie należy uznać za sprawiedliwe i uzasadnione? Od strony przepisów prawa – być może. Co jednak taki scenariusz faktycznie oznacza dla właściciela?

Postępowanie sądowe o ustalenie ceny nieruchomości rolnej może trwać nawet 2-3 lata. Ma to związek z koniecznością przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości oraz możliwości wnoszenia zarzutów do opinii przez strony. Do czasu oczekiwania na uzyskanie prawomocnego wyroku należy doliczyć również ewentualny okres rozpoznawania apelacji przez sąd II instancji.

## Decyzja o warunkach zabudowy wydana przed 30 kwietnia 2016 roku

Powyższe ograniczenia nie dotyczą natomiast właścicieli nieruchomości rolnych, które w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne. Jednakże dotyczy to wyłącznie decyzji WZ, które stały się ostateczne przed dniem 30 kwietnia 2016 roku. Wynika to z treści art. 11 pkt 2 w zw. z art. 7 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585). Podkreślić należy, że wszelka zabudowa zagrodowa zalicza się do celów rolniczych.

Ponieważ w takiej decyzji urzędowo potwierdzono, że nieruchomość rolna może być wykorzystana w celu nie rolnym (np. na budownictwo jednorodzinne albo przemysłowe), nie byłoby uzasadnione poddawanie obrotu tą nieruchomością reglamentacji prawnej na zasadach określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Dla właściciela nieruchomości rolnej objętej taką decyzją oznacza to, że:

- » do sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby prawnej nie jest wymagane uzyskanie zgody Dyrektora Generalnego KOWR;
- » w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje KOWR wyłącznie w przypadku, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha;

- » nabywca nieruchomości rolnej nie ma obowiązku prowadzić gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła, nabywana nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia.

Jak wskazuje doktryna: „W przypadku gdy decyzja określa kilka dopuszczalnych wariantów zabudowy i zagospodarowania terenu, omawiane wyłączenie można stosować, gdy przynajmniej jeden z tych wariantów obejmuje cel nie rolny” (tak: T. Czech [w:] Komentarz do ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw [w:] Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz, wyd. III, Warszawa 2024, art. 11).

Co więcej, na potrzeby stosowania art. 11 pkt 2 u.w.s.n. nie ma znaczenia, czy nieruchomość rolna została rzeczywiście wykorzystana na cel określony w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (por. P. Popardowski [w:] Prawo rolne. Nieruchomości rolne. Komentarz s. 771).

## Przykład

Spółka Developer sp. z o.o. zamierza zrealizować inwestycję polegającą na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W tym celu zamierza nabyć własność nieruchomości rolnej o powierzchni 4,7 ha, położonej w miejscowości X. Nieruchomość nie została objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Właścicielem nieruchomości jest rolnik indywidualny o imieniu Adam. Wystąpił on w 2012 roku do Burmistrza Gminy X o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na nieruchomości położonej w X, na cel budowy budynku jednorodzinnego. Adam uzyskał pozytywną decyzję WZ, która uzyskała przymiar prawomocności jeszcze w 2012 roku. Ze względu na brak środków, nigdy jednak nie kontynuował realizacji tej inwestycji.

Developer sp. z o.o. zawarła z Adamem warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w X. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta pod warunkiem uzyskania przez nabywcę decyzji o warunkach zabudowy zgodnej z zamierzeniem nabywcy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnej z zamierzeniem nabywcy.

Nieruchomość została objęta już decyzją o warunkach zabudowy, przeznaczającą grunt na cel nie rolny. W konsekwencji, do ww. umowy sprzedaży zastosowanie znajduje art. 11 pkt 2 u.w.s.n. Tym samym, KOWR nie przysługuje prawo pierwokupu do nieruchomości, a Developer sp. z o.o. nie ma obowiązku uzyskania zgody Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie gruntu.

