

Walerian Pańko

Uwagi przedmiocie prawa własności nieruchomości gruntowej

Prawne Problemy Górnictwa 2, 88-109

1978

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

Uwagi o przedmiocie prawa własności nieruchomości gruntowej*

Walerian Pańko

I

Prawo własności nieruchomości gruntowej, czyli prawo własności gruntowej, nie jest oczywiście samodzielny składnikiem katalogu praw rzeczowych. Stąd też zagadnienie przedmiotu prawa własności gruntowej wymaga sięgnięcia do ogólnej teorii prawa własności.

Uniwersalność cywilnoprawnego modelu własności odrzucająca zróżnicowania podmiotowe i przedmiotowe była znana nie tylko prawu rzymskiemu, czy też ustawodawstwom wczesnoburżuazyjnym. Współczesne ustawodawstwo cywilne też nie zawsze dokonuje tych różnicowań. Prawo cywilne państw socjalistycznych przyjęło wprawdzie priorytety podmiotowe w konstrukcjach prawa własności, czego przykładem w polskim kodeksie cywilnym jest struktura typów i form własności, ale w zasadzie ustawodawca nie dokonywał formalnego wyodrębnienia własności gruntowej. Tymczasem zaś coraz większego znaczenia dla doktryny i praktyki nabiera wyróżnienie podmiotowe ze względu na „rodzaj podmiotu”, a więc to, czy właścicielem jest osoba fizyczna, prawna, czy też państwo¹. To zróżnicowanie ma większe znaczenie, gdy poszukujemy istoty prawa własności i elementów jego struktury². Wydaje się też, że zarówno dla tych samych celów, a także ze względów praktycznych konieczne jest przyjęcie wyodrębnień przedmiotowych, a zwłaszcza prawa własności gruntowej. Zauważamy to we współczesnym prawie innych państw, w których „własność gruntowa” usamodzielnia się nie tylko

* Tematyka opracowania znajduje rozwinięcie w monografii pt. *Własność gruntowa w planowej gospodarce przestrzennej. Studium prawne*, Katowice 1978.

¹ Por. A. Klein: *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976, s. 15.

² *Ibidem*.

w sensie doktrynalnym³. Również w cywilistyce polskiej dawno już podkreślono zasadnicze zróżnicowanie istoty i funkcji prawa własności ruchomości i nieruchomości, co jednak nie znalazło należytego wyrazu w rozwiązaniach kodeksu cywilnego⁴. Chociaż więc mamy w naszym ustawodawstwie liczne rozwiązania normatywne odrębnie regulujące własność gruntów, a przede wszystkim indywidualną własność gruntową w rolnictwie, to jednak istoty tej własności należy szukać w ogólnym normatywnym modelu własności rzeczy.

Uznanie odrębnej własności gruntowej na tle ogólnego modelu prawa własności rzeczy opiera się przede wszystkim na szczególnym charakterze przedmiotu własności gruntowej. Jest nim dozwolone zachowanie właściciela wobec ziemi, dobra o szczególnym znaczeniu ze względu na jego społeczne funkcje. Oczywiście, mówiąc dalej o społecznej funkcji ziemi, w istocie mamy na myśli społeczny charakter korzystania z ziemi⁵.

Przeniesienie idei społecznej funkcji ziemi ze sfery politycznych i ekonomicznych założeń⁶ w sferę prawa pozytywnego jest szczególnie

³ Por. między innymi z doktryny włoskiej E. Bassanelli: *Problemi della proprietà fondiaria in Italia e soluzioni legislative*, „Rivista di Diritto Agrario” 1961, nr 1; C. Mortati: *La costituzione e la proprietà terriera*, [w:] *Atti del terzo congresso nazionale di diritto agrario*, Milano 1954. Z doktryny francuskiej por. R. Therry: *La terre et l'homme en droit français*, [w:] *Atti della prima Assemblea*, t. I, Firenze 1962; P. Viau: *Révolution agricole et propriété foncière*, Paris 1968. Z doktryny niemieckiej por. E. Kroeschell: *Das landwirtschaftliche Eigentum in der Bundesrepublik Deutschland*, *Atti della prima Assemblea*, t. 1, Firenze 1962. Z doktryny krajów socjalistycznych por. np. V. Fabry: *K otázce pozemkového vlastníctví*, [w:] *Acta Universitatis Carolinae*, Praha 1968, nr 1. Bogatą w omawianym zakresie literaturę radziecką prezentuje np.: W. P. Szkriedow: *Socjalistическая земельная собственность*, Moskwa 1967. Zauważmy, że zagadnienie nieruchomości gruntowej w nauce radzieckiej ze względu na nacjonalizację ziemi rozważane jest raczej w płaszczyźnie techniczno-organizacyjnej. Por. między innymi B. W. Jerofiejew: *Osnovy zemelnogo prava (teoriēticheskoje woprosy)*, Moskwa 1971, s. 68, 93 i nn.

⁴ Na zawężenie prawa własności do wąsko pojmowanej rzeczy i o praktycznych tego skutkach por. Z. Zabiński: *Wpływ pojęcia rzeczy na kształtowanie się systemu prawa cywilnego*, [w:] *Zeszyty naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego*, t. CCCXLVI, Kraków 1973, s. 251 i nn., 154—256. W cywilistyce polskiej na zdecydowane różnice pomiędzy własnością ruchomości i nieruchomości zwracał już dawno uwagę J. Łyskowski: *O pojęciu własności, zarazem jako przyczynek do nauki o źródłach prawa*, PPIA 1902, z. 27, s. 662—663, 740.

⁵ K. Renner stwierdza, że każdy proces produkcyjny ma charakter społeczny, ale w szczególności ten, który za podstawę ma ziemię (*The Institutions of Private Law and their Social Functions*, London 1949, s. 81 i nn., 112 i nn., 115).

⁶ Por. między innymi: A. Romanow: *Ziemia dobrem społecznym*, „Nowe Drogi” 1972, nr 2, s. 35 i nn.; M. Błażejczyk mówi o gruntach rolnych jako o dobru społecznym „[...] w kategoriach społecznych” (*Organizatorskie i władcze funkcje państwa w realizacji programu żywnościowego i rozwoju rolnictwa*, ZNASW 1976, nr 14, s. 193—194).

ważne w warunkach dominacji indywidualnej gospodarki rolnej i aktywnego programu socjalistycznego rolnictwa, którym to cechom odpowiada ustrój rolny Polski. Zapewne wyraz prawny społecznej funkcji ziemi nie może ograniczać się w naszym systemie prawnym do postanowień konstytucyjnych i deklaracji sejmowych⁷. Art. 15.2. Konstytucji stwierdzając, że ziemia jest „dobrem ogólnonarodowym”, wiąże tym założeniem cały porządek prawny i określa tym samym społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności gruntowej.

Należy więc uznać, że społecznemu charakterowi prawa własności i jego funkcjom oraz wymogom procesu korzystania z ziemi powinny być podporządkowane wszelkie elementy konstrukcji prawa własności gruntowej. Wydaje się, że wymóg ten w szczególności odnosi się do konstrukcji prawnej nieruchomości gruntowej (gruntu). Trzeba wyjść z założenia, że konstrukcja ta nie może służyć dzieleniu ziemi na strefy bezwzględnej wyłączności danych podmiotów, ale ma ona przede wszystkim gwarantować uzasadnioną gospodarczo i społecznie swobodę określonej działalności w oznaczonej strefie przestrzennej, a także gwarantować bezpieczeństwo obrotu i prawa własności gruntowej.

Kontrowersje wokół normatywnej konstrukcji nieruchomości gruntowej dotyczą samej jej istoty, a w sporze uczestniczy nie tylko klasyczna cywilistyka, lecz przede wszystkim doktryna prawa górniczego, wodnego, rolnego. One to zauważają brak synchronizacji pomiędzy omawianą tu konstrukcją a innymi konstrukcjami prawnymi służącymi eksploatacji dóbr naturalnych. Można nawet mówić o swoistym impasie doktrynalnym pozwalającym od lat na istnienie w obiegu myśli prawniczej skrajnie przeciwstawnych poglądów, które wyrażane są z reguły na marginesie innych rozważań. Stąd też ich autorzy na ogół nie prezentowali koncepcji, ale raczej wyrażali opinie częściowe, odpowiadali na pytania stawiane przez praktykę stosowania prawa górniczego, wodnego⁸.

⁷ Por. uchwałę Sejmu PRL z 21 XI 1974 roku o dalszą poprawę wyżywienia narodu i rozwój rolnictwa (Mon. Pol. nr 39, poz. 230).

