

PROWADZENIE PRAC GEOLOGICZNYCH A TYTUŁ PRAWNY DO NIERUCHOMOŚCI - ZE WZGLĘDU NA WŁAŚCICIELA ZŁOŻA KOPALINY LUB MIEJSCE JEJ POŁOŻENIA

PERFORMING GEOLOGICAL WORK IN CONTEXT OF THE LEGAL TITLE TO THE REAL ESTATE BECAUSE OF THE MINERAL DEPOSIT OWNER OR ITS LOCATION

Ewelina Anna Kostka - Kancelaria Juris Sp. z o.o., Warszawa

Artykuł ma na celu przedstawienie aspektów konieczności dysponowania tytułem prawnym do nieruchomości w celu prowadzenia prac geologicznych z uwzględnieniem problematyki właściciela złoża kopaliny oraz miejsca jej położenia. W przypadku wykonywania prac geologicznych w odniesieniu do złóż kopalin objętych własnością górniczą przedsiębiorca zobowiązany jest zawrzeć ze Skarbem Państwa umowę użytkowania górniczego. Obowiązkiem przedsiębiorcy jest ponadto uzyskanie od właściciela (dzierżawcy, użytkownika, użytkownika wieczystego) cywilnoprawnego tytułu do prowadzenia prac geologicznych w granicach jego nieruchomości gruntowej, bez względu, czy zamierza on poszukiwać lub rozpoznawać złoża kopalin objęte własnością górniczą, czy też planuje on eksplorować złoża kopalin należące do właściciela nieruchomości gruntowej. Wtargnięcie na lub korzystanie z cudzej nieruchomości bez zgody właściciela niesie za sobą określone skutki prawne, przewidziane tak prawem cywilnym, jak i karnym.

Słowa kluczowe: złoża kopalin, własność złóż, własność górnicza, użytkowanie górnicze, dzierżawa, użytkowanie, prace geologiczne, Prawo geologiczne i górnicze

The present paper aims to face the topic of the necessity to obtain a legal title to the real estate, in order to carry on geological work, including the issues of the mineral deposit owner and the place of its location. In case of performing geological work, regarding to the mineral deposit covered by mining ownership, entrepreneur is obliged to conclude a mining lease agreement with the State Treasury. The entrepreneur is also obliged to obtain a civil legal title from the real estate owner (or lessee, usufructuary, perpetual usufructuary) to perform geological work within the boundaries of real estate, regardless of whether he intends to prospect for or explore mineral deposits covered by mining ownership, or he plans to explore mineral deposits belonging to the land owner. The intrusion or use of land without the consent of its owner carries certain legal consequences, provided by civil or criminal law.

Keywords: mineral deposits, deposits ownership, mining property, mining lease, lease, usufruct, geological work, geological and mining law

Wstęp

Prowadzenie prac geologicznych w zakresie robót geologicznych i w większości geofizyki zarówno w ramach działalności koncesjonowanej, jak i przy braku wymogu uzyskania koncesji, każdorazowo obliguje przedsiębiorcę do dysponowania tytułem cywilnoprawnym do nieruchomości. Tytuł prawny do nieruchomości powinien przy tym obejmować, tak nieruchomość postrzeganą jako powierzchnię (dwuwymiarowo), jak i postrzeganą jako przestrzeń (trójwymiarowo). Ten dalece uproszczony podział umożliwiłby zobrazowanie i rozróżnienie potencjalnych scenariuszy stosunków własnościowych w kontekście potrzeby uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości w celu prowadzenia prac geologicznych. Właściciel nieruchomości - „powierzchni” może być bowiem tożsamy z właścicielem złoża w „przestrzeni” nieruchomości lub mogą to być dwa różne podmioty. Także pod nieruchomością gruntową górotwór jest domeną Skarbu Państwa.

Reglamentacja prowadzenia prac geologicznych a tytuł prawny do nieruchomości

Przedmiotem prac geologicznych jest m.in. projektowanie i wykonywanie badań oraz innych czynności, w celu ustalenia budowy geologicznej kraju, a w szczególności poszukiwania i rozpoznawania złóż kopalin, wód podziemnych oraz kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla, geologiczno-inżynierskich, a także sporządzanie map i dokumentacji geologicznych¹ Wyniki prac geologicznych wraz z ich interpretacją przedstawiane są w dokumentacji geologicznej.² W zależności od stopnia udokumentowania złoża kopaliny prace geologiczne można wykonywać w ramach poszukiwania – w celu ustalenia i wstępnego udokumentowania złoża kopaliny lub w ramach rozpoznawania – na obszarze już wstępnie udokumentowanego złoża kopaliny.³

¹ Por. art. 6 ust. 1 pkt 8 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 2015 r., poz. 196 ze zm., dalej też jako „p.g.g.”

² Por. art. 88 ust. 1 p.g.g.

³ Por. art. 6 ust. 1 pkt 7 i 13 p.g.g.