Decyzja WZ z 2012 roku nie odpowiadała jednak zamierzeniom inwestycyjnym dewelopera – nie zamierzał on wybudować pojedynczego domu jednorodzinnego, ale całe



## Dla właściciela nieruchomości rolnej objętej taką decyzją oznacza to, że:

do sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby prawnej nie jest wymagane uzyskanie zgody Dyrektora Generalnego KOWR; w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje KOWR wyłącznie w przypadku, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha;

nabywca nieruchomości rolnej nie ma obowiązku prowadzić gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła, nabywana nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia.

osiedle. Zatem, w celu realizacji postanowień i warunków umowy przedwstępnej, spółka ma obowiązek uzyskać wpiery nową decyzję o warunkach zabudowy, a następnie na jej podstawie decyzję o pozwoleniu na budowę.

Jednakże, zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, stwierdza się wygaśnięcie innych decyzji o warunkach zabudowy. Zatem, spełnienie warunków umowy spowoduje wygaśnięcie decyzji WZ z 2012 roku. Jeżeli dojdzie do wygaśnięcia tej decyzji, to zastosowanie znajdzie ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 423; zwana dalej: u.k.u.r.) w aktualnym brzmieniu. Tym samym, nabycie przez Developer sp. z o.o. nieruchomości będzie możliwe wyłącznie po spełnieniu dwóch warunków:

- » KOWR nie skorzysta z prawa pierwokupu wobec nieruchomości;
- » Dyrektor Generalny KOWR wyrazi zgodę na nabycie przez spółkę nieruchomości.

W przeciwnym wypadku, umowa sprzedaży nieruchomości, na mocy art. 9 u.k.u.r. obarczona będzie bezwzględną sankcją nieważności.

W konsekwencji, uzyskanie przez spółkę decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie nowej decyzji WZ, uzależnia realizację planowanej przez nią inwestycji od stanowiska KOWR. Z perspektywy spółki, każda z możliwych do wyboru opcji wiąże się z ryzykiem inwestycyjnym. Co zatem można było zmienić?

Przede wszystkim, w przedstawionej wyżej sytuacji korzystniejsze byłoby zastrzeżenie w umowie przedwstępnej sprzedaży, iż strony zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku analizy prawnej i technicznej nieruchomości, tj. wyników które nie wykażą okoliczności mogących mieć wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości lub możliwość realizacji zamierzonej przez nabywcę inwestycji. Wykonanie audytu prawnego nieruchomości umożliwiłoby inwestorowi oszacowanie ryzyka związanego z procedurą uzyskania nowej decyzji WZ, już po nabyciu nieruchomości w miejscowości X, a tym samym ułatwiłoby podjęcie właściwej decyzji inwestycyjnej.

## Zagrożenia

Posiadanie ostatecznej decyzji WZ sprzed 30 kwietnia 2016 roku nie stabilizuje sytuacji właściciela nieruchomości rolnej na stałe. Pamiętać należy, że wydana decyzja administracyjna nie jest wieczna i mogło dojść w międzyczasie do jej wygaśnięcia, np. mogło dojść do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego uzgodnienia dla nieruchomości w X byłby inne niż uzgodnienia zawarte w decyzji WZ.

W jakich sytuacjach dochodzi do wygaśnięcia decyzji WZ? Jak się przed tym zabezpieczyć? Poszukując odpowiedzi na te pytania, zachęcam do zapoznania się z kolejnym artykułem Magazynu Prawnego pt. „Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy – jak się przed nim uchronić?”.



**Adrian Zywert**  
Asystent prawny

Asystent w kancelarii Syty Adwokaci  
[a.zywert@sytyadwokaci.pl](mailto:a.zywert@sytyadwokaci.pl)

Student prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. W kręgu jego zainteresowań znajdują się zagadnienia z zakresu prawa cywilnego, handlowego oraz administracyjnego, w szczególności prawa budowlanego. Dotychczasowe doświadczenie zawodowe zdobywał w poznańskich kancelariach adwokackich oraz bydgoskiej kancelarii komorniczej.