⁸ Najbogatszą podstawą doktrynalną do odtworzenia całościowej koncepcji dają prace A. Agopszowicza, a zwłaszcza: *Prawo wydobywania kopalin*, RPEiS 1966, z. 3; *W sprawie ujednoczenia przepisów o gospodarowaniu wnętrzem ziemi*, RPEiS 1965, z. 1; *Własność wód (Jej istota i charakter prawny)*, [w:] *Zeszyty naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego*, t. CCCXVI, Kraków 1973; *Wody podziemne jako przedmiot stosunków prawnych*, „*Studia Cywilistyczne*”, t. XI, Kraków 1968; *Zarys systemu prawnego górnictwa*, Warszawa 1974. Por. także opracowanie: M. Grajner: *Prawne formy korzystania z wnętrza ziemi. Zagadnienia prawa cywilnego i administracyjnego*, [w:] *Problemy prawne górnictwa 1*, pod red. A. Agopszowicza. *Prace naukowe Uniwersytetu Śląskiego* nr 155, Katowice 1977, s. 24 i nn., w której dokonano kompleksowej analizy poglądów A. Agopszowicza na interesujący nas temat. Por. także całościowe i oryginalne ujęcie kwestii granic przestrzennych nieruchomości dokonane przez J.S. Piątowskiego, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, Ossolineum 1977, s. 108 i nn.

Rekonstruowanie całościowych koncepcji na potrzeby tej publikacji wymagało poszukiwania poszczególnych wątków argumentacyjnych zamieszczonych w różnych pracach i w różnych kontekstach, a także częstego korzystania przez doktrynę ze skrótów myślowych oraz niezupełnie precyzyjnego warsztatu pojęciowego. Właśnie potrzeba zachowania ścisłości terminologicznej nakazuje uczynić zastrzeżenia, iż w tym opracowaniu pojęcia: „nieruchomość gruntowa” oraz „grunt” używane będą zamiennie, ale wyłącznie w znaczeniu prawnym (art. 46 k.c.)⁹. Natomiast w znaczeniu fizycznym grunt określać będziemy jako „ziemia” lub „powierzchnia ziemi”. Zastrzeżenie to nie jest wyrazem przesadnej czystości terminologicznej; w doktrynie prawniczej spotykamy się z istotnymi nieporozumieniami wynikającymi stąd, że utożsamia się pojęcia „nieruchomości gruntowej” i „gruntu rolnego”¹⁰, pojęcia „gruntu” i „nieruchomości gruntowej” ujmując się zaś w dwojakim znaczeniu nie tylko w tych samych wątkach argumentacyjnych doktryny, lecz także w samym kodeksie cywilnym¹¹. Jeszcze większa dowolność terminologiczna panuje w literaturze prawniczej poświęconej gospodarce państwowym zasobem gruntowym. Zamiennie używa się tu pojęć: teren, nieruchomość państwowa, grunty państwowe, działka itp.¹² Twórcy międzywojennego projektu prawa rzeczowego mieli rację, zastępując pojęcie „gruntu” pojęciem „dziedzina”. Był to nie tylko powrót do staropolskiej tradycji języka prawnego, lecz także wyraz odmiennego widzenia przedmiotu stosunku prawnego własności, jego „dematerializacji”¹³.

Podejmując zagadnienie nieruchomości gruntowej, należy zdać sobie sprawę, że jest to konstrukcja prawna, która mając przede wszystkim za zadanie organizację gospodarki ziemią, ma to zadanie spełnić w dwóch zakresach:

- W zakresie korzystania z ziemi, a zwłaszcza działalności produkcyjnej wymagającej swobody działania i stabilności w danej strefie przestrzennej.
- W zakresie obrotu ziemią, a co za tym idzie, takiego sposobu wyod-

⁹ Sformułowanie art. 46 k.c. daje podstawy do zamiennego używania pojęć „nieruchomość gruntowa” i „grunt”.

¹⁰ O kłopotach z warsztatem terminologicznym w omawianym zakresie M. Błażejczyk: *Ochrona prawna gruntów rolnych*, Warszawa 1967, s. 25—26.

¹¹ Por. uwagi A. Agopszowicza dotyczące art. 147 k.c. (*Pojęcie — roboty górnicze*, „Przegląd Górniczy” 1964, nr 12, s. 621).

¹² Por. np. J. Pach: *Niewiele problemów regulacji prawnej gospodarki terenami*, GiAT 1972, nr 3, s. 29; S. Mizera, A. Poczobut-Odlanicki: *Ceny i opłaty za grunty w miastach i na wsi*, Warszawa 1974, s. 11 i nn. W tym miejscu należy zastrzec, że w pracy tej pomijamy zagadnienie wyodrębnienia nieruchomości gruntowych w ramach państwowego zasobu gruntowego. Zakładam jednak możliwość takiego wyodrębnienia.

¹³ Por. F. Zoll: *Przedmiot praw rzeczowych*, „Kwartalnik Praw Rzeczowych” 1938, z. 3, s. 213.

rębienia nieruchomości gruntowej z powierzchni ziemi, aby konstrukcja prawna gruntu zapewniała bezpieczeństwo obrotu prawem własności nieruchomości.

Obydwie te sfery to sfery realizacji uprawnień właściciela, dla którego konstrukcja nieruchomości gruntowej ma wyznaczać sferę przestrzenną jego działań, czyli działań odnoszących się do ziemi, dobra niepomnażalnego i wielofunkcyjnego.

Istoty konstrukcji prawnej nieruchomości gruntowej nie można poszukiwać bez określenia jej charakteru przestrzennego. Są to zagadnienia nierozdzielne. O ile więc w odniesieniu do ruchomości kwestia ich zakresu przestrzennego z reguły nie odgrywa większej roli z racji ich samoistności fizycznej¹⁴, o tyle sam sens konstrukcji nieruchomości gruntowej wyraża się w konieczności jej przestrzennego wyodrębnienia powierzchni ziemi. Jednakże zarówno istota, jak i sposób, a także konsekwencje prawne wyodrębnienia nieruchomości gruntowej są kontrolersyjne.

Opracowanie to będzie bronić określonego sposobu interpretacji konstrukcji normatywnej nieruchomości gruntowej. Dla wstępnej orientacji zostanie przedstawiona poniżej próba jej określenia.

Nieruchomość gruntowa (grunt) to — moim zdaniem — konstrukcja normatywna zakładająca istnienie strefy przestrzennej wyodrębnionej prawnie granicami ustalonymi na powierzchni ziemi i służącymi realizacji dozwolonego zachowania właściciela. Zgodnie z treścią prawa własności (art. 140 w związku z art. 143 k.c.) dozwolone zachowanie właściciela realizowane nad i pod wyznaczoną powierzchnią ziemi nie obejmuje działań uchylających uprawnieniom innych podmiotów.

Mówiąc, że nieruchomość gruntowa wyznacza strefę przestrzenną dozwolonego zachowania się właściciela, przyjmujemy, iż sama nieruchomość nie jest przedmiotem stosunku prawnego własności, a tylko punktem odniesienia do treści tego przedmiotu. Podniesiona problematyka ma charakter na tyle generalny, iż można zakwestionować potrzebę jej rozważania. Stwierdzić jednak należy, że wiąże się z nią jedno z najbardziej mylących uproszczeń, znane zarówno teorii, jak i praktyce prawa cywilnego, a polegające na uznaniu za przedmiot stosunku prawnego nie samej rzeczy, ale zachowania podmiotów tego stosunku. Zagadnienie jest więc istotne również dla rozważanego tu tematu i to niezależnie od tego, czy uznamy za przedmiot prawa „niesamodzielną i ściśle z treścią prawa związaną konstrukcję”¹⁵, czy też rzeczywisty odrębny element prawa podmiotowego. W powszechnym przekonaniu doktryny — i nie-

¹⁴ Por. A. Wasilewski: *Administracja wobec prawa własności nieruchomości gruntowych*, Kraków 1972, s. 22.

¹⁵ Por. S. Grzybowski: *System prawa cywilnego. Część ogólna*, t. 1, Ossolineum 1974, s. 187.

zależnie od wskazanej wyżej alternatywy — rzecz nie jest bezpośrednim przedmiotem stosunku prawnego także w ramach stosunku prawnorzeczowego¹⁶. Powszechność tego przekonania jest jednak podważana, przy czym problem nie polega na określeniu, iż nieruchomości jest przedmiotem własności, bo zwrot taki można istotnie potraktować jako „zwykłą konwencję terminologiczną”¹⁷. Polega zaś ona na tym, że spór pomiędzy monistami i pluralistami ma znaczenie praktyczne nie tylko w zakresie klasycznego prawa cywilnego, lecz także w prawie górniczym, którego praktyka przekonuje nas o dalszej aktualności sporu. Świadczy o tym pogląd A. Agopszowicza, który stwierdza: „Wydaje mi się, że kontrowersję, czy rzecz może być uważana za przedmiot prawa podmiotowego, rozstrzyga w sensie pozytywnym art. 46 § 1 k.c.”¹⁸ Rodzi się pytanie, czy cytowana opinia jest efektem tradycji bądź też konwencji terminologicznej, czy też autor świadomy istniejącej kontrowersji równie świadomie dokonał wyboru, interpretując konstrukcję normatywną nieruchomości gruntowej z art. 46 k.c. Zważmy bowiem, iż art. 46 k.c. mówi o nieruchomości gruntowej jako o „przedmiocie własności”, czego nawet, uwzględniając „tradycję legislacyjną”¹⁹, nie musimy odczytywać jako uznania, iż nieruchomości stanowi przedmiot prawa podmiotowego własności (czy też stosunku prawnego własności). Obok tego argumentu nasuwa się też wątpliwość, czy w ogóle sformułowanie przepisu może stanowić podstawę rozstrzygnięcia wskazanego wyżej sporu i uznania, że przedmiotem prawa podmiotowego własności jest rzecz, a nie zachowanie się uprawnionych. Stoję na stanowisku, że rozstrzygnięcie problemu podlega kompetencji teorii prawa. Źródłem rozstrzygnięcia jest bowiem sposób ujmowania istoty prawa podmiotowego (lub stosunku prawnego) i jego struktury, tak jak źródłem poglądu upatrującego w rzeczy przedmiot stosunku prawnego własności jest rozumienie stosunku prawnego własności jako stosunku człowieka do rzeczy²⁰. To ostatnie stanowisko — formalnie odrzucone przez doktrynę — nadal jest jeszcze ży-

