

MIKOŁAJ KLIMCZAK, TOMASZ GAWĘŁ

## 8. WŁASNOŚĆ W PRAWIE I EKONOMII - PRZYPADEK „PRAWA ŚNIEGU”

### WSTĘP

Koncepcja własności, mimo swojego fundamentalnego dla wielu dziedzin nauki i życia charakteru, nie ma jednej, uniwersalnej definicji. Z jednej strony potoczne rozumienie pojęcia „własność” jest bardzo zróżnicowane – z drugiej zaś naukowcy traktują tę koncepcję różnorodnie zarówno interdyscyplinarnie, jak również wewnątrz tej samej dyscypliny.

W rozumieniu potocznym przez własność określa się bardzo często „posiadanie jakiejś rzeczy”. Definicja ta odnosi się do stosunku pomiędzy określoną osobą (lub osobami) a pewną rzeczą, do której ta osoba ma pewne prawa związane z dysponowaniem. W naukach społecznych bardzo często własność jest postrzegana jako wiązka praw i obowiązków, co podkreśla odmienne rozumienie własności jako sposobu określania stosunku pomiędzy osobami w odniesieniu do określonego dobra.

W czasach średniowiecza i renesansu termin „własność” generalnie odnosił się do ziemi. Na skutek trzech ważnych wydarzeń: rozwoju handlu, niepowodzenia ograniczenia lichwy i rozwoju scentralizowanych monarchii, powstała potrzeba przededefiniowania tego pojęcia. Uzasadnienie prawa własności stało się podstawowym zagadnieniem teorii polityki. Tomasz Hobbes w *Lewiatanie*<sup>1</sup> uzasadniał własność z punktu widzenia władzy absolutnej suwerena – własność istnieje, jeżeli suweren uzna w swojej władzy, że coś należy do kogoś. John Locke w *Dwóch traktatach o rządzie* stwierdzał, że prawo do przetrwania implikuje własność<sup>2</sup>. Według Locke’a jesteśmy właścicielami samych siebie, a zatem właścicielami wytworów swojej pracy – stąd też wszystko, w co dana osoba włożyła swoją pracę, staje się jej własnością w całości lub w części, w za-

---

<sup>1</sup> T. Hobbes, *Leviathan*, Project Gutenberg 2002, <http://www.gutenberg.org/etext/3207>

<sup>2</sup> J. Locke, *Second Treatise of Government*, Project Gutenberg 2005, <http://www.gutenberg.org/etext/7370>

leżności od wkładu<sup>3</sup>. Georg Hegel traktował własność jako podstawę i punkt wyjścia wszystkich stosunków społecznych i porządku społecznego. Według niego wolność jednostki możliwa jest tylko ze względu na prawa własności<sup>4</sup>.

W połowie XIX wieku zmiany związane z rewolucją przemysłową wpłynęły na rozwój nowej ideologii – socjalizmu – który krytykował związki własności z innymi zagadnieniami ekonomicznymi. Radykalny liberał, Charles Comte w *Traité de la propriété* stwierdzał, że własność winna wyłaniać się w taki sposób, aby nikomu nie szkodziła, a wtedy można ją nazwać legalną i uzasadnioną; wskazywał także przykłady takiego nieszkodliwego powstawania własności<sup>5</sup>. Socjalistyczna krytyka własności, np. Pierre’a Proudhona<sup>6</sup>, wskazywała na niesprawiedliwości związane z prawami własności. Pierre Proudhon uznawał tylko tzw. własność posiadania (własność osobistą), która odnosiła się jedynie do produktów własnej pracy, odrzucał tzw. własność prywatną, wskazując na jej niesprawiedliwą genezę. Całkowite zlikwidowanie własności prywatnej to jeden z postulatów sformułowanych w *Manifestie komunistycznym* przez Karola Marksa i Fryderyka Engelsa<sup>7</sup>.

Większość współczesnych poglądów na własność wynika z opisanych wyżej rozważań filozoficznych zapoczątkowanych już w XVII wieku. Postrzeganie własności różni się współcześnie w zależności od ideologii politycznej. Z jednej strony stoją anarchiści, którzy głoszą proudhonowskie „własność to kradzież”, z drugiej liberałowie i libertarianie traktujący własność jako fundament ekonomii i wolnego społeczeństwa.