## NIERUCHOMOŚCI

# Jak chronić się przed wygaśnięciem decyzji o warunkach zabudowy?

Realizacja inwestycji budowlanej to kosztowne, ale przede wszystkim, długotrwałe przedsięwzięcie, wymagające uzyskania szeregu decyzji administracyjnych, zgód i ustaleń. Do momentu podjęcia prac budowlanych, inwestor jest narażony na zmiany koniunkturalne oraz prawne, które mogą wpłynąć na opłacalność inwestycji. Dla przykładu, jeżeli w międzyczasie nastąpi zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może to w ogóle uniemożliwić inwestorowi realizację zamierzeń budowlanych. Pozostaje zatem pytanie, kiedy sytuacja prawna inwestora staje się klarowna? Czy uzyskując decyzję o warunkach zabudowy, inwestor może spać spokojnie?

## Decyzja o warunkach zabudowy na czas określony

Uzyskanie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy (potocznie: decyzja WZ) to kamień milowy przedsięwzięcia. Powszechnie przyjmuje się, że stanowi ona promesę decyzji o pozwoleniu na budowę. Dotychczas, decyzja WZ wydawana była na czas nieokreślony. Znaczy to, że inwestor, co do zasady, mógł starać się o decyzję o pozwoleniu na budowę nawet po okresie 10 lat od wydania decyzji WZ.

Rewolucyjna zmiana tej instytucji nastąpiła poprzez wprowadzenie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 roku. Zgodnie z nowo dodanym art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej: u.p.z.p.), decyzja o warunkach zabudowy, wydana po dniu 31 grudnia 2025 roku, wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna. Ustawa nowelizująca nie likwiduje decyzji wydanych przed 1 stycznia 2026 roku.

W wyniku powyższej zmiany, w aktualnym systemie prawnym mogą funkcjonować dwa rodzaje decyzji o warunkach zabudowy:

- » decyzja WZ wydana przed 31 grudnia 2025 roku na czas nieokreślony;

”

**W wyniku powyższej zmiany, w aktualnym systemie prawnym mogą funkcjonować dwa rodzaje decyzji o warunkach zabudowy:**

**decyzja WZ wydana przed 31 grudnia 2025 roku na czas nieokreślony;**

**decyzja WZ wydana po 31 grudnia 2025 roku na czas określony.**

- » decyzja WZ wydana po 31 grudnia 2025 roku na czas określony.

W przypadku uzyskania decyzji WZ na czas określony sprawa wydaje się klarowna – inwestor ma obowiązek uzyskać pozwolenie na budowę w ciągu 5 lat. Z oczywistych względów, na ten moment nie funkcjonuje w obrocie prawnym ten rodzaj decyzji WZ. Jednak, czy w innym przypadku decyzja faktycznie została wydana bezterminowo?

DECYZJA WZ WYDANA PRZED 31 GRUDNIA 2025 ROKU	DECYZJA WZ WYDANA PO 31 GRUDNIA 2025 ROKU
<ul style="list-style-type: none"> <li>» wydawana bezterminowo;</li> <li>» obowiązuje, dopóki nie zostanie uchwalony plan miejscowy;</li> <li>» nie musi być zgodna ze Studium;</li> <li>» obowiązuje zasada dobrego sąsiedztwa;</li> <li>» wydawana na obszarach, na których nie uchwalono planu miejscowego;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» ważna przez 5 lat od uprawomocnienia;</li> <li>» musi być zgodna z ogólnym planem zagospodarowania;</li> <li>» wydawana tylko na obszarach uzupełnienia zabudowy.</li> </ul>