¹⁶ Por. A. Klein: *op. cit.*, s. 20 i nn. oraz cytowana tam literatura. Ponadto por. S. Wąsowicz: *Konsekwencje monistycznego pojmowania przedmiotu prawa*, RPEiS 1959, z. 4, s. 79 i nn. oraz cytowana tam literatura. Por. także J. Śmiałowski, W. Lang, A. Delorme: *Z zagadnień nauki o normie prawnej*, Warszawa 1961, s. 221—222; P. Roubier: *Droit subjectifs et situations juridiques*, Paris 1963, s. 344—345.

¹⁷ Por. S. Grzybowski: *op. cit.*, t. I, s. 187. Gwoli ścisłości wskażmy jednak, że S. Grzybowski, czyniąc rzecz tylko „punktem odniesienia” dla działań właściciela, a nie przedmiotem prawa własności, w innym miejscu stwierdza, że „Przedmiotem stosunku prawnego własności (albo krócej przedmiotem prawa własności) są tylko rzeczy”; idem: *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 60.

¹⁸ Por. A. Agopszowicz: *Prawo wydobywania...*, s. 24.

¹⁹ Por. S. Grzybowski: *System...*, t. I, s. 187.

²⁰ Por. A. Klein: *op. cit.*, s. 20 i cytowana tam literatura.

wotne²¹, a czasem nawet prowadzi wprost do przedstawienia prawa własności jako stosunku człowieka do rzeczy²². Wydaje się, że aby uniknąć nieporozumień i posądzeń o wyrażanie obcych sobie poglądów, należy przyjąć radę S. Wąsowicza: „[...] gdy snuć nam wypada rozważania wymagające precyzji, powinniśmy stanąć na stanowisku monistycznym. Ono bowiem dopiero zapewnia jednorodność temu, co rozumiemy przez przedmiot prawa i pozwala ustrzec się błędów”²³. Sens i waga tej wskazówki metodologicznej ujawnia się nie tylko w rozważaniu istoty przedmiotu stosunku prawnego, lecz także i w dalej podejmowanej krytyce „materializacji” nieruchomości gruntowej.

Różnic pomiędzy stosunkami zobowiązaniowymi i prawnorzeczowymi można się doszukiwać w zakresie różnych elementów tychże stosunków. Jeżeli jednak przyjąć, że przedmiotem obydwu typów wspomnianych stosunków jest zachowanie się uprawnionych, to bliżej należy wyjaśnić funkcję rzeczy jako elementów stosunków prawnych.

Wyodrębniona część powierzchni ziemskiej może być zarówno sferą przestrzenną uprawnionych działań właściciela, jak i stron stosunku zobowiązaniowego. Czy w obydwu tych przypadkach ziemia odgrywa różną rolę? Wydaje się, że nie; natomiast inny jest sposób i skutek oznaczenia określonego wycinka na powierzchni ziemi²⁴. W stosunku zobowiązani-

²¹ Temu zagadnieniu poświęca swą bardzo interesującą pracę R. Martin: *De l'usage des droits et particulièrement du droit de propriété*, „Revue Trimestrielle de Droit Civil” 1975, nr 1. Czytamy tu między innymi krytyczne uwagi autora, który przedstawia obiegowe wyobrażenie własności: „Le propriétaire est seigneur en son domaine, il dicte sa loi à l'intérieur de ce domaine, son pouvoir est territorial. Cette souveraineté entre en concurrence avec celle de l'Etat, de puissance à puissance. La propriété privée est l'assise territoriale de l'indépendance de l'individu. Le propriétaire sur sa propriété, semblable à l'Etat sur son territoire, se pense comme au-dessus du droit objectif, de ses obligations et de ses sanctions: plus exactement, il crée son propre droit. Il se meut dans la sphère de la volonté libre” (s. 53). Por. także uwagi T. Ascarelli: *Il diritto comparato e la rivoluzione agraria*, [w:] *Dopo in primo Convegno internazionale di diritto agrario*, Milano 1958. Mówi on między innymi: „[...] proprietaria terriera come proprietaria — signoria cioè la concezione del mio fondo come piccola zona dove esercito l'impero” (s. 61).

²² Por. B. Walaszek: *Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego*, RPEiS 1965, z. 1, s. 45—47, M. Kierek mówi np. o „wykonywaniu uprawnień wobec rzeczy [...]”. (*Ograniczenia prawa własności w świetle ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach*, [w:] *Annales UMCS*, t. XII, Lublin 1966, s. 63).

²³ Por. S. Wąsowicz: *op. cit.*, s. 92—93.

²⁴ Por. S. Ginossar: *Droit réel, propriété et créance*, Paris 1960, s. 100—101. Por. także następujące stwierdzenie tegoż autora: „[...] le terme »chose« me vise un objet corporel ou incorporel, mais uniquement un fait, une activité que le débiteur est tenu d'accomplir on dont il est tenu de s'abstenir, et si, dans certains cas, l'activité en question se rapporte à une res, celle — ci n'est jamais l'objet de l'obligation, du droit, mais uniquement de la prestation” (*ibidem*, s. 192—193, przypis 328 b).

wym: a) samo powstanie tego stosunku nie jest uzależnione od przestrzennego oznaczenia wycinka powierzchni ziemskiej²⁵, a także b) ustalenie granic wycinka powierzchni ziemskiej stanowiącego na przykład sferę działania dzierżawcy gruntu rolnego wiąże wyłącznie strony tego stosunku i nie jest skuteczne poza sferą ich woli. Inaczej rzecz się ma w odniesieniu do praw rzeczowych, a w tym i do prawa własności.

Specyfika przedmiotu stosunku prawnego własności przejawia się w tym, iż stanowiące ten przedmiot dozwolone zachowanie właściciela odbywa się w strefie przestrzennej oznaczonej skutecznie *erga omnes*, w przestrzeni niejako publicznie zagwarantowanej. Ta gwarancja oraz stabilność przestrzenna dając prawom rzeczowym przewagę zarówno w sferze korzystania z rzeczy i ich ochrony, jak i zapewniając bezpieczeństwo obrotu cywilnego jednocześnie ułatwia państwu większą kontrolę zarówno korzystania, jak i obrotu ziemią. Jednym słowem można uznać, że przestrzenna strefa działania podmiotów stosunków prawnorzeczowych ma w przeciwieństwie do stosunków zobowiązaniowych byt obiektywny, co jednak nie oznacza, że nieruchomości gruntowa stanowi strefę przestrzenną kształtującą się niezależnie od treści określonego prawa. Należy bowiem jeszcze raz zakwestionować jako niesłuszne poglądy „personifikujące” rzeczy, czyniąc rzeczy stroną stosunku prawnego²⁶.

To, że wydzielenie nieruchomości gruntowej może mieć tylko charakter zabiegu prawnego, jest zrozumiałe, gdy się zważy, że w sensie „przyrodniczym” żaden wycinek ziemi nie tworzy przedmiotu samoistnego²⁷. Niezależnie więc od praktycznego znaczenia i fizycznego efektu ustalania granic nieruchomości gruntowej kryteriów wyodrębnienia tychże granic dostarczyć nam może wyłącznie prawo²⁸. Założeniu temu odpowiadała w zupełności konstrukcja nieruchomości gruntowej, jaką dawał art. 14 pr. rzecz. z 1946 roku, stanowiący podstawę prawną wieczystoksięgowego modelu nieruchomości²⁹, według którego nieruchomości gruntowa jest częścią powierzchni ziemi, dla której prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Tak rozumiana nieruchomości nie musi mieć nawet zawar-

²⁵ Por. A. Klein: *op. cit.*, s. 40 (przypis 65). Jednakże por. także uwagi E. Drozda w: *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa—Kraków 1974, s. 41—42 oraz J. Nadlera w: *Pojęcie indywidualnego gospodarstwa rolnego w prawie rolnym*, Wrocław 1976, s. 46 i nn., odnoszące się do możliwości istnienia prawa własności nieruchomości bez ustalenia jej granic.