## WŁASNOŚĆ W PRAWIE

Własność to najstarsze i jednocześnie najpowszechniejsze prawo rzeczowe znane prawu cywilnemu. Nie ma wśród praw rzeczowych instytucji, która by opisywała stosunek do rzeczy w sposób pełniejszy niż prawo własności<sup>8</sup>. Jest to prawo pierwotne

---

<sup>3</sup> Por. A. Smith, *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*, Methuen and Co., Londyn 1905, <http://www.econlib.org/library/Smith/smWN0.html> (stan na dzień 21.04.2006) i D. Ricardo, *On the Principles of Political Economy and Taxation*, John Murray, Londyn 1821, <http://www.econlib.org/library/Ricardo/ricP1.html> (stan na dzień 21.04.2006) – teoria wartości jako nakładu pracy.

<sup>4</sup> G. Hegel, *Zasady filozofii prawa*, PWN, Warszawa 1969.

<sup>5</sup> D. Hart, *The Radical Liberalism of Charles Comte and Charles Dunoyer*, <http://homepage.mac.com/dmhart/ComteDunoyer/Ch6.html#RTFToC4> (stan na dzień 20.04.2006).

<sup>6</sup> P. Proudhon, *What is Property? Or, an Inquiry into the Principle of Right and of Government*, Project Gutenberg 1995, <http://www.gutenberg.org/etext/360>.

<sup>7</sup> K. Marx, F. Engels, *The Communist Manifesto*, Project Gutenberg 2005, <http://www.gutenberg.org/etext/61>.

<sup>8</sup> Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, sygn. akt (P. 6/92), 20.04.1993.

w stosunku do pozostałych praw rzeczowych. W tym sensie pozostałe prawa rzeczowe dają podmiotowi, który je posiada, jedynie ułamek uprawnień właściciela.

Co do rzeczy będącej przedmiotem własności właścicielowi przysługuje szereg uprawnień. Można je podzielić na dwie grupy: uprawnienia do czynności faktycznych i do czynności prawnych. W zasadzie każdemu właścicielowi przysługują wszystkie. Pierwsza grupa obejmuje uprawnienia do:

- posiadania rzeczy,
- korzystania z rzeczy,
- pobierania pożytków,
- przerobienia rzeczy,
- zniszczenia rzeczy.

Do drugiej natomiast zaliczyć trzeba uprawnienia do:

- obciążania rzeczy innymi prawami rzeczowymi,
- wyzbycia się własności<sup>9</sup>.

Uprawnienia powyższe pozostają w dyspozycji właściciela. Tylko on może nimi dysponować – przekazać innemu podmiotowi, zaniechać korzystania z nich, a nawet zrzec się ich. Wyjątkowo ustawodawca może dokonać modyfikacji tych możliwości.

Każdy właściciel może posiadać rzecz. Pamiętać przy tym należy, że posiadanie to stan faktyczny polegający na możliwości sprawowania stałej i wyłącznej kontroli nad rzeczą<sup>10</sup>. Nikt w zasadzie bez zgody właściciela nie może posiadać rzeczy.

Niejako pochodną posiadania są uprawnienia do korzystania z przedmiotu własności. Może z nich korzystać w sposób dowolny, wedle własnego uznania. Oznacza to przede wszystkim używanie przedmiotu własności do celów subiektywnie uznanych przez właściciela jako konieczne. W zasadzie właściciel jest tu jednak ograniczony społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Wynika to z art. 140 kodeksu cywilnego. To ograniczenie ma znaczenie przy ocenie legalności działań właściciela względem rzeczy. Dopóki nie narusza on praw osób trzecich, nie jest w zasadzie konieczna interwencja w jego działania – z wyjątkiem zachowań wyraźnie zabronionych przez prawo.

Dopełnieniem tego uprawnienia jest możliwość rezygnacji z korzystania z rzeczy. Nikt nie może zmusić właściciela do wykonywania przysługujących jemu uprawnień. Jest on w tym zakresie całkowicie autonomiczny. Nie można stawiać właścicielowi zarzutu, że rzecz nie jest, z obiektywnego punktu widzenia, niewłaściwie lub w ogóle niewykorzystywana. To, jak zachowuje się właściciel względem przedmiotu własności, zależy tylko i wyłącznie od jego, a nie cudzych potrzeb.

<sup>9</sup> J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, LewisNexis, Warszawa 2004.

<sup>10</sup> S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, PWN, Warszawa 1996.