W celu usystematyzowania i jako punkt wyjścia do dalszych rozważań w dotyczących zakresu wymogu dysponowania przez przedsiębiorcę tytułem prawnym do nieruchomości dla wykonywania prac geologicznych należy wskazać jak kształtuje się podział prac geologicznych ze względu na administracyjne wymogi formalnoprawne do ich prowadzenia. Przede wszystkim, co zostało wyżej wspomniane prace geologiczne dzielą się na wymagające uzyskania koncesji do ich prowadzenia oraz nie wymagające uzyskania koncesji. Do tej pierwszej kategorii należy zaliczyć, co do zasady prace geologiczne dotyczące kopaliny określonych w art. 10 ust. 1 p.g.g., a zatem tych objętych własnością górnictwa Skarbu Państwa⁴ za wyjątkiem *reprocessingu*⁵ oraz złóż węglowodorów w przypadku o którym mowa w art. 85a ust. 1 p.g.g.⁶ Z uwagi na fakt, iż koncesje eksploracyjne zawsze dotyczą złóż kopaliny objętych własnością górnictwa i wymienionych w art. 10 ust. 1 p.g.g., ich wykonywanie będzie wymagało dysponowania zarówno użytkowaniem górnictwa, jak i tytułem prawnym do nieruchomości gruntowej, w granicach której będą wykonywane prace geologiczne objęte przedmiotową koncesją. Umowa użytkowania górnictwa ani koncesja nie upoważniają przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości gruntowej w granicach, której będą wykonywane koncesjonowane prace geologiczne, nawet jeżeli Skarb Państwa będzie równocześnie właścicielem takiej nieruchomości lub złoża w jej obrębie.

W ramach prac geologicznych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania koncesji możemy wyróżnić prace geologiczne nie wymagające sporządzenia projektu robót geologicznych oraz te wymagające jego sporządzenia.⁷ Na koniec, w sytuacji projektowania, prac geologicznych nie wymagających koncesji, a przewidujących wykonywanie robót geologicznych, a tym samym sporządzenia projektu robót geologicznych istnieje podział ze względu na projekty robót geologicznych wymagające zatwierdzenia⁸ oraz wymagające zgłoszenia.⁹

Należy pamiętać, iż uzyskanie koncesji, decyzji zatwierdzającej projekt robót geologicznych lub jego przyjęcie bez zastrzeżeń nie powoduje zwolnienia przedsiębiorcy z uzyskania tytułu cywilnoprawnego do nieruchomości. Jednocześnie na etapie uzyskiwania ww. decyzji administracyjnych przedsiębiorca nie musi jeszcze posiadać tytułu prawnego do nieruchomości, w granicach której prace geologiczne, w tym roboty geologiczne, mają być wykonywane, lecz zobowiązany jest wstępnie rozpoznać stan prawny nieruchomości, w granicach

której zamierza wykonywać działalność regulowaną p.g.g.¹⁰ Rozpoznanie stanu prawnego nieruchomości już na etapie projektowania i ubiegania się o wymagane prawem decyzje do działalności eksploracyjnej jest istotne z punktu widzenia zarządzania ryzykiem, identyfikacji potencjalnych zagrożeń i ograniczeń mogących zaistnieć w związku z lokalizacją projektu eksploracyjnego, np. nieuregulowana sytuacja prawna nieruchomości, nieaktualne dane właścicieli, postępowania o zniesienie współwłasności, postępowania spadkowe. Istotne jest również rozpoznanie zakresu uprawnień posiadaczy zależnych do nieruchomości (np. rodzaj pobieranych pożytków przez dzierżawcę). Odpowiednio wcześniej wykonany monitoring prawno-terenowy umożliwi podjęcie prób mających na celu uzyskanie dostępu do nieruchomości na warunkach wynegocjowanych z właścicielem nieruchomości, w szczególności w kontekście ustalenia wysokości wynagrodzenia lub innego ekwiwalentu za korzystanie z nieruchomości.

Własność kopaliny czy własność złoża kopaliny

Ustawodawca definiując zakres pojęciowy własności górnictwa, jak i kategorię kopaliny objętych własnością nieruchomości gruntowej posługuje się terminem „złoże kopaliny, a nie „kopalina”. Złożem kopaliny w rozumieniu p.g.g. jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą.¹¹ Natomiast pod pojęciem kopaliny przyjęto rozumieć skałę lub wydzielaną z niej w czasie eksploatacji część składową, albo zawartą w niej ciecz lub gaz, które po wydobyciu, w formie naturalnej lub po przetworzeniu stają się użytecznym surowcem.¹² Literalne przyjęcie koncepcji zawartej w p.g.g. opierającej się na założeniu, iż własnością górnictwa lub nieruchomości gruntowej objęte są dopiero złoża kopaliny, a nie same kopaliny, prowadzi do luki prawnej odnośnie własności kopaliny, których nagromadzenie nie jest w danym czasie, jeszcze lub już kwalifikowane jako złoże, np. nie jest doniosłe z punktu widzenia korzyści gospodarczej, bądź stale, trwale niedostępne.

Własność górnictwa a własność nieruchomości gruntowej

Podział złóż kopaliny ze względu na ich właściciela jest punktem wyjścia do podjęcia rozważań związanych z ustaleniem podmiotu od którego należy uzyskać tytuł prawny do

⁴ por. art. 21 ust. 1 pkt 1 p.g.g. w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 7 i 13 p.g.g.

⁵ Jak zauważa A. Polak „W praktyce zdarzało się, iż organy koncesyjne odmawiały przyznania działalności koncesjonowanej pracownikom polegającym np. na reinterpretacji archiwalnych wyników badań laboratoryjnych tych prób oraz wykonania *reprocessingu* wyników archiwalnych pomiarów geofizycznych. Pojawiają się tu wątpliwości, czy przywołane czynności spełniają przesłanki uznania ich zawsze za prace geologiczne, a których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 8 p.g.g., czy też powinny być uznane jedynie za przygotowanie do projektowania i wykonywania ściśle prac geologicznych”. Polak A. *Problematyka sporządzania dokumentacji prac geologicznych niewymagających koncesji a prawo do informacji geologicznej*, „Górnictwo Odkrywkowe”, Wrocław 2015, Rocznik LVI, Nr 2:41-40. ISSN 0043-2075.