²⁶ Zwolennicy „personifikacji rzeczy” (la théorie de la chose personnifiée) dochodzili do przekonania, że np. rzeczywistym zobowiązanym z tytułu służebności gruntowych jest sam grunt. O tym S. Ginossar: *op. cit.*, s. 102—103.

²⁷ Także E. Drozd: *op. cit.*, s. 39.

²⁸ *Ibidem*.

²⁹ Por. także art. 4 dekretu z 11 X 1946 roku — prawo o księgach wieczystych (Dz.U. nr 57, poz. 320) — obowiązujący i obecnie na podstawie art. VII przepisów wprowadzających k.p.c.

tości fizycznej, może się składać z kilku działek odrębnych przestrzennie, ale połączonych przez właściciela ze względów gospodarczych. I odwrotnie, w granicach jednego zawartego obszaru właściciel może zdecydować o wyodrębnieniu kilku nieruchomości gruntowych³⁰. Jednakże wieczystoksięgowy model nieruchomości gruntowej nie mógł być idealnym środkiem kształtowania struktury własnościowej gruntów bez urzeczywistnienia zasady powszechności ksiąg wieczystych, co też zadecydowało o przyjęciu przez ustawodawcę nowej konstrukcji normatywnej nieruchomości gruntowej określonej w art. 46 k.c., zgodnie z którym nieruchomością gruntową (gruntem) jest „[...] część powierzchni ziemi stanowiąca odrębny przedmiot własności”.

Zdaniem doktryny nowa konstrukcja operuje dwoma kryteriami wyodrębniania nieruchomości gruntowej:

a) kryterium fizycznym pozwalającym wyodrębnić nieruchomość z powierzchni ziemskiej, gdy istnieją ustalone granice oraz

b) kryterium prawnym wymagającym, by część powierzchni ziemskiej o ustalonych granicach należała do tego samego podmiotu³¹.

W ten sposób oprócz kryterium „formalnego”, do którego ograniczał się wieczystoksięgowy model nieruchomości gruntowej, nowa konstrukcja miała operować równolegle kryterium „obiektywnym”³². Jednakże łatwiejsze i usprawiedliwione było podkreślenie nierealności modelu wieczystoksięgowego i jego sprzeczności z polityką rolną państwa aniżeli stworzenie takiej konstrukcji normatywnej nieruchomości gruntowej, która pozwoliłaby pogodzić elastyczność struktury faktycznego władania ziemią ze strukturą własnościową. Taki system zapewniający bezpieczeństwo korzystania i obrotu cywilnego gruntami, a zarazem system jasny i nie sformalizowany, miała stworzyć konstrukcja art. 46 k.c. właśnie dzięki wykorzystaniu fizycznego kryterium odrębności nieruchomości³³. Nie wydaje się jednak, by kryterium to spełniało pokładane w nim nadzieje.

J. Wasilkowski uznając, że granice nieruchomości gruntowej ustalone są przez czynność prawną, orzeczenie sądowe lub akt administracyjny, w istocie nie pozostawia miejsca na zastosowanie kryterium fizycznego³⁴.

S. Breyer uważa, że poza modelem wieczystoksięgowym nieruchomością gruntową stanowi obszar odrębny gospodarczo i należący do tego

³⁰ Por. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 131.

³¹ Por. E. Drozd: *op. cit.*, s. 40.

³² Por. A. Stelmachowski: *W kwestii przyszłości ksiąg wieczystych*, NP 1964, nr 3, s. 229 i nn.

³³ Por. E. Drozd: *op. cit.*, s. 40.

³⁴ Por. J. Wasilkowski: *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu* (opracowane przy współudziale M. Madeya), Warszawa 1969, s. 130, autor mówi jeszcze o rozgraniczeniu gruntów.

samego właściciela³⁵. Chyba i tu autor nie widzi możliwości samodzielnego zastosowania kryterium fizycznego.

E. Drozd wyjaśnia, że „[...] nieruchomością może być (tylko jednolity fizycznie obszar gruntu należący do tego samego właściciela (lub tych samych właścicieli) graniczący ze wszystkich stron z gruntami należącymi do innych właścicieli lub innymi obiektami, na przykład drogą publiczną, torem kolejowym, rzeką itp. („ustalone granice”)³⁶. Tym samym autor wykazał, że zastosowanie kryterium fizycznego jest możliwe wyłącznie wtedy, gdy wokół interesującej nas nieruchomości istnieją już prawnie ustalone granice innych nieruchomości gruntowych lub dróg publicznych, rzek państwowych itp.

Podajmy też charakterystyczną wypowiedź S. Grzybowskiego rozstrzygającą ujawniającą się na tle art. 46 k.c. wątpliwości: „Ocenę istniejącej sytuacji należy oprzeć w zasadzie na treści księgi wieczystej lub zastępującego ją zbioru dokumentów”³⁷. I tu doktryna nie odchodzi od formalnego kryterium wyodrębnienia nieruchomości gruntowej, co kodeksową konstrukcję nieruchomości gruntowej, która miała odejść od „sztucznego modelu wieczystoksięgowego”³⁸, spycha niemal do roli domniemania zgodności posiadania ze stanem prawnym³⁹. W każdym razie należy się zgodzić z rozważną i aż nazbyt wymowną konstatacją E. Drozda: „Aż dziw bierze, że mimo tak niejasnego określenia nieruchomości, dopuszczającego różne interpretacje, nasz system własnościowy jakoś funkcjonuje. Jest tak zapewne dlatego, że w wielu działach prawa pojęcie nieruchomości nie odgrywa większej roli”⁴⁰.

Wniosek to trafny i poparty dowodami, ponieważ od dawna już powszechnie wskazywano na zerwanie wielu instrumentów administracyjnoprawnych i finansowoprawnych z cywilnoprawną konstrukcją nieruchomości, a więc i z samą własnością⁴¹. Wydaje się też, że omawianego zjawiska nie wyeliminuje nawet akcja uwłaszczeniowa realizowana na podstawie ustawy z 1971 roku⁴², która przecież zmierzała

³⁵ Por. S. Breyer: *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 52.

³⁶ Por. E. Drozd: *op. cit.*, s. 41.

³⁷ Por. S. Grzybowski: *System...*, s. 404.

³⁸ Por. J. Wasilkowski: *op. cit.*, s. 129 oraz A. Stelmachowski: *op. cit.*, s. 233—236.

³⁹ Por. opinię J. S. Piątkowskiego, [w:] *Gospodarstwo rolne. Obrót. Dziedziczenie. Podział*, Warszawa 1967, s. 18.

⁴⁰ Por. E. Drozd: *op. cit.*, s. 41 (przypis 73).

⁴¹ Por. S. Breyer: *op. cit.*, s. 44—46. Autor twierdzi wprost, że cywilnoprawne pojęcie nieruchomości jest „[...] mało przydatne przy kształtowaniu gruntów na obszarze wsi i miast”.

⁴² Zwłaszcza wobec faktów nagminnego wykorzystywania cytowanej ustawy do dokonywania fikcyjnych podziałów. Por. J. Paliwoda: *Problemy prawne uregulowania własności gospodarstw rolnych*, Wrocław—Warszawa—Kraków—Gdańsk 1976, s. 123 i nn.

do własnościowego usankcjonowania rzeczywistego stanu władania ziemią.

Sądzę, że poszukiwanie samodzielnego, fizycznego kryterium wyodrębnienia zdane jest na niepowodzenie⁴³. Zapewne bowiem cały system prawny kształtowania struktury własnościowej korzystania z ziemi i obrotu nią ma sens praktyczny w tym, by granice prawne nieruchomości znajdowały trwałe oznaczenie na powierzchni ziemi. Jednakże oznaczenie granic na powierzchni ziemi ma niejako charakter wtórny, a ich przebieg nie musi mieć związku z cechami naturalnymi powierzchni ziemskiej, z fizycznymi jej właściwościami i ukształtowaniem, z położeniem naturalnych przeszkód. Jeżeli zaś taki związek istnieje, a więc na przykład gdy rzeka zbiega się z granicą nieruchomości gruntowej, to dzieje się tak tylko dlatego, że prawo wodne rozstrzyga o przynależności wód i gruntów pod wodami do określonego podmiotu (państwa).

Oczywiście, struktura obszarowa władania ziemią kształtuje się pod wpływem praktycznych względów gospodarki. Stąd też i przeszkody naturalne i różnicowania użytkowe powierzchni ziemskiej często będą wpływać na przebieg granic nieruchomości gruntowych. Jednakże istota prawna omawianych granic pozwala na ich przeprowadzenie według całkowicie idealnego założenia. Tak na przykład można postąpić podczas organizacji osadnictwa na obszarach dziewiczych, w podziale lasów itp. Nawet po latach struktura własnościowa takich obszarów może się nie zmienić, gdy zastosujemy prawne środki ograniczające obrót ziemią. Zapewne jednak nie znajdziemy w prawie takiej siły, która pozwoli uchronić strukturę własnościową przed zmianami dyktowanymi przez gospodarcze konieczności. Złamią one opór najbardziej ostrych systemów prawnej reglamentacji obrotu ziemią, co dobitnie dokumentuje historia ostatniego piętnastolecia w naszym kraju. Zważmy jednak, że każdą zmianę w strukturze własności ziemi usankcjonować musi prawo. W tym miejscu przyznać należy, że ustalenie granic nieruchomości gruntowych to kwestia konwencji społecznej; konwencji odpowiadającej stanowi organizacji życia społeczno-gospodarczego i mieszczącej się w jego porządku prawnym; to formalny wyraz organizacji przestrzennej określonej społeczności.