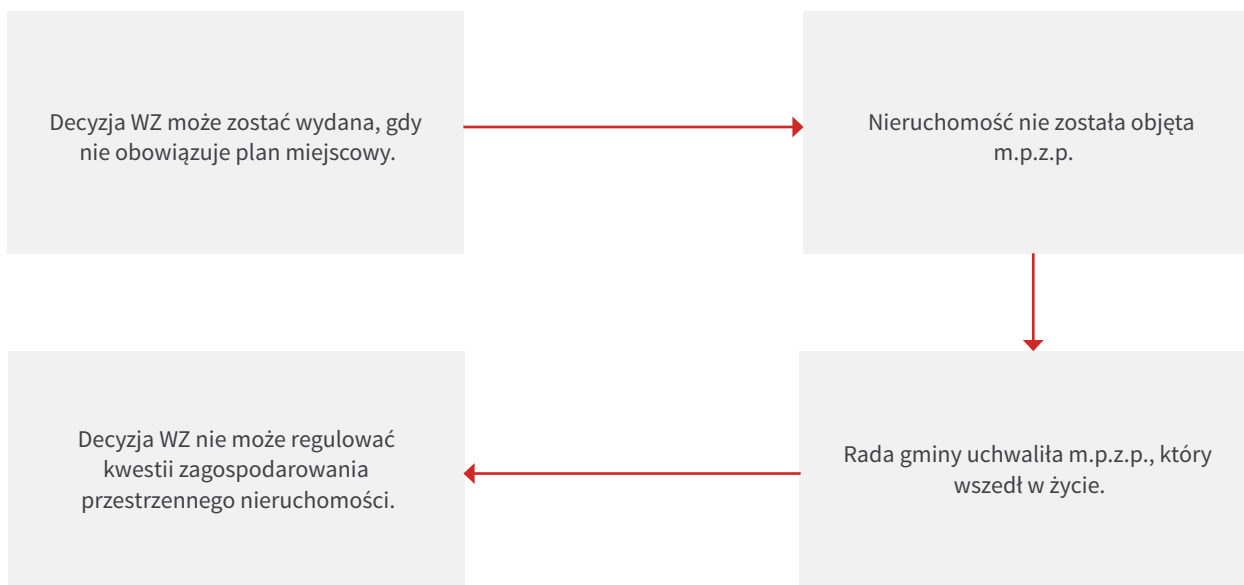
## Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji WZ

Uzyskanie przez inwestora prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy nie gwarantuje jednak, że będzie mógł on zrealizować przedsięwzięcie budowlane. Wynika to z treści art. 63 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym: „W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.” Z tego powodu, dla jednej nieruchomości może jednocześnie obowiązywać kilka, sprzecznych ze sobą decyzji WZ.

Na etapie ustalania warunków zabudowy nie bada się bowiem stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości.

ści. Kwestie te podlegają ocenie i szczegółowemu badaniu dopiero na etapie postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 grudnia 2023 roku, sygn. akt II OSK 795/21). Jeżeli zatem jakikolwiek inny wnioskodawca uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę, pozostałe decyzje WZ stają się bezprzedmiotowe – na ich podstawie niemożliwa staje się realizacja inwestycji.

Przepisy u.p.z.p. nie zawierają ograniczeń czasowych w obowiązywaniu decyzji o warunkach zabudowy (przed 31 grudnia 2025 roku) za wyjątkiem możliwości wygaszenia takiej decyzji w trybie art. 65 ustawy. Decyzja WZ, może zostać wygaszona na skutek utraty swojej przedmiotowości, co zostało określone w art. 65 ust. 1 u.p.z.p.





Kiedy natomiast decyzja WZ staje się bezprzedmiotowa? Dotyczy to sytuacji, kiedy zmianie ulegnie przedmiot decyzji administracyjnej, np. dla badanego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Działka ta uzyska w tej sytuacji cechę „objętej planem miejscowym”, a istota bezprzedmiotowości będzie wyrażała się w fakcie, że zamknięta zostanie możliwość kontynuowania przez adresata decyzji procesu inwestycyjno-budowlanego na podstawie wydanej wcześniej decyzji o warunkach zabudowy; nie będzie możliwe uzyskanie na jej podstawie pozwolenia na budowę.

Zdarzenia, które warunkują ziszczenie się przesłanki wygaśnięcia decyzji administracyjnej to:

- » uzyskanie przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę;
- » nie wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- » zgłoszenie przez innego wnioskodawcę budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane;
- » uchwalenie dla terenu objętego decyzją WZ planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

## Ustalenia inne niż w MPZP

Jakkolwiek ciężko dywagować z większością przyczyn wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, tak największe kontrowersje wzbudza stosowanie przez organy administracji ostatniej przesłanki. Uchwalenie dla terenu objętego WZ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkuje spełnieniem się warunku rozwiązującego. Warunek rozwiązujący osłabia trwałość ostatecznych decyzji administracyjnych.