⁶ Zgodnie z art. 85a ust. 1 p.g.g. jeżeli roboty geologiczne obejmują wyłącznie wykonywanie badań geofizycznych w celu zbadania struktur geologicznych związanych z występowaniem złóż węglowodorów, projekt robót geologicznych podlega zgłoszeniu ministrowi właściwemu do spraw środowiska. Pod pojęciem badań geofizycznych w celu zbadania struktur geologicznych związanych z występowaniem złóż węglowodorów należy rozumieć wykonywanie prac geologicznych z zastosowaniem metod geofizycznych, w tym połączonych z robotami geologicznymi z wyłączeniem robót polegających na wykonywaniu otworów wiertniczych o głębokości przekraczającej 100 m lub z użyciem środków strzałowych (art. 6 ust. 1 pkt 1c p.g.g.)

⁷ Zgodnie z art. 79 ust. 1 p.g.g. prace geologiczne z zastosowaniem robót geologicznych mogą być wykonywane tylko na podstawie projektu robót geologicznych. Dotyczy to zarówno robót geologicznych wykonywanych w ramach koncesji, jak i tych wykonywanych wyłącznie na podstawie projektu robót geologicznych.

⁸ Zgodnie z art. 80 ust. 1 p.g.g. projekt robót geologicznych, których wykonywanie nie wymaga koncesji zatwierdza organ administracji geologicznej w drodze decyzji.

⁹ Art. 85 ust. 1 i art. 85a ust. 1 p.g.g.

¹⁰ Por. art. 24 ust. 1 pkt 1 i 2 p.g.g. oraz art. 80 ust. 2 p.g.g.

¹¹ Por. art. 6 ust. 1 pkt 19 p.g.g.

¹² Nieć, M., *Metodyka dokumentowania złóż kopaliny stałych. Część I. Poszukiwanie i rozpoznawanie złóż. Planowanie i organizacja prac geologicznych*, Kraków 2012, Wyd. IGSMiE PAN

korzystania z nieruchomości gruntowej, jak i rodzaju takiego tytułu prawnego.

Z punktu widzenia właściciela złoża kopaliny mamy do czynienia z podziałem dychotomicznym rozróżniającym złoża kopaliny objęte własnością górnictwa Skarbu Państwa oraz złoża kopaliny objęte prawem nieruchomości gruntowej. Oba zbiory pojęciowe są dychotomicznie wyodrębnione, tym samym zakwalifikowanie złoża kopaliny jako objętego własnością górnictwa zawsze wyklucza jego przynależność do zbioru złożów kopaliny objętych własnością nieruchomości gruntowej. Może się jednak zdarzyć, iż złoża kopaliny objęte własnością nieruchomości gruntowej zostaną po spełnieniu określonych warunków zakwalifikowane do zbioru złożów objętych własnością górnictwa. Taka zmiana będzie automatycznie determinowała zmianę po stronie podmiotowej (właściciela złoża). Własność górnictwa wprowadzona została ponownie do polskiego porządku prawnego 1 stycznia 2012 r. Ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnictwo. Wcześniej podobną instytucję, lecz z odmiennościami przewidywało Prawo górnicze z 1930 r.¹³

Własność górnictwa stanowi odrębne prawo majątkowe niezależne od granic i własności nieruchomości gruntowej i przysługuje jedynie Skarbowi Państwa. Własnością górnictwa, zgodnie z art. 10 ust. 1 p.g.g. objęte są złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górnictwa.¹⁴ Własnością górnictwa objęte są także złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek.¹⁵ Co więcej, na co należy zwrócić szczególną uwagę, własnością górnictwa są objęte także części górotworu, a nie cały górotwór jako taki, położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej.¹⁶ Innymi słowy własnością górnictwa objęte są zarówno kopaliny wymienione w art. 10 ust. 1 i 2 p.g.g., ale również te wyodrębnione części górotworu, które znajdują się poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej. Tym samym dla określenia, czy dana część górotworu objęta będzie własnością górnictwa, konieczne będzie zawsze ustalenie granic nieruchomości gruntowej.

Natomiast zgodnie z przyjętą koncepcją kwalifikacji negatywnej własności kopaliny, prawem własności gruntowej objęte są złoża kopaliny niewymienione w art. 10 ust. 1 i 2 p.g.g., czyli te, które przedmiotowo nie są objęte własnością górnictwa, a jednocześnie znajdują się w granicach nierucho-

mości gruntowej. Zatem nawet kopaliny nie wymienione w art. 10 ust. 1 i 2 p.g.g. lecz znajdujące się w górotworze poza granicami nieruchomości gruntowej będą objęte własnością górnictwa.

Złoża kopaliny, objęte własnością nieruchomości gruntowej w części w jakiej znajdują się w granicach nieruchomości gruntowej, w świetle art. 47 kodeksu cywilnego traktowane są jako część składowa nieruchomości i dzielą jej los.¹⁷ Tym samym złoża kopaliny objęte własnością nieruchomości gruntowej nie mogą stanowić odrębnej własności i innych praw rzeczowych, tzn. właściciel nieruchomości nie może nimi rozporządzać (sprzedać, wydzierżawić, wynająć) w oderwaniu od nieruchomości gruntowej. W celu zadysponowania takim złożem kopaliny musi rozporządzić całą nieruchomością wraz z występującym w jej granicach złożem kopaliny. Dopiero kopaliny wydobyte jako rzeczy ruchome stają się odrębnym przedmiotem własności.¹⁸ Odwrotnie jest w przypadku własności górnictwa, której byt jako odrębnego prawa majątkowego Skarbu Państwa istnieje w oderwaniu od nieruchomości gruntowej i jej granic, a Skarb Państwa może z niej korzystać i rozporządzać niezależnie od stanu prawnego nieruchomości gruntowej.