II

Analiza konstrukcji sformułowanej w art. 46 k.c. pozwoliła uznać grunt za strefę przestrzenną dowolnego zachowania właściciela, przy czym powołany przepis przesądził tylko o tym, że granice tak rozumianej nieruchomości gruntowej wyznaczają na powierzchni ziemskiej prze-

⁴³ Por. interesujące uwagi J. Nadlera: *op. cit.*, s. 46.

strzeń dwuwymiarową. Nie może być więc nieruchomości gruntowej, która nie miałaby tak ustalonych granic i nie przesądzając jeszcze ostatecznie geometrycznego kształtu nieruchomości gruntowej, trzeba uznać że art. 46 k.c. nie daje podstaw do wyodrębnienia nieruchomości w samym wnętrzu ziemi lub w przestrzeni powietrznej. Nie oznacza to wcale, że umożliwiające to konstrukcje prawne nie są do pomyslenia i praktycznego zastosowania⁴⁴.

Celem określenia charakteru przestrzennego nieruchomości gruntowej ocenić należy funkcję i treść art. 143 k.c. Głosi on, co następuje: „W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeni nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód i kopalin”.

Przepis ten traktuje się jako podstawę określenia „trzeciego wymiaru” nieruchomości gruntowej. Czy tak jest w istocie i jak to należy rozumieć?

Otóż wydaje się, że ocenę właściwego sensu art. 143 k.c. umożliwi tylko ściśle, techniczno-legislacyjne rozumienie użytego tu dwukrotnie pojęcia „grunt”. Przyjmując, że nie używamy tego pojęcia w znaczeniu fizycznym (bo i jak rozciągałby się grunt w znaczeniu fizycznym „w górę?”), należy dojść do wniosku, że:

- granice, o których mowa w art. 143 k.c., nie są granicami dokonującymi geometrycznego wyodrębnienia bryły, ale że chodzi tu o granice funkcjonalne (granice działalności);
- art. 143 k.c. mówi o rozciąganiu się „własności gruntu”, co wzmacnia przekonanie, że nie da się z granicami tak wyznaczonymi „wkraść” w sferę gruntu w znaczeniu fizycznym ani w przestrzeń powietrzną, że chodzi tu o granice możliwości prawnej.

W istocie więc sens art. 143 k.c. sprowadza się do podkreślenia, iż wykonywanie prawa własności nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 k.c. nie może uchybiać wykonywaniu innych praw podmiotowych⁴⁵, z których wymienia prawo do wód i kopalin. Rodzą się więc wątpliwości, czy aby art. 143 k.c. był konieczny, gdyż przecież z art. 140 k.c. dostatecznie jasno wynika, że wykonywanie własności nieruchomości nie może uchybiać porządkowi prawnemu, a więc nie tylko prawu górniczemu i wodnemu, ale i na przykład lotniczemu, którego brak wśród wymienio-

⁴⁴ Por. np. Savatier: *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, „Revue Trimestrielle de Droit Civil” 1958, nr 1, s. 8—9. Por. również F. Zoll: *op. cit.*, s. 221—222.

⁴⁵ J. Wasilkowski: (*op. cit.*, s. 134) przyznawał, iż art. 30 pr.rzecz. nie określał przestrzennego zakresu własności gruntu, ale wykonywania tej własności. Jednocześnie uznawał, że art. 143 k.c. odszedł od tego modelu. Wydaje się, że nie ma podstaw do podkreślenia różnicy pomiędzy funkcją art. 30 pr.rzecz. i art. 143 k.c. Por. także uwagi J. Ignatowicza: *Przemiany prawa własności w świetle przepisów k.c.*, „Studia Cywilistyczne” 1969, t. XII—XIII, s. 75—76.

nych w art. 143 k.c. sfer regulacji, krytycznie podnosi doktryna⁴⁶. Oczywiście, faktu tego nie należy przeceniać. Ustawodawca wymienił przykładowo, ale nie przypadkowo, w art. 143 k.c., prawo do wód i kopalin, gdyż te dwie sfery mają szczególną wagę gospodarczą. Realizacja obydwu tych praw musi rodzić konflikty wynikające z zachodzenia na siebie stref przestrzennych działań właściciela nieruchomości gruntowej oraz podmiotów mających prawo do wód i kopalin. Stąd art. 143 k.c. znalazł się wśród przepisów tzw. prawa sąsiedzkiego, które to usytuowanie nie wydaje się przypadkowe. O ile więc — generalnie rzecz biorąc — przepisy prawa sąsiedzkiego regulują stosunki zachodzące pomiędzy sąsiadującymi „w poziomie” podmiotami praw, to art. 143 k.c. odnosi się do stosunków sąsiedzkich zachodzących niejako „w pionie”. Służy on mianowicie godzeniu interesów podmiotu własności gruntowej z wykonywaniem tych praw podmiotowych, których przedmiotem jest działanie nad i pod powierzchnią ziemską. Wydaje się, że właśnie funkcja prawa sąsiedzkiego⁴⁷ wskazuje, iż art. 143 k.c. należący do tego prawa nie służy wyznaczeniu dla nieruchomości gruntowej granic w sensie fizycznym, ale kształtuje treść dozwolonego zachowania właściciela. Czyni to z podobnym skutkiem jak na przykład art. 149 k.c., który dozwalając właścicielowi wejść na grunt sąsiedni, nie określa granic pomiędzy sąsiadującymi gruntami jako strefami przestrzennymi wykonywania własności, lecz tylko funkcjonalnie kształtuje treść zachowania się właściciela.

Wydaje się, że z treści art. 143 k.c. nie można wywodzić argumentów przemawiających za koncepcją nieruchomości gruntowej jako bryły geometrycznej zamykającej określony stan materii. Art. 143 k.c. mówi wyraźnie o zasięgu prawa „nad i pod” powierzchnią gruntu. To jest więc ujęcie kierunkowe i funkcjonalne. Natomiast J. Ignatowicz stwierdza, iż to „[...] art. 143 k.c. głosi [podkreśl. — W.P.], że granice przestrzenne nieruchomości sięgają tylko do pewnej wysokości i głębokości, jak to wynika ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu”⁴⁸. Przypisano tu ustawodawcy nie ujęcie funkcjonalne, ale geometryczne; dokonano też miary (wysokość i głębokość). Stąd też według J. Ignatowicza nieruchomości gruntowa to „[...] bryła ograniczona płaszczyznami pionowymi przebiegającymi według jej granic na powierzchni ziemi, sięgająca tylko do

⁴⁶ O pominięciu prawa lotniczego w art. 143 k.c. J. Ignatowicz: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1976, s. 74.

⁴⁷ W prawie sąsiedzkiem widzieć chyba należy nie tyle podstawę odrębnych konstrukcji, ile prawnorzeczową „konkretyzację zasad współżycia społecznego”. Por. tu głosę A. Agopszowicza do orzeczenia SN z 20 VIII 1965 roku, III CR 161/65, OSPiKA 1967, nr 1, s. 14.

⁴⁸ Por. J. Ignatowicz: *Prawo rzeczowe...*, s. 73; idem: *Przemiany prawa własności...*, s. 76.

pewnej głębokości i do pewnej wysokości. Granice te — choć nie sprecyzowane ściśle — są jednak bardzo ograniczone⁴⁹.

Przedstawione stwierdzenie nie wyraża chyba metaforycznej wizji nieruchomości gruntowej, ale ma uzasadnić wspomnianą już wcześniej koncepcję teoretyczną. Tyle tylko, że wówczas należałoby zrezygnować z niezbyt jasnych określeń odnoszących się do granic nieruchomości gruntowej „w trzecim wymiarze”, z pojęcia „granic ograniczonych” lub „granic nie sprecyzowanych ściśle”. Tak rozumiane „granice” nie mogą wyodrębnić w przestrzeni trójwymiarowej bryły, o której mówi się w cytowanym wyżej sformułowaniu.

Stąd też albo powiemy, że istnieją granice nieruchomości gruntowej w „trzecim wymiarze”, albo stwierdzimy niemożność ich ścisłego oznaczenia. Wówczas jednak bezwzględnie rezygnujemy z koncepcji nieruchomości gruntowej jako bryły, czyli ściśle ograniczonej przestrzeni trójwymiarowej zamykającej w swoich granicach określony stan materii.