Mówiąc o pobieraniu pożytków należy pamiętać o znaczeniu tego pojęcia w prawie cywilnym, które jest różne od potocznego znaczenia słowa „pożytek”. W sferze prawa cywilnego ograniczamy się jedynie do dochodu, jak przynosi właścicielowi rzecz. Nie są nimi niematerialne korzyści wynikające z faktu bycia właścicielem rzeczy (np. prestiż, możliwość prowadzenia na nieruchomości określonej działalności etc.).

Teoretycznie każda rzecz może przynosić pożytki cywilne<sup>11</sup>. Wystarczy tylko oddać ją do odpłatnego używania. Pobieranie pożytków naturalnych związane jest jednak z określonymi właściwościami rzeczy. W zasadzie pożytki te można pobierać jedynie z nieruchomości. Wyjątkowo ten rodzaj pożytków może przynosić zwierzę. Wspomnieć tutaj należy, że pożytkiem naturalnym może być tylko rzecz.

Właściciel może rzecz przerobić, a nawet zniszczyć. W tym ograniczony jest jedynie fizycznymi właściwościami rzeczy, normami prawnymi zakazującymi określonych zachowań i oczywiście zasadami współżycia społecznego. Dopóki nie wkracza w sferę uprawnień osób trzecich może dokonywać wszelkich czynności dotyczących swojej rzeczy.

W zasadzie niezbywalne są uprawnienia właściciela do dokonywania czynności prawnych – obciążania rzeczy prawami rzeczowymi i zbywania rzeczy. W zależności od rodzaju przedmiotu właściciel może ustanowić dla osoby trzeciej ograniczone prawo rzeczowe obciążające jego rzecz. W grę może wchodzić użytkowanie, hipoteka, służebność i zastaw. Przy czym to ostatnie nie może obciążać nieruchomości.

Wyjątkowo należy podejść do użytkowania wieczystego i spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu. W tym przypadku mamy do czynienia z ograniczeniem zarówno przedmiotowym, jak i podmiotowym – użytkowanie wieczyste może być ustanowione tylko na nieruchomościach gruntowych będących własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu tylko na nieruchomości będącej własnością spółdzielni mieszkaniowej.

Ochronę prawu własności gwarantuje Konstytucja RP. Art. 21 ustawy zasadniczej nie określa jednak precyzyjnie ani treści własności, ani szczegółowych środków jego ochrony. Normy zawarte w Konstytucji należy traktować przede wszystkim jako dyrektywy systemowe służące interpretacji norm zawartych w aktach niższego rzędu<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Por. S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, PWN, Warszawa 1998, s. 126–127.

<sup>12</sup> Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, op. cit., s. 38–39.

## PRAWA WŁASNOŚCI W EKONOMII

Prawa własności znalazły się w obszarze zainteresowań ekonomistów dużo później niż filozofów czy prawników. Zazwyczaj są one definiowane jako możliwość wykorzystywania określonych zasobów przez podmiot gospodarujący<sup>13</sup>. Jak stwierdza Demsetz prawa własności są społecznym instrumentem, który kreuje bodźce zwiększające efektywność wykorzystania, utrzymywania i rozwijania zasobów będących w czyimś posiadaniu<sup>14</sup>. Prawa własności w ekonomicznym rozumieniu mogą być przede wszystkim tworzone w oparciu o system prawny, dodatkowo jednak własność może być chroniona przez zwyczaje i normy, a także przez rynki i powtarzające się transakcje<sup>15</sup>.

Pierwszym i jednym z najważniejszych dokonań ekonomii praw własności jest teoremat sformułowany przez Ronald Coase’a, który dotyczy alokacji praw własności<sup>16</sup>. Wskazuje on, iż w przypadku braku kosztów transakcyjnych strony będą dążyły do negocyjnego rozwiązania problemów związanych z efektami zewnętrznymi. Odwrotnie, w przypadku istnienia kosztów transakcyjnych<sup>17</sup>, rząd może minimalizować nieefektywność poprzez alokację praw własności do strony, która przypisuje im najwyższą użyteczność. Coase pokazywał, iż duże znaczenie ma odpowiednie uregulowanie własności w przypadku istnienia określonych efektów zewnętrznych zarówno pozytywnych, jak i negatywnych. W tym rozumowaniu zawarty jest postulat regulacji prawnych na podstawie analizy ekonomicznej, a więc prawo stanowić tu będzie substytut alokacji rynkowej. Z drugiej strony, prawo własności nie dotyczy tylko rozwiązywania problemów efektów zewnętrznych – zawiera także wiele innych elementów, co zostało pokazane w poprzednim punkcie. W takim ujęciu prawa własności są zdecydowanie komplementarne do rynku<sup>18</sup>.