Położenie złoża kopaliny

Rozważania dotyczące identyfikacji właściciela górnictwa i właściciela nieruchomości gruntowej w odniesieniu do własności złożów kopaliny z uwagi na konstrukcję zakresu pojęciowego własności górnictwa przyjętej w p.g.g. nie mogą być prowadzone, jak to wyżej przedstawiono, w oderwaniu od lokalizacji nagromadzenia danej kopaliny. Z natury rzeczy czy też górotworu wynikać będzie, czy złoża kopaliny będą zlokalizowane w nieruchomości gruntowej, na jednej lub kilku, czy też poza nieruchomością, poniżej jej granic, na obszarach morskich, pod wodami płynącymi, stanowiącymi własność Skarbu Państwa, a złoża antropogeniczne na nieruchomościach. Oczywiście wystąpią takie sytuacje, gdy złoża jest zlokalizowane na pograniczu nieruchomości i górotworu poza granicami nieruchomości gruntowej.

Problem ustalania granic nieruchomości gruntowych

Ustalanie granic nieruchomości gruntowej dla identyfikacji właściciela złoża kopaliny jest kwestią kluczową do ustalenia, czy złoża kopaliny niewymienionych w art. 10 ust. 1 i 2 p.g.g. objęte są własnością górnictwa, czy też własnością nieruchomości gruntowej. Problematyka związana z określeniem granic nieruchomości gruntowej jest zagadnieniem złożonym i w praktyce nastrożającym wielu trudności.

¹³ Zob. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 listopada 1930 r. Prawo górnicze (Dz. U. z 1930 r., Nr 85, poz. 654).

Por. też Stefanowicz J.A., *Wybrane problemy własności złożów surowców energetycznych. Aktualia i perspektywy gospodarki surowcami mineralnymi*, 2006, IGSMiE PAN, XVI Sympozjum i Konferencje nr 68 oraz Stefanowicz J.A., Galos K., *Kierunki zarządzania zasobami kopaliny mineralnych z punktu widzenia Skarbu Państwa jako właściciela złożów kopaliny objętych własnością górnictwa*, Zeszyty Naukowe IGSMiE PAN, 2014, nr 88, rok, ISSN 2080-0819.

¹⁴ Zgodnie z projektem z dnia 7 kwietnia 2016 r. Ustawy o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz o zmianie niektórych innych ustaw, katalog ten ma zostać formalnie rozszerzony o pierwiastki ziem rzadkich, gazy szlachetne oraz bursztyn. Zgłaszane są też postulaty nauki i praktyki o konieczności objęcia tą własnością większości metali bez względu na to czy występują w rudach, czy innych mineralizacjach, np. magnezyty.

¹⁵ Por. art. 10 ust. 2 p.g.g.

¹⁶ Por. art. 10 ust. 4 p.g.g.

¹⁷ Jak trafnie zauważył M. Nieć „złoża może być uważane za część składową nieruchomości gruntowej wtedy i tylko wtedy, gdy jego granice w rzucie na powierzchnię ziemi znajdują się w obrębie granic nieruchomości”, Nieć M. *Dylematy prawa własności złożów*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi* 2005, tom 21, z. 1 (specjalny).

¹⁸ Zob. Filipiak A. [w:] Kidyba A. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. II, Lex 2012.

Aktualnie brak jest legalnej definicji granic przestrzennych nieruchomości gruntowej. Literatura i orzecznictwo nawiązując do art. 46 § 1 k.c. i art. 143 k.c. przewidują granice pionowe wykonywania prawa własności gruntu wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia tego prawa¹⁹ Kwestię tę rozważał m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 stycznia 2015 r.²⁰, w którym uznał, iż zakres zasięgu własności gruntu we wnętrzu ziemi, przewidziany w art. 143 k.c. ograniczony został przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, które powinno być wyznaczone każdorazowo w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, przy uwzględnieniu miejsca jej położenia, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz sposobu, w jaki właściciel nieruchomości faktycznie i potencjalnie, zgodnie z przepisami prawa, może z gruntu korzystać. Jeżeli w tak określonych granicach dozwolonego korzystania z nieruchomości gruntowej przez właściciela zalega złoża kopaliny nieobjęte art. 10 ust. 1 i 2 p.g.g., to zgodnie z art. 10 p.g.g. ust. 3 objęte jest prawem własności nieruchomości gruntowej. Własnością górniczą Skarbu Państwa będzie natomiast złoża takiej kopaliny (niewymienionej w art. 10 ust. 1 i 2 p.g.g.), zalegające w części górotworu położonej poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej (art. 10 ust. 4 p.g.g.).

Wyznaczenie granic przestrzennych własności nieruchomości gruntowej przy uwzględnieniu kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, musi być dokonywane dla każdej nieruchomości oddzielnie. Nie jest możliwe wyznaczenie tych granic w sposób oderwany od przeznaczenia gruntu, miejsca jego położenia, sposobu korzystania przez właściciela. Dopiero po dokonaniu takich ustaleń możliwa jest ocena, jakie są granice danej nieruchomości.²¹

Tym samym podstawą do wyznaczania granic nieruchomości będzie przeznaczenie gruntu określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejsce jego położenia, sposób korzystania przez właściciela – zarówno aktualny, jak i możliwy.