Czy nieruchomość gruntową można więc określić jako bryłę? Uważam, że takie określenie nie znajduje uzasadnienia. Konstrukcja prawa własności gruntowej, niewątpliwie, zakłada, że dozwolone zachowanie właściciela realizowane będzie w przestrzeni trójwymiarowej, ale granice w sensie geometrycznym⁵⁰ dla tego działania pozwala wyznaczyć wyłącznie w przestrzeni dwuwymiarowej, tj. na powierzchni ziemi. Natomiast przestrzenny zasięg działania nad i pod powierzchnią ziemi wynika z całości kształtu porządku prawnego, a zwłaszcza jest on określony w sferze prawa górniczego i geologicznego, wodnego, budowlanego, lotniczego. W tych to sferach mogą być nawet określone ściśle granice przestrzenne działania właściciela nad i pod powierzchnią, ale będą to różne granice dla różnych celów, a ich stabilność w żadnym razie nie może być porównywalna ze stabilnością granic gruntu wyznaczonych na powierzchni ziemi. Na przykład w sferze prawa budowlanego możliwe jest więc ograniczenie wysokości zabudowy do parteru, co wcale jeszcze nie oznacza, że właścicielowi nie wolno będzie utrzymywać drzew kilkakrotnie wyższych. Nikła jest też możliwość antycypacji kształtu wspomnianych granic, co też podważa

⁴⁹ Tamże. Por. także A. Wasilewski: *op. cit.*, s. 23. A. Agopszowicz formułuje podobne określenie nieruchomości gruntowej twierdząc, że „[...] zawsze bowiem jest to trójwymiarowy wycinek przestrzeni w ziemi, w którym mogą się znajdować złoża takich czy innych kopalin” (*Zarys systemu...*, s. 46), zaś T. Dybowski stwierdza: „[...] nieruchomość nie oznacza powierzchni w geometrycznym znaczeniu, lecz przestrzeń trójwymiarową” (*Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1969, s. 48).

⁵⁰ Por. krytykę prób ustalenia geometrycznych granic nieruchomości w „trzecim wymiarze” i potrzebie funkcjonalnego spojrzenia na tę kwestię: R. Mikosz, A. Witosz: *Zasięg obowiązywania prawa górniczego*, [w:] *Problemy prawne górnictwa I*, pod red. A. Agopszowicza. Prace naukowe Uniwersytetu Śląskiego nr 155, Katowice 1977, s. 76—77.

sens geometrycznego modelowania nieruchomości gruntowej na kształt bryły. Zastrzeżenie to odnosi się zarówno do abstrakcyjnego modelu nieruchomości gruntowej, jak i nieruchomości odpowiadającej konkretnemu stosunkowi prawnemu własności.

Konkludując, podkreślam raz jeszcze, że nie przeczę oczywistej prawdzie, iż działanie właściciela realizuje się w przestrzeni trójwymiarowej. Natomiast przeczę temu, jakoby na gruncie aktualnie obowiązującego prawa strefę przestrzenną działania właściciela można było zamknąć na kształt bryły, czyli „trójwymiarowego wycinka przestrzeni”. Dowodzi chyba tego przedstawiona tu krytyka założeń kwestionowanego ujęcia. Zauważmy, że słabości konstrukcyjne tegoż ujęcia podkreślają nawet jego zwolennicy⁵¹.

Wskazaliśmy już, że kwestionowana przez nas koncepcja nieruchomości gruntowej jako bryły geometrycznej bezwzględnie wymaga od jej zwolenników ścisłych granic lub ścisłych kryteriów wyznaczenia granic nad i pod powierzchnią ziemską. Taka jest konsekwencja metodologiczna koncepcji i część popierającej ją doktryny podejmuje wysiłek praktycznej jej realizacji. Nie uznając możliwości osiągnięcia pożądaných rezultatów, wskażmy jednak na podejmowane próby.

Oznaczenie „dolnej” granicy nieruchomości gruntowej polega na próbach oddzielenia „zwierzchniej warstwy ziemi” od „wnętrza ziemi”, co służyć ma przede wszystkim oddzieleniu stref wykonywania prawa własności gruntowej oraz praw do wód i kopalin. Kryteriów wyznaczenia granic szuka się w zróżnicowaniu biologiczno-geologicznym warstw skorupy ziemskiej. Zakłada się więc, że nieruchomość gruntowa obejmuje warstwę gleby i podglebia⁵² bądź warstwę, z której roślinność czerpie wodę⁵³. Wynikająca z zastosowania tych kryteriów próba określenia głębokości wierzchniej warstwy ziemi na cztery metry⁵⁴ nie jest przekonującym rozwiązaniem nie tylko z prawnego, lecz także przyrodniczego punktu widzenia. Płodne natomiast jest stwierdzenie A. Agopszowicza, który uważa, że mamy do czynienia z dwoma rodzajami gruntów: glebowymi

⁵¹ S. Grzybowski przyjmując trójwymiarowy kształt i materialną pojemność nieruchomości gruntowej i przypisując ten skutek postanowieniom art. 143 k.c. wprost zastrzega się, iż: „Nie da się zaprzeczyć, że takie określenie jest dalekie od precyzyjności [...]” (*System prawa...*, t. I, s. 404). Obronę wzmiankowanej koncepcji opiera w istocie na argumentie, że dawne, tradycyjne ujęcia „były nierealne”.

⁵² Por. A. Agopszowicz: *Prawo wydobywania...*, s. 25.

⁵³ Ibidem, s. 29.

⁵⁴ Por. A. Agopszowicz: *Pojęcie — roboty górnicze...*, s. 621, oraz J. Sztelak: *Zagadnienie szkód górniczych w uprawach rolnych spowodowanych osuszaniem lub zawodnieniem pól uprawnych*, „Przegląd Górniczy” 1963, nr 5, s. 229.

i budowlanymi⁵⁵. Dowodzi ono zasadnie niemożności oznaczenia „głębokości” nieruchomości w sensie geometrycznym. Wskazuje natomiast na funkcjonalny sposób określenia zasięgu przestrzennego prawa własności gruntowej, określenia dokonywanego przez treść prawa własności: własności rolniczej, czy też budowlanej. Spostrzeżenia te wykazują zbieżność ze zróżnicowanym pojmowaniem własności gruntowej w obcych ustawodawstwach i doktrynach, gdzie mówi się o istnieniu rolniczej własności gruntowej i własności budowlanej⁵⁶.

O ile poszukiwaniami granicy nieruchomości gruntowej we wnętrzu ziemi kierują zrozumiałe względy eksploatacji bogactw naturalnych, o tyle próba oznaczenia „górnjej” granicy w przestrzeni powietrznej pozabawiona jest w zasadzie praktycznej motywacji. Wiąże się to z mniejszą intensywnością działalności gospodarczej w przestrzeni powietrznej i mniejszym związkiem tej działalności ze sferą zachowania właściciela. Próby takie — chociaż wyjątkowe — są podejmowane, a ustalenie „górnjej” granicy wiąże się bądź to z dopuszczalną wysokością zabudowań, bądź też z bezpieczeństwem przeprowadzanych lotów powietrznych.

Temu ostatniemu ma służyć zróżnicowanie lotów statków powietrznych na dokonywane „[...] ponad przestrzenią stanowiącą według art. 143 k.c. część składową poszczególnych nieruchomości [...]” i „[...] loty bardzo niskie, które w razie konieczności należy uznać za dopuszczalne”⁵⁷.

Sens powyższych poszukiwań nie jest bliżej uzasadniony. Wątpliwości w nich prezentowane może rozstrzygnąć prawo lotnicze, ale dla czegoż to dopuszczalność lotów powietrznych wiązać z przynależnością prawną

⁵⁵ Por. A. Agopszowicz: *Prawo wydobywania...*, s. 29. Por. także niezbyt poprawnie sformułowaną opinię L. Jastrzębskiego: „Własność gleby jest określona normami prawa administracyjnego w ujęciu cywilistycznym jako własność gruntu” (*Ochrona prawna przyrody i środowiska w Polsce. Zagadnienia administracyjne*, Warszawa 1976, s. 43).

⁵⁶ O tym G. Bolla: „*Il „Fondo” nei suoi aspetti giuridici*, [w:] *Scritti di Diritto Agrario*. Zbiór prac G. Bolla, Milano 1963, s. 281; L. Barbiera: *Dal diritto di abitazione al diritto di proprietà: un nuovo statuto di „proprietà” urbana nella legge sulla riforma della casa*, „*Rivista di Diritto Civile*” 1973, nr 2, s. 365 i nn. Spotkać się można nawet ze sformulowaniem „la proprietà dell’abitazione” (P. Tarello: *La disciplina costituzionale della proprietà. Lezioni introduttivo*, Genewa 1973, s. 51 i nn.). Z literatury francuskiej por. np.: G. Ripert: *Les forces du droit*, Paris 1955, s. 213; R. Saint-Alary: *Cours de droit de la construction et de la propriété urbaine*, Paris 1973; J. de Laversin: *La propriété une nouvelle règle du jeu*, Paris 1975, s. 5 i nn. Por. także znamieny ślad historyczny: D. 50, 16, 17; *Ager est locus in rure qui sine villa est*. O silnym zróżnicowaniu reżimu prawnego gruntów urbanistycznych i produkcyjnych, wiejskich i miejskich, por. W. P. Balezin: *Prawo ziemlepolzowania*, Moskwa 1970, s. 22—23.