Analizowanie praw własności z punktu widzenia ekonomii rozpoczął Frank Knight, analizując drogi prywatne i publiczne w odniesieniu do ich

---

<sup>13</sup> D. Lueck, T. Micelli, *Property Law*, Department of Economics Working Paper Series, University of Connecticut, Storrs 2004, s. 1.

<sup>14</sup> H. Demsetz, *Toward a theory of property rights*, *American Economic Review* 1967, No. 57, s. 347–359.

<sup>15</sup> D. Lueck, T. Micelli, op. cit., s. 1.

<sup>16</sup> R. Coase, *The Problem of Social Cost*, *Journal of Law and Economics* 1960, No. 3, s. 1–44.

<sup>17</sup> Koszty transakcyjne są tutaj postrzegane jako koszty definiowania i egzekwowania praw własności (D. Lueck, T. Micelli, op. cit., s. 4).

<sup>18</sup> *Ibidem*.

zatłoczenia<sup>19</sup>. Wcześniejsza praca (napisana w 1920 roku) Arthura C. Pigou uzasadniała konieczność wprowadzenia specjalnych podatków<sup>20</sup>. Knight stwierdził, iż prywatni właściciele dróg będą nakładać opłaty za przejazd, tak aby zapewnić optymalną wielkość ruchu drogowego. Scott Gordon rozwijał dalej stwierdzenia Knighta, co zaowocowało stworzeniem „zasady przeciętnego produktu”, gdzie wskazywał on optimum w kontekście wspólnego zasobu, z którego nie można nikogo wykluczyć<sup>21</sup>.

Te podstawy umożliwiają prowadzenie szczegółowych analiz zagadnień związanych z prawami własności. Jednym z szeroko dyskutowanych tematów jest tzw. „tragedia wspólnych zasobów” – spopularyzowana i rozwinięta przez G. Hardina<sup>22</sup>. Dotyczy ona sytuacji, w której korzyści wykorzystania określonego wspólnego zasobu dotyczą pojedynczych osób, natomiast koszty są dystrybuowane pomiędzy wszystkich korzystających. Innymi tematami są: zagadnienia dotyczące prywatnych praw własności, praw własności posiadanych przez grupę osób, własności publicznej (państwowej, regionalnej, gminnej i innej) oraz wiele innych. Oprócz tematów dotyczących poszczególnych rodzajów praw własności, ekonomiści zajmują się również tematyką pochodzenia praw własności, ewolucją praw własności<sup>23</sup>, transferem praw własności, efektami zewnętrznymi i ich wpływem na własność i wieloma innymi tematami<sup>24</sup>. Należy jednak stwierdzić, że mimo tej różnorodności, to większość z nich czerpie inspiracje (bądź bezpośrednio się odwołuje) do podstawowych rozważań Pigou, Knighta,

---

<sup>19</sup> F. Knight, *Some fallacies in the interpretation of social cost*, Quarterly Journal of Economics 1924, No. 28, s. 582–606.

<sup>20</sup> A. Pigou, *The Economics of Welfare*, Macmillan and Co., Londyn 1932, <http://www.econlib.org/library/NPDBooks/Pigou/pgEW.html> (stan na 18.04.2006). Od nazwiska autora zwane są one „podatkami Pigou”. Ich przeciwieństwem w przypadku pozytywnych efektów zewnętrznych są „dotacje Pigou”.

<sup>21</sup> H. Gordon, *The Economic Theory of a Common-Property Resource: The Fishery*, Journal of Political Economy 1954, Vol. 62, No. 2, s. 124–142. Gordon skupił się przede wszystkim na analizie łowisk morskich.

<sup>22</sup> G. Hardin, *The Tragedy of Commons*, Science, New Series 1968, Vol. 162, No. 3859, s. 1243–1248.

<sup>23</sup> Chodzi tu o mechanizmy towarzyszące i wywołujące przemiany z jednego rodzaju praw własności do drugiego. Jest to jeden z najstarszych tematów ekonomicznej teorii praw własności, który rozpoczął Demsetz, analizując przemianę wspólnego zasobu we własność prywatną bądź wspólną w celu internalizacji efektów zewnętrznych. Demsetz podaje historyczny przykład przemiany praw własności dotyczących bobrów, gdy rozwijał się handel bobrzymi skórami na terenie współczesnej Kanady.