Wątpliwości budzi kwestia interpretacji pojęcia „innych” ustaleń planu miejscowego niż w wydanej decyzji. W doktrynie i orzecnictwie sądów administracyjnych prezentowany jest w przeważającej mierze pogląd, iż tożsamość (identyczność) postanowień decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie kreuje po stronie właściwego organu obowiązku wydania decyzji o stwierdzeniu wygaśnięcia któregoś z ww. aktów administracyjnych (H. Izdebski, I. Zachariasz, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Art. 64, 2023; T. Filipowicz, A. Plucińska – Filipowicz, M. Wierzbowski, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, wyd. IV, 2024).

## Inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę

Powszechnie przyjmuje się, że uprawnienia i obowiązki z zakresu prawa publicznego, co do zasady, są niezbywalne i wy-

gasają wraz ze śmiercią podmiotu uprawnionego. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy istnieje szczególna norma prawna dająca podstawę do zachowania takiego uprawnienia lub jego przeniesienia (zob. M. Kruszyńska-Kośmicka, Wyjątki od zasady nieprzenoszalności praw i obowiązków administracyjnych, PiZ 2019, t. 20, z. 3, str. 39-48; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 września 2015 roku, sygn. akt I OSK 187/14; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 lutego 2019 roku sygn. akt I OSK 879/17; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2020 roku, sygn. akt I OSK 1849/18). Czy zatem uzyskanie przez innego wnioskodawcę decyzji o pozwoleniu na budowę zamyka nam drogę możliwości inwestycyjnych?

Wyjątek od powyższej reguły ustanowiony został w art. 40 p.b., w którym przewidziano procedurę przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na inny podmiot. Podmiot, na który organ przenosi pozwolenie na budowę, przyjmuje warunki zawarte w tej decyzji, a więc wszystkie prawa i obowiązki z niej wynikające. Dotyczy to tak prawa kontynuowania procesu inwestycyjnego zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę, jak i ponoszenia konsekwencji wynikających z dotychczasowego procesu inwestycyjnego, w tym wykonywania obowiązków nałożonych przez organ.

Potrzeba praktyki stosowania wymusiła na orzecnictwie przyjęcie stanowiska, iż przepis art. 40 p.b. stwarza możliwość przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz innego podmiotu również w części dotyczącej objętego tą decyzją zamierzenia inwestycyjnego pod warunkiem, że da się ono wyodrębnić i może samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 października 2021 roku, sygn.akt VII SA/Wa 646/21).

## Pozwolenie na budowę

Logicznie rzecz biorąc, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę oznacza, iż inwestycja budowlana znajduje się na zaawansowanym etapie przygotowania tj. inwestor zwykle ma już za sobą duże nakłady finansowe, w szczególności zaś nakłady na przygotowanie projektu budowlanego, a może i nakłady związane z przyszłą realizacją inwestycji. Trafnie wskazuje doktryna prawnicza, że twierdzenie, iż decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana jest również pod warunkiem rozwiązującym – do momentu uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi opozycję do fundamentalnej zasady zaufania do organu, wyrażonej w art. 8 k.p.a. (por. M. Szewczyk, 3.2. Przesłanka wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu [w:] M. Szewczyk, M. Kruś, Z. Leoński, Prawo zagospodarowania przestrzeni, Warszawa 2019.)

W związku z powyższym, w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono art. 65 ust.

2, zgodnie z którym nawet gdy dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli inwestor uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę. Istotą powyższej regulacji jest konieczność ochrony praw nabytych przez wnioskodawcę.

Decyzja o pozwoleniu na budowę zabezpiecza, więc interes wnioskodawcy w zakresie sposobu realizacji inwestycji budowlanej. Nawet zmiana ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego czy zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na kompetencje budowlane inwestora. Pamiętać jednak należy o treści art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.; zwana dalej: p.b.): „Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przetrwana na czas dłuższy niż 3 lata”.