⁵⁷ Por. J. Ignatowicz: *Kodeks cywilny...*, s. 379. Tenże autor mówi o „nortorycznym wykonywaniu niskich lotów jako naruszeniu prawa własności nieruchomości” (*Prawo rzeczowe...*, s. 75).

gruntu. Ochrona prawna przed niskimi lotami służy nam, gdy wyrządzają one szkodę, bądź gdy szkodą taką grożą. Gdy zaś sam właściciel gruntu będzie z powietrza nawoził swe uprawy, to kwestia własności gruntu będzie miała w tym przypadku tylko takie znaczenie, że właściciel będzie mógł startować i lądować w granicach własnego gruntu, o ile przepisy technicznie na to pozwolą. Czy jednak ma to wiele wspólnego z przynależnością prawną przestrzeni powietrznej i czy wymaga kreślenia granic owego „nieszczęsnego słupa powietrza”⁵⁸?

Wyodrębnienie nieruchomości gruntowych wyobrażonych jako bryły geometryczne stawia przed doktryną kwestię przynależności prawnej stref zewnętrznych; wnętrza ziemi i strefy powietrznej. Część doktryny przyjmuje, że „wnętrze ziemi” nie będąc rzeczą niczyją, musi stanowić własność państwową⁵⁹. Ujawnił się też pogląd, że nad górną i pod dolną granicą nieruchomości gruntowej nie ma w ogóle rzeczy w rozumieniu prawa cywilnego, a wspomniana wyżej strefa zewnętrzna jest przedmiotem zwierzchniej władzy państwowej⁶⁰. Słuszny jest zarzut A. Wasilewskiego, iż odnoszenie zwierzchnictwa państwowego do wnętrza ziemi oraz strefy powietrznej niczego nie tłumaczy, gdyż zwierzchnictwo to obejmuje również same nieruchomości gruntowe⁶¹.

Dodajmy też, że w przestrzeni objętej działalnością ludzką oprócz nieruchomości i ruchomości (w znaczeniu cywilnoprawnym) jest wiele dóbr, których wykorzystanie stanowi przedmiot innych praw podmiotowych. Reżim prawny korzystania z dóbr naturalnych, z bogactw ziemi nie ogranicza się przecież do instytucji cywilnoprawnych.

Zauważyliśmy już, że pojmowanie nieruchomości gruntowej jako trójwymiarowej bryły przestrzennej łączy doktryna z przyjęciem jej materialnej zawartości. S. Grzybowski stwierdza wprost, że: „Przez przestrzeń należy tu rozumieć również znajdującą się w niej materię, jak ziemię, piasek, kamienie itd. [...]”⁶². Przy wskazanym założeniu powstaje konieczność prawnej „inventaryzacji” materialnych składników tak rozumianej nieruchomości gruntowej. Warsztat terminologiczny „inventaryzacji” jest nader skomplikowany. S. Grzybowski zakładając, iż „nieruchomość gruntowa jest z reguły rzeczą złożoną” mówi o: składnikach gruntu, częściach

⁵⁸ Jest to sformułowanie W. Steinberga: *Prawo sąsiedzkie*, „Czasopismo Prawnicze i Ekonomiczne” 1933, t. XXVIII, s. 65. Trzeba przyznać, że dawna polska cywilistyka całkiem rozsądnie podchodziła do kwestii „słupa powietrza”. Por. np. uwagę C. Roszkowskiego, iż „przestrzeń powietrza stanowić nie może prywatnej własności” (*Prawo co do żeglugi napowietrznej*, PPIA 1912, nr XXXVII, s. 196).

⁵⁹ Por. A. Agopszowicz: *W sprawie ujednoczenia...*, s. 87; J. Wasilewski: *op. cit.*, s. 133.

⁶⁰ Por. J. Ignatowicz: *Przemiany własności...*, s. 77.

⁶¹ Por. A. Wasilewski: *op. cit.*, s. 24.

⁶² Por. S. Grzybowski: *System...*, s. 404.

gruntu „w sensie prawniczym” oraz o częściach składowych nieruchomości gruntowych⁶³. Wydaje się więc, że w twierdzeniach tych nakładają się na siebie jurydyczne i fizykochemiczne płaszczyzny rozważań nad zawartością nieruchomości gruntowej. Dowodzi tego wypowiedź A. Agopszowicza: „Rzecz nieruchoma bowiem to formalną konstrukcją przestrzenną, obejmująca z reguły trzy różne stany skupienia materii: stały, ciekły i gazowy”⁶⁴.

Wydaje się, że jeżeli odrzucimy koncepcję nieruchomości gruntowej jako trójwymiarowego wycinka przestrzeni, czyli bryły, to przestaje być też aktualny problem składników materialnej „zawartości” tegoż wycinka. Określenie owej „zawartości” sprawia nie tylko kłopoty geotechnicznej natury, lecz materialne ujmowanie nieruchomości gruntowej rodzi daleko idące konsekwencje teoretyczne, prowadzące do otwartego przyznania, że prawo własności gruntu jest „[...] władztwem względem pewnych stanów materii tworzących skorupę ziemską”⁶⁵. W takim ujęciu prawa własności władztwo nad materią wydaje się brać górę nad wykorzystaniem funkcji użytkowej tej materii. Trudno się zgodzić z takim ujęciem, gdyż chyba rację ma francuski prawnik G. Burdeau, iż „[...] człowiek nie ma prawa do bytu rzeczy, ale do jej użytku”⁶⁶. Trudno też zaprzeczyć, że owa „materializacja” przedmiotu prawa własności ma swoje źródło w tradycyjnym pojmowaniu nieruchomości gruntowej, odrywającym tę konstrukcję od treści prawa własności i tym samym czyniącym z nieruchomości terytorium suwerennej władzy właściciela⁶⁷.

Motywacja praktyczna określa „zawartości” materialnej nieruchomości gruntowej leży przede wszystkim w ustaleniu sytuacji przestrzennej kopalin i wód wobec nieruchomości gruntowej. Czy mogą one wchodzić

⁶³ Ibidem, s. 425—428, 405. Kwestia części składowych ma zapewne wpływ na zakres przestrzenny nieruchomości gruntowej, ale i tu musimy pamiętać, iż o tym, czy dany element ma charakter części składowych nieruchomości, decyduje prawo, a wykładnia służąca ustaleniu interesującego nas związku różnych części przyrody musi mieć charakter funkcjonalny (ze względu na sferę korzystania), ale i obiektywny społecznie (ze względu na sferę rozporządzania, bezpieczeństwa obrotu cywilnego). Por. rozważania o koncepcji obiektywnej w odniesieniu do kwestii części składowej; T. Dybowski: *Części składowe rzeczy*, NP 1969, nr 1, s. 70 i nn.

⁶⁴ Por. A. Agopszowicz: *Własność wód...*, s. 31. Autor jednocześnie przyznaje, że granice nieruchomości mają charakter „[...] konstrukcji czysto formalnych” (s. 36—37).

⁶⁵ Por. A. Agopszowicz: *Zarys systemu...*, s. 193.

⁶⁶ Cytowany autor powiada: „L’homme n’a pas un droit sur l’être des choses, mais sur leur usage, c’est-à-dire un droit d’utilisation éclairée, aussi doit-on, reconnaître que le fondement de la propriété est inséparable de la considération de son usage, c’est-à-dire de sa finalité” (G. Burdeau: *Les libertés publiques*, Paris 1961, s. 344 oraz 339 i nn.).

⁶⁷ Por. treść przypisu 21.

i czy wchodzą w skład nieruchomości gruntowej, czy mogą tworzyć samodzielne nieruchomości gruntowe?

Określenie sytuacji kopalin i wód wobec nieruchomości gruntowej łączy doktryna z problemem własności kopalin i wód. Czy jednak możliwe tu jest użycie pojęcia własności w znaczeniu własności rzeczy z k.c.? W takim znaczeniu o własności kopalin i wód można by mówić dopiero z chwilą ich wydobycia (oddzielenia od ziemi). Ten właśnie moment oraz kwestia uprawnienia do zawłaszczenia wyodrębnionego materialnie węgla lub wody ma tu decydujące znaczenie. Natomiast twierdzenie, że dana kopalina objęta jest zasięgiem nieruchomości gruntowej, ale właściciel nieruchomości nie jest uprawniony do jej wydobycia byłoby nie tylko pozbawione praktycznego sensu, lecz nie odpowiada też przedstawionemu w tej pracy ujęciu prawa własności jako prawa do funkcji użytkowej materii, a nie samej materii. Podobnie rzecz ma się z wodą. Dozwolone zachowania się właściciela gruntu w zakresie korzystania z wody reguluje prawo wodne. Wprawdzie regulacja ta posługuje się inną techniką legislacyjną aniżeli prawo górnicze w odniesieniu do kopalin, ale z podobnym rezultatem. Jeżeli więc twierdzi, że woda w studni jest własnością właściciela gruntu, oznacza to, że tenże ma prawo do pobierania wody, a nie to, że określony zasób (czy może on być określony w sensie fizycznym?) materii wody jest we władztwie właściciela.