<sup>24</sup> Szerszy opis tematów dotyczących praw własności, a będących w polu zainteresowania ekonomistów można znaleźć u Luecka i Miceli’ego (D. Lueck, T. Micelli, op. cit.).



Coase’a i Demsetza. Ważną cechą ekonomicznych rozważań na temat praw własności jest też ich węższy zakres tematyczny niż obszar zainteresowania nauk prawniczych.

## KONFLIKT NA GUBAŁÓWCE

W połowie grudnia 2005 roku doszło do eskalacji konfliktu pomiędzy Polskimi Kolejami Linowymi a Wojciechem Gąsienicą-Byrcynem – właścicielem trzech działek leżących w poprzek nartostrady na Gubałównce. Wobec prawomocnego wyroku sądu, który nakazywał „wydanie działek rodziny Byrcynów do ich wyłącznej dyspozycji” PKL zmuszona została zamknąć wyciąg na Gubałównkę. Gąsienica-Byrcyn nie zgodził się, aby przez jego działkę przejeżdżały ratraki oraz żeby pracowała instalacja do sztucznego naśnieżania. Mimo prób negocjacji podejmowanych przez PKL właściciel działek nie był zainteresowany żadną formą umownego rozwiązania problemu<sup>25</sup>. W związku z tym konfliktem jedna z polskich partii politycznych zaproponowała jego rozwiązanie oparte na tzw. „prawie śniegu” – ustanowienie służebności gruntów, gdy spadnie śnieg<sup>26</sup>.

Problemy tego typu, lub podobne, coraz częściej zdarzają się w polskich górach. Skłania to do bardziej szczegółowej analizy zjawiska wykorzystania cudzej własności do własnych celów. Problem ten rozważać należy jednocześnie na gruncie ekonomii i prawa, gdyż tylko takie podejście zapewni pełną jego analizę.

Z punktu widzenia ekonomii w sytuacji wyjściowej biorą udział trzy strony:

- właściciel gruntu, który posiada nieruchomość będącą przedmiotem konfliktu,
- bezpośredni użytkownik, właściciel wyciągu i urzędzeń służących do utrzymania tras narciarskich, które wykorzystuje dla własnych korzyści,
- społeczność lokalna, która osiąga określone korzyści wynikające ze wzmożonego ruchu turystycznego bezpośrednio (np. otrzymując od właściciela wyciągu czynsz za dzierżawę gruntu) i pośrednio (np. właściciele obiektów gastronomicznych, hoteli, pensjonatów, usługodawcy i inni).

Używanie śniegu przez prywatnych przedsiębiorców tworzy korzyści zewnętrzne w postaci dodatkowych korzyści osiągniętych przez mieszkańców

---

<sup>25</sup> M. Okraszewski, M. Stangret, *Gubałównka: Byrcyn mówi NIE, górale protestują*, <http://wiadomosci.gazeta.pl/wiadomosci/1,53600,3074099.html> (stan na 19.12.2005).

<sup>26</sup> P. Pelka, *Prawo śniegu Giertycha przeciw góralom*, Tygodnik Podhalański z 8 stycznia 2006.

regionu. Powiększa to ogólne korzyści społeczne. Działanie w postaci ograniczenia dostępu do śniegu tworzy koszty zewnętrzne w postaci utraconych korzyści z ruchu turystycznego. Społeczność lokalna może być w takim przypadku reprezentowana przez samorząd lokalny, który jako obieralny organ zobowiązany jest do działania w imieniu i w interesie mieszkańców danego regionu. W tym przypadku może on występować zarówno jako strona sporu, jak i arbiter.

Przedmiot sporu może być interpretowany dwojako. Z jednej strony może to być nieruchomość położona na stoku góry, przez którą przebiega trasa narciarska, z drugiej zaś jako przedmiot sporu można wskazać śnieg, leżący na nieruchomości położonej na trasie narciarskiej.

### MODELOWANIE „UŻYTKOWANIA ŚNIEGU”

Ekonomiczną analizę problemu wykorzystania cudzej nieruchomości, do prywatnych celów należy rozpocząć od analizy sytuacji najbardziej ogólnej.