Kolejną kwestią związaną z wyznaczeniem zasięgu dolnej granicy nieruchomości gruntowej jest występowanie w pionie przestrzeni takiej nieruchomości złóż kopaliny „strategicznych”. Zdaniem H. Schwarza dolną granicę nieruchomości wyznacza nie tylko „społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu (art. 143 k.c.), ale również położenie stropu złóż kopaliny strategicznych, jeżeli występują na danym gruncie.²² Pogląd ten podzielił i rozwinął ostatnio WSA w Warszawie w wyroku z dnia 18 stycznia 2016 r.²³ wywodząc, iż granice nieruchomości gruntowych w odniesieniu do złóż kopaliny wyznacza przepis art. 10 ust. 3 p.p.g., który jest przepisem szczególnym (*lex specialis*) względem art. 143 k.c. Przeznaczenie nieruchomości kończy się tam, gdzie zaczyna się

fizycznie złoża kopaliny strategicznej - w niniejszej sprawie węgla kamiennego (vide: W. Pańko „Uwagi o przedmiocie praw własności nieruchomości gruntowej” PPG 1978, nr 2 str. 98 i nast.).

Jakkolwiek pogładowi temu nie można odmówić słuszności, to jest on jednak niepełny. Po pierwsze odnosi się do złóż kopaliny strategicznych, a tym samym pojęcia pozaprawnego²⁴, a jednocześnie przywołuje art. 10 ust. 3 p.g.g. jako *lex specialis* do art. 143 k.c. Tym samym rozwijając myśl wyrażoną w przywołanym wyroku WSA w Warszawie należałoby przyjąć, iż strop złoża kopaliny określonej w art. 10 ust. 1 p.g.g. wyznacza dolną granicę nieruchomości gruntowej. W kontekście art. 143 k.c. wydaje się słuszna, albowiem skoro właściciel nieruchomości nie może bez zgody Skarbu Państwa korzystać ze złoża kopaliny określonej w art. 10 ust. 1 p.g.g. oznacza to, iż zidentyfikowanie granic bryły złoża kopaliny objętej własnością górniczą stanowi nieprzekraczalną dopuszczalnego prawem korzystania przez właściciela (użytkownika wieczystego) z przestrzeni nieruchomości gruntowej.

Należy jednak zauważyć, iż złoża kopaliny wymienionej w art. 10 ust. 1 p.g.g. powinno rozciągać się przez całą powierzchnię poziomą dolnej części nieruchomości gruntowej. W przeciwnym razie należy przyjąć, iż formacja stanowiąca złoża kopaliny określonej w art. 10 ust. 1 i 2 p.g.g. może wyznaczać tylko fragment dolnej granicy nieruchomości gruntowej, a w pozostałym zakresie nieruchomości gruntowana nadal będzie mogła się ciągnąć w głąb przestrzeni, o ile będzie to dopuszczalne przez jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Nie powinno być natomiast uzasadnione wyznaczanie dolnej granicy dla całej nieruchomości gruntowej w sytuacji, gdy w granicach przestrzeni tej nieruchomości zlokalizowany jest mały fragment większego złoża kopaliny wymienionej w art. 10 ust. 1 p.g.g. lub też złoża gniazdowe takiej kopaliny.

Granice własności nieruchomości a własność kopaliny – normy kolizyjne

W wyniku zmiany położenia dolnej granicy nieruchomości gruntowej, np. z uwagi na udokumentowanie złoża kopaliny wymienionej w art. 10 ust. 1 p.g.g., złoża kopaliny objętych dotychczas własnością nieruchomości gruntowej zgodnie z art. 10 ust. 4 p.g.g. mogą stać się przedmiotem własności górniczej. W takim przypadku zastosowanie znajdzie art. 11 p.g.g., który odsyła w sprawach sporów między Skarbem Państwa a właścicielem gruntu do odpowiedniego stosowania przepisów Kodeksu cywilnego, a także prawa geodezyjnego i kartograficznego dotyczące nieruchomości górniczej, w tym ich rozgraniczania.²⁵

¹⁹ Zob. Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001, Kidyba A. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. II, Lex 2012, Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa, 2001, Kalus S., *Prawne aspekty określania pionowych granic nieruchomości*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 2011, nr 4(72).

²⁰ Por. Wyrok SN z dnia 9 stycznia 2015r., sygn. akt V CSK 200/14.

²¹ *Ibidem*

²² Schwarz H., *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*. Tom 1, Wrocław: Salome, 2013, ISBN 978-83-935479-1-2, str. 124-125.

²³ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 stycznia 2016 r., sygn. akt VI SA/Wa 1662/15.

²⁴ Zob. Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 (M.P. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 252), tzw. „KPZK 2030” wprowadziła pojęcie tzw. surowców strategicznych (energetycznych, metalicznych, chemicznych i skalnych). Patrz też Stefanowicz J.A., *Strategia surowcowa w strategiach zintegrowanych ŚSRK i KPZK 2030 – obszary funkcjonalne i złoża strategiczne*, Materiały XXVIII Konferencji z cyklu *Zagadnienia surowców energetycznych i energii w gospodarce krajowej*, Zakopane, 12-15.10.2014 r., ISBN 978-83-62922-37-6, str. 63-79.

²⁵ Zob. Stefanowicz J., *Własność górnicza Skarbu Państwa w kolizji z nieruchomością i z własnością kopaliny stanowiących część składową nieruchomości gruntowej*, „Górnictwo Odkrywkowe”, Wrocław 2015, Rocznik LVI, Nr 4:37-40. ISSN 0043-2075)

Obowiązek respektowania prawa własności

Obowiązek respektowania praw właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych) przez przedsiębiorcę wykonującego prace geologiczne z zastosowaniem robót geologicznych wynika tak z przepisów prawa cywilnego, jak i przepisów Prawa geologicznego i górniczego. Zakaz naruszania prawa własności wynika przede wszystkim z art. 140 k.c., który uprawnia właściciela do korzystania z wyłączeniem innych osób z rzeczy (w tym z nieruchomości) zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Właścicielowi nieruchomości przysługują instrumenty prawne w postaci roszczeń petytoryjnych (windykacyjnego i negatoryjnego) w przypadku naruszenia prawa własności. W przypadku naruszenia prawa własności właściciel uprawniony jest żądać wydania zawłaszczonej rzeczy (roszczenie windykacyjne).²⁶ Natomiast w przypadku naruszenia prawa własności, w inny sposób niż przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, właścicielowi przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (roszczenie negatoryjne).²⁷