A więc zamiast pytania, czy nieruchomość gruntu obejmuje złoża kopalin i wodę, należy postawić pytanie: Czy możliwość korzystania z wody i kopalin przez właściciela gruntu stanowi uprawnienie należące do treści prawa własności w znaczeniu art. 140 k.c., czy też jest to uprawnienie o odrębnym charakterze? Nie podejmując dyskusji nad tą sprawą, uznaję jednak, że niezależnie od charakteru i podstawy normatywnej uprawnienia te stanowią część składową prawa własności nieruchomości, o czym decyduje niesamodzielnosc tychże uprawnień.

Kończąc rozważania podjęte w tym opracowaniu uznaję, że dały one podstawę do przekonania, iż przedmiotem prawa własności gruntowej jest określona działalność gospodarcza⁶⁸, a jej właściwej realizacji i bezpieczeństwu właścicieli służy między innymi konstrukcja nieruchomości gruntowej. Ona to wyznacza sferę przestrzenną uprawnionych działań właściciela, ale nie poprzez wyodrębnienie z przestrzeni bryły geometrycznej, a przez oznaczenie granic wyłącznie na powierzchni ziemskiej. Takie ujęcie zakresu przestrzennego nieruchomości gruntowej ma oparcie

⁶⁸ Por. R. Savatier: *Propriété et exploitation*, [w:] *Le monde rurale dans l'Economie moderne*, Nantes 1950, s. 90 i nn. Autor określa tam własność gruntową jako „la propriété de l'exploitation”. W literaturze francuskiej mówi się też powszechnie o „la propriété culturele” oznaczającej własność jako korzystanie z ziemi. Zaznaczyć należy, że tego pojęcia używa literatura prawnicza, a nawet cywilistyczna (np. G. Ripert: *op. cit.*, s. 220).

w obowiązującym stanie prawnym i nie budzi większych zastrzeżeń ze strony potrzeb gospodarki rolnej.

Zastrzeżenia uzasadniać mogą zaś zarówno potrzeby zabudowy nowoczesnych miast, jak też i potrzeby eksploatacji wnętrza ziemi. R. Savatier, potwierdzając dwuwymiarowy charakter oznaczenia nieruchomości gruntowej w przestrzeni⁶⁹, postuluje, by właściciel gruntu dokonując jego zabudowy, musiał nabyć wycinek przestrzeni powietrznej odpowiadający kubaturze tego budynku⁷⁰.

W polskiej doktrynie bardzo ostro zarysowała się natomiast kwestia „statusu prawnorzecowego” wnętrza ziemi. W artykule tym poddano krytyce próby przenoszenia konstrukcji prawnorzeczowych w sferę gospodarki we wnętrzu ziemi i wykonywania praw do wód i kopalin. Uznać bowiem należy, że próby te nie znajdują oparcia w kodeksie cywilnym, który bardzo wąsko ujął prawo własności rzeczy. Uzasadniona jest krytyka tego ujęcia i słuszny jest wniosek, że to właśnie nazbyt wąskie ujęcie prawa własności zrodziło konieczność stworzenia nowego rodzaju praw podmiotowych, takich jak: prawo do kopalin i wód⁷¹. Krytyka wskazanego zawężenia może być tylko dla doktryny jedynie podstawą wniosków *de lege ferenda*, a nie rozszerzającej interpretacji kodeksowego modelu prawa własności i przedmiotu tego prawa.

⁶⁹ Por. R. Savatier: *Vers de nouveaux aspects...*, s. 3, 7. Odrzuca on też zdecydowanie materialne pojmowanie nieruchomości gruntowej (s. 3, 6, 10—11) i dostrzega w tym znamiennej ewolucję prawa cywilnego, w którym własność gruntu stnowi prawo do funkcji gruntu, a nie do materii (s. 10—11). Por. także H. Farcy: *Le „droit à l'espace”*, „*Economie Rurale*” 1975, nr 109, s. 29 i nn. Z doktryny włoskiej por. poglądy G. Bolla: *op. cit.*, s. 285. Autor mówi tam: „Il che sta anche a significare che non *superficie* (per circostanze diverse variabilissima) costituisce il fondo, ma il criterio *economico ed organizzativo* dal quale è sorto”.

⁷⁰ Por. R. Savatier: *Sur la propriété de l'espace*, [w:] *Le croissance des villes et son influence sur le régime juridique de la propriété immobilière*, *Journées de l'Association Henri Capitant...*, *Colloque international tenu à Liège (25—28 V 1965)*, Liège 1966, s. 392 i nn.; *idem*: *La Propriété de l'Espace*, Paris 1965, s. 213.

⁷¹ Por. Z. Zabiński: *op. cit.*, s. 256.

Валериан Панько

ЗАМЕЧАНИЯ О ПРЕДМЕРЕ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Содержание

Право земельной собственности отчетливо выделяется из общей модели права вещной собственности в связи с общественным и хозяйственным характером предмета земельной собственности. Этим предметом является допустимое отношение владельца к земле, отношение, осуществляемое в определенной пространственной зоне. Обозначению этой зоны и служит правовая конструкция „земельного имущества” (земли — ст. 46 ГК). Из нее следует, что земельное имущество является пространственной зоной, обозначенной физически исключительно на поверхности земли, причем, это физическое обозначение должно быть основано на правовых критериях выделения земельной собственности (правовое действие, судебное решение и т.д.). В действующем правовом состоянии не имеет обоснования концепция, рассматривающая земельное имущество как трехмерное геометрическое тело, распространяющееся на недра земли и воздушное пространство. Такое положение не противоречит распространению допустимого поведения владельца над и под земной поверхностью (ст. 143 ГК), однако правовой порядок, допускающий такую возможность, не обозначает границ в геометрическом и модельном смысле, а только в функциональном и динамическом смысле. А это не исключает необходимости определения материального содержания земельной собственности, которую необходимо обозначить и определить, если рассматриваем недвижимость как замкнутый, трехмерный отрезок пространства.

Представленное в этой статье понятие земельной недвижимости позволяет увидеть в праве собственности не столько право исключительного владения над материей, сколько право пользования определенными полезными функциями этой материи. Это направление в оценке функций и содержания права земельной собственности можно заметить всюду в современной цивилистической доктрине.

Walerian Pańko

BEMERKUNGEN ZUM INHALT DES EIGENTUMS AN GRUNDSTÜCKEN

Zusammenfassung

Das Eigentum an Grundstücken hebt sich deutlich vom allgemeinen Modell des Sacheigentumsrechts wegen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Charakters des Gegenstandes des Eigentums an Grundstücken ab. Dieser Gegenstand ist das

erlaubte Verhalten des Eigentümers im Verhältnis zum Grundstück, ein Verhalten, das in einer bestimmten Raumzone ausgeführt wird. Der Bestimmung dieser Zone dient eben die zivilrechtliche Konstruktion „Eigentum an Grundstücken“ (Grundstück — Art. 46 des Zivilgesetzbuches). Aus ihr ergibt sich, daß das Grundstück eine Raumzone darstellt, die physisch ausschließlich auf der Erdoberfläche festgelegt wird, wobei diese physische Festlegung sich auf die rechtlichen Kriterien der Aussonderung des Grundstückes stützen muß (rechtliche Tätigkeit, Gerichtsbeschluß usw.). Im Hinblick auf das gegenwärtig geltende Rechtssystem ist die Konzeption, die das Grundstück als einen dreidimensionalen Körper versteht, der ins Erdinnere und in den Luftraum reicht, unbegründet. Dieser Standpunkt widerspricht nicht dem erlaubten Verhalten des Eigentümers und der Inanspruchnahme des Grundstückes über und unter der Erdoberfläche durch ihn (Art. 143 des Zivilgesetzbuches), aber die Rechtsordnung, die diese Möglichkeit bildet, schafft keine Grenzen im geometrischen Sinne und im Sinne des Modells, sondern funktionale und dynamische Grenzen. Die Tatsache aber schließt die Notwendigkeit aus den materialien Inhalt des Grundstückes zu bestimmen, der aber bestimmt werden muß, wenn das Grundstück als geschlossener, dreidimensionaler Raumausschnitt verstanden wird.

Die im Artikel dargestellte Auffassung des Grundstückes gestattet es im Eigentumsrecht weniger das Recht zur ausschließlichen Herrschaft über die Materie zu sehen, als vielmehr das Recht, bestimmte Funktionen dieser Materie zu nutzen. Diese Richtung in der Einschätzung der Funktionen und des Inhalts des Eigentumsrechts an Grundstücken wird in der modernen zivilistischen Doktrin allgemein beobachtet.