W pierwszym modelu występować będą tylko dwie strony: właściciel nieruchomości będący jednocześnie właścicielem wyciągu (lub właściciel nieruchomości działający wspólnie z właścicielem wyciągu) oraz społeczność lokalna. Gdy założymy, wykorzystując koncepcję specyficzności zasobów<sup>27</sup>, że zasoby obu stron są w dużym lub średnim stopniu niespecyficzne<sup>28</sup>, to w takim przypadku oznacza to istnienie określonych, alternatywnych zastosowań zasobów obu stron:

- właściciel/użytkownik uruchamiając wyciąg przyczynia się do zwiększania swoich korzyści – gdy tego nie zrobi może w inny sposób wykorzystać zasoby, z uwagi na ich małą specyficzność,
- społeczność lokalna wykorzystywać będzie swoje zasoby bez względu na to, czy wyciąg działa czy nie, gdyż mała ich specyficzność umożliwia ich inne wykorzystanie przy osiągnięciu tych samych korzyści (np. sporty zimowe stanowią dodatek do turystyki i ich brak nie zmniejszy liczby turystów lub wyciąg właściciela/użytkownika nie jest jedyny).

W sytuacji niespecyficzności zasobów strony nie będą zainteresowane jakimkolwiek rozwiązywaniem sytuacji. Nie będzie miało znaczenia, czy wyciąg działa, czy też nie, gdyż zasoby obie strony mogą wykorzystać w inny sposób.

---

<sup>27</sup> O. Williamson, *The Economic Institutions of Capitalism*, Free Press, Nowy Jork 1985.

<sup>28</sup> Oznacza to, że ich wykorzystanie nie jest wzajemnie uzależnione i można dla nich znaleźć alternatywne zastosowania.



Jednakże, gdy włączymy do modelu założenie, że zasoby posiadane przez dwie strony sporu są wysoce specyficzne, sytuacja ulegnie zmianie. W drugim modelu jedyna modyfikacja dotyczyć będzie specyficzności zasobów, która wskazywać będzie na wzajemne uzależnienie stron konfliktu. Podstawowym problemem będzie więc tu ustalenie stopnia zależności – właściciel/użytkownik posiada wyciąg i nieruchomości, społeczność zaś posiada zasoby pomocnicze w postaci bazy noclegowej, gastronomicznej i innej. Uruchomienie zasobu przez właściciela/użytkownika powoduje dodatnie efekty zewnętrzne – korzyści zewnętrzne – w społeczności, która korzysta ze wzmożonego ruchu turystycznego.

W przypadku gdy wyciąg pozostanie zamknięty, to im mniej specyficzne zasoby społeczności, tym mniejsze utracone korzyści. Im bardziej specyficzne zasoby społeczności, tym skłonność do rekompensowania przez społeczność części kosztów ponoszonych przez właściciela/użytkownika będzie większa. Z drugiej strony, jeżeli wyciąg zostanie zamknięty, właściciel/użytkownik utraci określone korzyści, co również zajdzie w przypadku, gdy społeczność zdecyduje na alternatywne wykorzystanie swoich zasobów.

W takim modelowym przypadku dochodzić będzie do negocjacji i zawarcia ugody pomiędzy dwoma stronami. Właściciel/użytkownik, podobnie jak społeczność, będzie dążył do ugody, gdyż są oni wzajemnie od siebie zależni. Jeżeli zasób właściciela/użytkownika stawia go w położeniu znacznej zależności z zasobami społeczności (a odwrotna zależność jest słabsza), to on ponosić będzie większe straty w wyniku braku ugody. Jeżeli zasoby społeczności będą blisko związane z zasobem właściciela/użytkownika, a odwrotnie związek będzie słabszy, to słabszą pozycję przetargową, a równocześnie większe potrzeby uregulowania stosunku będą po stronie społeczności. Jeżeli specyficzność zasobów obu stron będzie identyczna, to taka sytuacja nie musi być rozwiązywana na zasadzie negocjacji, gdyż obie strony będą jednakowo zainteresowane używaniem zasobu.

Całość negocjacji, jeżeli do takich dojdzie, będzie polegała na ustaleniu stopnia specyficzności zasobu. W trakcie negocjacji może dochodzić do ukrywania stopnia specyficzności zasobu w celu uzyskania lepszej pozycji przetargowej. Odwrotnie, może dochodzić także do prób wskazania wysokiego uzależnienia zasobu drugiej strony od własnego zasobu, w celu osłabienia pozycji przetargowej drugiej strony.