P.g.g. w art. 85b wyraźnie wskazuje, iż wykonywanie robót geologicznych na podstawie projektu robót geologicznych nie może naruszać praw właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości. Norma zawarta w tym przepisie odnosi się zarówno do przypadku wykonywania prac geologicznych z zastosowaniem robót geologicznych, których wykonywanie wymaga uzyskania koncesji, jak i tych wykonywanych na podstawie zatwierdzonego lub zgłoszonego projektu robót geologicznych. Takim naruszeniem praw właścicieli może być np. wkroczenie na cudzą nieruchomość gruntową i wykonanie otworu wiertniczego, ale odnosi się również do wykonania mniej inwazyjnych badań np. badań geofizycznych. Wykonanie takich czynności bez zgody właściciela nieruchomości skutkować mogą wystąpieniem przez niego z powództwem negatoryjnym. Co prawda norma zawarta w p.g.g. formułująca dyrektywę zakazującą naruszania praw właścicieli odnosi się tylko do robót geologicznych. Jednakże ochrona prawa własności została sformułowana przepisami kodeksu cywilnego, które okrywają ochroną właścicieli nieruchomości w szerszym zakresie. Ochrona prawa własności mieści szeroki katalog niepożądanych ingerencji naruszających prawo własności i nie ogranicza się tylko do wykonywania robót geologicznych, ale również pozostałych prac geologicznych. Tym samym naruszeniem praw właściciela (użytkownika wieczystego) może być wkroczenie na nieruchomość bez zgody właściciela w celu np. geologicznego kartowania powierzchniowego. Jeżeli taka nieruchomość byłaby ogrodzona, takie wkroczenie może zostać nawet zakwalifikowane jako przestępstwo z art. 193 kodeksu karnego²⁸ zagrożone grzywną, karą ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Tytuł prawny do prowadzenia prac geologicznych w zakresie złóż kopalin objętych własnością nieruchomości gruntowej

Tytuł cywilnoprawny do prowadzenia prac geologicznych w przypadku kopalin objętych własnością nieruchomości grun-

towej należy uzyskać od właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości, w granicach której prace geologiczne mają być wykonywane. Uzyskanie tytułu cywilnoprawnego jest niezależne od uzyskania tytułu administracyjnoprawnego do prowadzenia takiej działalności (decyzji zatwierdzającej projekt robót geologicznych).

Rodzaj tytułu prawnego do nieruchomości gruntowej uzależniony będzie od faktu, czy jej właściciel (użytkownik wieczysty) będzie skłonny dobrowolnie umożliwić dostęp do tej nieruchomości, czy też na jakąkolwiek ingerencję na jego gruncie, nawet tą „nieinwazyjną” nie będzie wyrażał zgody. W pierwszym przypadku zgodnie z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353(1) kodeksu cywilnego strony będą mogły wedle swojego uznania ukształtować wiążący ich stosunek prawny.²⁹ Tym samym zgodne czasowe udostępnienie nieruchomości do prowadzenia prac geologicznych będzie mogło zostać potwierdzone m.in. umową użyczenia, najmu, dzierżawy lub też na podstawie innej nienazwanej umowy na podstawie której strony w granicach obowiązującego prawa, ułożą łączący je stosunek prawny. Będzie to mogło być zatem udostępnienie nieruchomości nieodpłatne (użyczenie) lub odpłatne (najem, dzierżawa). W zależności od natury stosunku prawnego prowadzący prace geologiczne będzie uprawniony pobierać pożytki (dzierżawa) lub też takiego prawa będzie pozbawiony (najem). Oczywiście możliwe, aczkolwiek ekonomicznie nieuzasadnione jest również nabycie takiej nieruchomości od właściciela gruntu (użytkownika wieczystego), wówczas tytułem prawnym do prowadzenia prac geologicznych w granicach takiej nieruchomości będzie prawo własności.

Natomiast w przypadku, gdy właściciel (użytkownik wieczysty) nie będzie chciał udostępnić swojej nieruchomości w celu wykonywania prac geologicznych, wówczas przedsiębiorca w warunkach art. 18 ust. 1 p.g.g. będzie mógł żądać umożliwienia korzystania z tej nieruchomości lub jej części przez czas określony za wynagrodzeniem. To jednak w praktyce będzie dotyczyć w większości poszukiwań i rozpoznawania oraz eksploatacji złóż objętych własnością górnica.

Skorzystanie przez przedsiębiorcę z uprawnienia określonego w art. 18 ust. 1 p.g.g. będzie wynikiem braku możliwości dobrowolnego ułożenia stosunku prawnego z właścicielem (użytkownikiem) nieruchomości, który nie będzie chciał udostępnić przedsiębiorcy nieruchomości do prowadzenia prac geologicznych. Uzyskanie tego uprawnienia może nastąpić poprzez wniesienie do sądu właściwego dla przedmiotowej nieruchomości powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § k.p.c..³⁰

Należy przy tym zwrócić uwagę, iż na etapie ubiegania się o koncesję eksploracyjną, bądź zatwierdzenie projektu robót geologicznych przedsiębiorca nie jest zobligowany do dysponowania tytułem prawnym do nieruchomości i przestrzeni, w granicach której zamierza wykonywać prace geologiczne. Musi jednak zidentyfikować właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości, w granicach których ma być wykonywana zamierzona działalność. Podmioty te będą uprawnione do udziału w takim postępowaniu i mogą wyrazić sprzeciw, co do prowadzenia działalności w granicach

²⁶ Por. art. 222 § 1 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 94 ze zm., dalej też jako „Kodeks cywilny”, „k.c.”