## Odszkodowanie za wygaśnięcie decyzji WZ

Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy niezaprzeczalnie kształtuje sytuację podmiotu administrowanego (wnioskodawcy). W wyniku postępowania zakończonemu wydaniem ww. decyzji wnioskodawca nabywa pewien rodzaj praw administracyjnych. Co za tym idzie, pozbawienie inwestora tych praw na podstawie aktu miejscowego może więc wywoływać skutki wywłaszczeniowe.

Powszechnie przyjmuje się, iż podstawą dochodzenia odszkodowania za utratę praw nabytych w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest art. 36 ust. 1 u.p.z.p., który przyznaje podmiotowi poszkodowanemu roszczenie o odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo roszczenie do gminy o wykupienie nieruchomości lub jej części. Jednakże, dyspozycja art. 36 ust. 1 u.p.z.p. została zawężona wyłącznie do właściciela oraz użytkownika wieczystego nieruchomości. Co zatem w przypadku podmiotu nieposiadającego tytułu prawnego do nieruchomości?

Dyspozycja art. 36 ust. 1 u.p.z.p. ogranicza, więc drogę do dochodzenia odszkodowania przez podmioty trzecie. W tym miejscu, zgodzić się należy ze stanowiskiem doktryny prawniczej, zgodnie z którym jeżeli przyjąć rozumienie instytucji wywłaszczenia nawiązujące do art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, kwestią otwartą pozostaje możliwość dochodzenia odszkodowania z tytułu utraty praw dobrze nabytych, czyli nabytych na podstawie ostatecznych i wolnych od wad decyzji administracyjnych.”(tak: M. Szewczyk, 3.2. Przesłanka wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu [w:] M. Szewczyk, M. Kruś, Z. Leoński, Prawo zagospodarowania przestrzeni, Warszawa 2019.)

Potwierdza to stanowisko Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2020 roku, sygn. akt III CSK 78/18, zgodnie z którym: „Mimo nieobowiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na skutek jego wygaśnięcia, sposób korzystania z nieruchomości nie jest nieograniczony. Niezbędne jest bowiem uwzględnienie postanowień planu miejscowego obowiązującego uprzednio, a także uzyskanych przez właściciela w tym czasie decyzji i zezwoleń, w szczególności zaś decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wpływających na sposób wykonywania prawa własności.”

W konsekwencji, można pokusić się o stwierdzenie, że podstawą dochodzenia roszczenia odszkodowawczego będzie w tym przypadku art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. Zgodnie, bowiem z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP: „Przepisy Konstytucji stosuje się bezpośrednio, chyba że Konstytucja stanowi inaczej.”

## Podsumowanie

Aby chronić się przed wygaśnięciem decyzji o warunkach zabudowy, inwestor powinien dążyć do jak najszybszego uzyskania pozwolenia na budowę, zwłaszcza jeśli decyzja WZ została wydana po 31 grudnia 2025 roku i ma ograniczoną ważność do 5 lat. Uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę stanowi skuteczną ochronę przed wygaśnięciem WZ, ponieważ nowe plany zagospodarowania nie wpłyną wtedy na możliwość realizacji inwestycji. Inwestor może natomiast przenieść przysługujące mu z decyzji o pozwoleniu na budowę prawo publiczne na podmiot trzeci, oczywiście za odpowiednim wynagrodzeniem.



**Adrian Zywert**  
Asystent prawny

Asystent w kancelarii Syty Adwokaci  
[a.zywert@sytyadwokaci.pl](mailto:a.zywert@sytyadwokaci.pl)

Student prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. W kręgu jego zainteresowań znajdują się zagadnienia z zakresu prawa cywilnego, handlowego oraz administracyjnego, w szczególności prawa budowlanego. Dotychczasowe doświadczenie zawodowe zdobywał w poznańskich kancelariach adwokackich oraz bydgoskiej kancelarii komorniczej.



syty<sub>ADWOKACI</sub>