Rozważmy teraz sytuację w dwóch poprzednich modelach pomijając, a mianowicie stosunek pomiędzy właścicielem a użytkownikiem. Trzeci model opisywać będzie więc wzajemne powiązania pomiędzy właścicielem nieruchomości (właścicielem) a właścicielem wyciągu (użytkownikiem). Sytuacja ta jest zbliżona do stosunku opisanego w drugim modelu. Jako strony wystę-

pują również podmioty posiadające pewne zasoby: właściciel posiadający grunt oraz użytkownik posiadający urządzenia. Zazwyczaj zasób właściciela będzie mniej specyficzny niż zasób użytkownika i to temu ostatniemu będzie bardziej zależało na zawarciu porozumienia. Jeżeli użytkownik posiada bardzo specyficzny zasób, to będzie on zainteresowany podzieleniem się korzyściami z właścicielem, czyli rekompensatą kosztów użytkowania ponoszonych przez właściciela oraz dodaniem mu korzyści netto w pewnej wysokości. Im bardziej specyficzny zasób właściciela, tym mniejsze będą dodatkowe korzyści netto, które skłoniłyby go do zawarcia porozumienia, gdyż tym mniejszy koszt alternatywny ponosi, które wynika z utracenia możliwości alternatywnego zastosowania zasobu, czyli nieruchomości.

Im bardziej specyficzne będą zasoby dwóch stron, tym większa skłonność do obustronnej koordynacji działań – może się to odbywać z udziałem arbitra. Koordynacja nastąpi najprawdopodobniej w oparciu na istniejących regulacjach prawnych, np. dzierżawie nieruchomości przez użytkownika.

Po rozważeniu tych trzech sytuacji „częstkowych” można je wykorzystać do analizy sytuacji najbardziej szczegółowej, w której występują trzy strony, posiadające określone zasoby:

- użytkownik (przedsiębiorca posiadający wyciąg i inne urządzenia),
- właściciel (właściciel gruntu, przez który przebiega trasa narciarska),
- społeczność (przedsiębiorcy i osoby prywatne, które czerpią korzyści ze zwiększonego ruchu turystycznego, opierając się na posiadanych zasobach).

Stosunki pomiędzy stronami zostaną określone za pomocą specyficzności zasobów wpływającej na wzajemne powiązania. Decyzja każdej ze stron wywoła określone efekty zewnętrzne:

- 1) właściciel:
  - a) udostępniając nieruchomość zwiększa korzyści netto społeczności i umożliwia czerpanie korzyści przez użytkownika – tworzą się określone korzyści zewnętrznie powiększające korzyści społeczne,
  - b) blokując użytkowanie nieruchomości zmniejsza korzyści netto społeczności i uniemożliwia użytkownikowi czerpanie korzyści – tworzą się określone koszty zewnętrzne w postaci utraconych korzyści z turystyki powiększające koszty społeczne;
- 2) użytkownik:
  - a) wykorzystując zasób zwiększa korzyści netto społeczności,
  - b) niewykorzystując zasobu zmniejsza korzyści netto społeczności,
- 3) społeczność:
  - a) wykorzystując zasoby zwiększa korzyści netto użytkownika i właściciela,
  - b) niewykorzystując zasobów zmniejsza korzyści netto użytkownika i właściciela.

Właściciel w zamian za udostępnienie nieruchomości winien otrzymać rekompensatę. Rekompensata taka musi zostać ustalona przynajmniej w wysokości kosztów ponoszonych przez właściciela na skutek udostępnienia nieruchomości – kosztów bezpośrednich oraz kosztu alternatywnego wynikającego z utraconych korzyści alternatywnego zastosowania gruntu.

Negocjacje umowy odbywać się powinny przede wszystkim pomiędzy właścicielem a użytkownikiem z aktywnym udziałem trzeciej zainteresowanej strony – społeczności – która będzie sprzyjać w negocjacjach tej stronie, której działanie przyniesie jej większe korzyści netto, czyli zazwyczaj użytkownikowi. Odbiorcą rekompensaty będzie strona, która osiągać będzie mniejsze korzyści netto, czyli właściciel. Strona ta może dodatkowo, w celu poprawienia swojej pozycji negocjacyjnej, wskazywać dużą specyficzność zasobów użytkowników i społeczności oraz wskazując na dużą zależność korzyści netto tych dwóch stron ze sobą wzajemnie i z nieruchomością. Wpływać to będzie na osłabienie pozycji użytkownika i społeczności, którzy wzajemnie mogą wywierać na siebie presję pozytywnego zakończenia negocjacji. Kluczowym problemem negocjacyjnym będzie ustalenie specyficzności zasobów trzech stron. W takim przypadku pomocne może być odwołanie się do niezależnego arbitra.