²⁷ Por. art. 222 § 2 k.c.

²⁸ Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny, Dz. U. 1997 r. Nr 8, poz. 2 ze zm.

²⁹ O ile treść i cel stosunku prawnego nie będą się sprzeciwiały właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

³⁰ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. 2014 r. poz. 21.

ich nieruchomości.³¹ Jednak w przypadku złóż kopalin stanowiących część składową nieruchomości gruntowej, byłoby to zbędnym ryzykiem. W przypadku złóż kopalin objętych własnością nieruchomości gruntowej warto przy tym zweryfikować, czy nieruchomość jest w posiadaniu posiadacza zależnego (najemca, dzierżawca) oraz ustalić zakres stosunku prawnego łączącego go z właścicielem nieruchomości (np. rodzaj pobieranych pożytków przez dzierżawcę). Może się bowiem zdarzyć, iż w zależności od rodzaju wykonywanych prac geologicznych i stanu prawnego nieruchomości, przedsiębiorca będzie musiał zawrzeć umowę, tak z dzierżawcą (odnośnie badań powierzchniowych wymagających wkroczenie na nieruchomość), jak i z właścicielem (w zakresie badań poniżej powierzchni ziemi).

Tytuł prawny do prowadzenia prac geologicznych w zakresie złóż kopalin objętych własnością górnictwem

W przypadku kopalin objętych własnością górnictwem inwestor będzie musiał uzyskać tytuł prawny, tak do nieruchomości gruntowej, w granicach której zamierza wykonywać prace geologiczne, w tym roboty geologiczne, jak również uzyskać od Skarbu Państwa tytuł prawny do korzystania będących przedmiotem eksploracji złóż kopalin objętych własnością górnictwem. Taki tytuł uzyskać można jedynie w formie umowy użytkownika górnictwem. Udostępnienie górnictwem następuje przez Skarb Państwa poprzez oddanie do użytkownika górnictwem oznaczonej przestrzeni lub złoża, czyli do korzystania lub czerpania pożytków w drodze zawarcia umowy cywilnoprawnej analogicznej do dzierżawy. Przedsiębiorca staje się wówczas takim koncesjonariuszem, którego działalność jest możliwa tylko w formie i zakresie określonym w umowie użytkownika górnictwem, występuje on przy tym w prawnej roli odpowiednio jako dzierżawca.³²

Ustanowienie użytkownika górnictwem następuje wyłącznie w drodze umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności.³³ Umowa ta staje się skuteczna z dniem uzyskania koncesji.³⁴ Użytkowanie wygasa w przypadku wygaśnięcia, cofnięcia lub utraty mocy koncesji, bez względu na przyczynę.³⁵

Uprawnienia Skarbu Państwa w zakresie wynikającym z własności górnictwem w odniesieniu do działalności, która wymaga koncesji eksploracyjnej w odniesieniu do wymienionych w art. 10 ust. 1 p.g.g. złóż kopalin objętych własnością górnictwem wykonuje Minister Środowiska.³⁶

W przypadku kopalin objętych własnością górnictwem oprócz tytułu cywilnoprawnego do korzystania z nieruchomości dodatkowo należy uzyskać prawo użytkownika górnictwem, a właściwie zawrzeć ze Skarbem Państwa umowę użytkownika górnictwem.

Podsumowanie

W zależności od kopaliny, jej właściciela, jak i zakresu prac geologicznych ich wykonywanie może podlegać reglamentacji. Z punktu widzenia przepisów p.g.g., wykonywanie

prac geologicznych może być zatem uzależnione, bądź od uzyskania koncesji, albo decyzji zatwierdzającej projekt robót geologicznych, bądź braku sprzeciwu w przypadku projektu robót geologicznych objętych obowiązkiem zgłoszenia lub też nie jest konieczne nawet zgłoszenie. Podział ten powiązany jest co do zasady z identyfikacją podmiotu będącego właścicielem kopaliny i rodzaju prac geologicznych. Zasadą jest, iż poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem będzie wymagało uzyskania koncesji i umowy użytkownika górnictwem.

Tytuł administracyjno-prawny do prowadzenia reglamentowanej przez państwo działalności eksploracyjnej nie jest jednak tożsamy z tytułem cywilno-prawnym umożliwiającym wykonywanie takiej działalności w określonej przestrzeni. Pierwszy z nich znajduje się w obszarze funkcji regulacyjnej (zadania publiczne wykonywane w ramach imperium). Drugi natomiast jest związany z cywilistyczną sferą dominium i wykonywania uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa lub właściciela nieruchomości gruntowej. Samo uzyskanie w trybie administracyjnym stosownych dokumentów umożliwiających zgodnie z przepisami p.g.g. prowadzenie prac geologicznych (tj. koncesji, decyzji zatwierdzającej projekt robót geologicznych, czy brak sprzeciwu do projektu robót geologicznych) w żadnej mierze nie jest tożsamy z dysponowaniem prawem do korzystania z nieruchomości gruntowej i nie uprawnia do korzystania z cudzej nieruchomości, w granicach której poszczególne prace geologiczne mają być wykonywane.

Złoża kopalin objęte własnością górnictwem stanowią odrębne prawo majątkowe niezależne od własności nieruchomości i przysługują Skarbowi Państwa. Natomiast właścicielowi gruntu w ramach własności gruntowej przysługuje *de facto* i *de iure* prawo do nieobjętych własnością górnictwem oraz stanowiących część składową nieruchomości złóż kopalin. Należy przy tym zwrócić uwagę, iż p.g.g. w kontekście własności nieruchomości gruntowej posługuje się pojęciem złoża kopalin, a nie kopalin.

Treścią prawa własności górnictwem jest korzystanie z przedmiotu własności, w granicach określonym przez ustawy, z wyłączeniem innych osób albo rozporządzanie tym prawem wyłącznie przez ustanowienie użytkownika górnictwem, w drodze umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności.

Uzyskanie tytułu prawnego do prowadzenia prac geologicznych od właściciela, dzierżawcy, użytkownika, użytkownika wieczystego jest obowiązkiem przedsiębiorcy, bez względu, czy zamierza on poszukiwać lub rozpoznawać złoża kopalin objęte własnością górnictwem, czy też planuje on eksplorować złoża kopalin należące do właściciela nieruchomości gruntowej. Wtargnięcie lub korzystanie z cudzej nieruchomości bez zgody właściciela niesie za sobą określone skutki prawne, tak przewidziane prawem cywilnym, jak i karnym.

³¹ Por. art. 41 ust. 1, art. 80 ust. 3 p.g.g.

³² Zob. Stefanowicz J.A., *Użytkowanie górnictwem. Dysponowanie przez Skarb Państwa własnością złóż i przestrzenią w górnictwem*, Magazyn Kruszywa, 2013, nr 4:24-27, ISSN 2082-6605

³³ Por. art. 13 ust. 1 p.g.g.

³⁴ Por. art. 13 ust. 1a p.g.g.

³⁵ Por. art. 13 ust. 7 p.g.g.

³⁶ Por. art. 12 ust. 2 pkt 1 p.g.g. w zw. z art. 22 ust. 1 pkt 1 i 2a p.g.g.

Literatura

- [1] Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*. Komentarz, Zakamycze 2001
- [2] Kalus S., *Prawne aspekty określania pionowych granic nieruchomości*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 2011, nr 4(72)
- [3] Kidyba A. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. II, Lex 2012.
- [4] Kozieł, A., *Zagadnienia kolizji praw do przestrzeni w górotworze z uwzględnieniem specyfiki morskiej*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, 2014, 30(1), Wydawnictwo Instytutu GSMiE PAN, s. 123-142, PL ISSN 0860 - 0953
- [5] Nieć M., *Dylematy prawa własności złóż*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi* 2005, tom 21, z. 1 (specjalny), Wydawnictwo Instytutu GSMiE PAN, s. 53 - 60. PL ISSN 0860 - 0953
- [6] Nieć, M. 2012, *Metodyka dokumentowania złóż kopalin stałych. Część I. Poszukiwanie i rozpoznawanie złóż. Planowanie i organizacja prac geologicznych*. Kraków: Wyd. IGSMiE PAN
- [7] Polak A., *Problematyka sporządzania dokumentacji prac geologicznych niewymagających koncesji a prawo do informacji geologicznej*, „Górnictwo Odkrywkowe”, Wrocław 2015, Rocznik LVI, Nr 2:41-40. ISSN 0043-2075)
- [8] Sałaciński R., *Złóża kopalin jako element mienia Skarbu Państwa*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi* 2005, tom 21, z. 1 (specjalny), IGSMiE PAN, s. 43-51, PL ISSN 0860 - 0953
- [9] Schwarz H., *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz. Tom 1*, Wrocław: Salome, 2013, ISBN 978-83-935479-1-2
- [10] Stefanowicz J.A., Jędrzejewska A., *Własność złóż i użytkowanie górnicze kopalin, WUG: bezpieczeństwo pracy i ochrona środowiska w górnictwie*, 2004: t. 1:22-26, ISSN 2081-4224
- [11] Stefanowicz J.A., *Wybrane problemy własności złóż surowców energetycznych*. Aktualia i perspektywy gospodarki surowcami mineralnymi, 2006, IGSMiE PAN, XVI Sympozjum i Konferencje nr 68
- [12] Stefanowicz J.A., *Koncesja i użytkowanie górnicze w nowym prawie geologiczno-górnicznym*, *Zeszyty Naukowe IGSMiE PAN*, 2011, nr 81: 5-29, ISSN 2080-0819
- [13] Stefanowicz J.A., *Użytkowanie górnicze. Dysponowanie przez Skarb Państwa własnością złóż i przestrzeni w górotworze*, *Magazyn Kruszywa*, 2013, nr 4:24-27, ISSN 2082-6605
- [14] Stefanowicz J.A., Galos K., *Kierunki zarządzania zasobami kopalin mineralnych z punktu widzenia Skarbu Państwa jako właściciela złóż kopalin objętych własnością górniczą*, *Zeszyty Naukowe IGSMiE PAN*, 2014, nr 88, rok, ISSN 2080-0819
- [15] Stefanowicz J.A., *Strategia surowcowa w strategiach zintegrowanych ŚSRK i KPZK 2030 – obszary funkcjonalne i złoża strategiczne*, *Materiały XXVIII Konferencji z cyklu Zagadnienia surowców energetycznych i energii w gospodarce krajowej*, Zakopane, 12-15.10.2014 r., ISBN 978-83-62922-37-6, str. 63-79
- [16] Stefanowicz J.A., *Własność górnicza Skarbu Państwa w kolizji z nieruchomością i z własnością kopalin stanowiących część składową nieruchomości gruntowej*, „Górnictwo Odkrywkowe”, Wrocław 2015, Rocznik LVI, Nr 4:37-40. ISSN 0043-2075
- [17] Wolter A., Ignatowicz J, Stefaniuk K, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa, 2001, ISBN 9788387558123



Chęciny, ECEG, sala konferencyjna

fol. A. Borowicz