Istnieją dwie możliwości rozwiązania sporu użytkownik/społeczność – właściciel: odpowiednie regulacje prawne lub mediacja i rekompensata. Regulacja w takim przypadku uzasadniona może być na wspomnianym wcześniej teoremacie Coase'a. W analizowanym przypadku koszty transakcyjne odgrywają znaczącą rolę, co w połączeniu ze znacznymi efektami zewnętrznymi wskazuje na konieczność odgórnego regulacji. Pozostawienie tej sytuacji bez instytucjonalnego rozwiązania może spowodować nieefektywną alokację praw własności, co dokładnie wystąpiło w przytaczanym wcześniej przypadku konfliktu PKL i Wojciecha Gąsienicy-Byrcyna, gdzie część społeczności utraciła możliwość czerpania korzyści z ruchu turystycznego w okresie zimy.

## OGRANICZANIE PRAW WŁASNOŚCI

Aby móc w jakikolwiek sposób naruszyć katalog uprawnień właściciela, zawsze konieczna będzie podstawa prawna wynikająca z przepisów rangi ustawowej. Pamiętać jednak należy, że ustawodawca nie może wprowadzać regulacji sprzecznych z Konstytucją. Ograniczenie praw, w tym prawa własności, może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Mowa jest tam o bezpieczeństwie, porządku publicznym, ochronie środowiska, zdrowia i moralności publicznej oraz wolności i prawach innych osób.

W tym kontekście trudno sobie wyobrazić przymusowe odbieranie właścicielom nieruchomości położonych na stokach górskich prawa do korzystania z przedmiotu ich własności na rzecz innych osób, które miałyby na tych nieruchomościach urządzać i prowadzić wyciągi narciarskie i nartostrady. Tego rodzaju ograniczenie nie miałoby żadnego uzasadnienia wymaganego przez Konstytucję. Ułatwienie prowadzenia działalności gospodarczej nie wydaje się wystarczającym powodem dla ograniczania prawa własności jednych podmiotów na korzyść drugih.

Poniżej przedstawione zostaną przykłady ustawowych ograniczeń prawa własności.

Jeśli przedmiotem własności jest nieruchomości, najważniejszym ograniczeniem prawa własności jest przeznaczenie gruntu w odpowiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego<sup>29</sup>. W tym swoistym akcie administracyjnym (uchwała rady gminy) opisane jest przeznaczenie nieruchomości w odniesieniu do większego terenu<sup>30</sup>. Można powiedzieć, że w ten sposób właściciel musi uczestniczyć co najmniej biernie w realizacji urbanistycznej polityki na danym terenie. Z drugiej strony zabezpieczony jest interes lokalnej społeczności – mieszkańców konkretnej gminy, która drogą administracyjną wpływa na zachowania właścicieli gruntów. To swoiste uprawnienie gminy jest powszechnie akceptowane i uznawane za bardzo pożyteczne narzędzie.

Należy w tym miejscu wspomnieć o przepisach prawa budowlanego umożliwiających inwestorowi korzystanie w trakcie budowy z cudzej nieruchomości. W przypadku braku porozumienia pomiędzy inwestorem a zarządcą takiej nieruchomości właściwy organ administracyjny w drodze decyzji administracyjnej upoważni inwestora do naruszenia posiadania cudzej nieruchomości. Przy uwzględnianiu interesu inwestora organ administracyjny musi precyzyjnie określić w treści takiej decyzji uprawnienia inwestora, mając na celu jedynie usprawnienie danego procesu inwestycyjnego<sup>31</sup>.

Ważną grupę ograniczeń praw właściciela gruntu stanowią służebności<sup>32</sup>. Te ograniczone prawa rzeczowe mogą być ustanawiane na rzecz kon-

---

<sup>29</sup> Por. np. Wyrok NSA, (15.01.1991), IV SA 1024/90 i Wyrok NSA, (17.12.1991), IV SA 1949/91.

<sup>30</sup> Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2003, Nr 80, poz. 717 z późn. zm.

<sup>31</sup> Ustawa – Prawo budowlane, tekst jednolity: Dz. U. z 1994, Nr 207 z późn. zm.

<sup>32</sup> Por. np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, op. cit., s. 207–218, E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa 1997, s. 199–213, idem, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze, Kraków 2001, s. 685–738.

kretniej osoby fizycznej. Mamy wtedy do czynienia ze służebnościami osobistymi. Uprawniona osoba fizyczna nie może takiej służebności zbyć. Może z drugiej strony z niej korzystać w stosunku do każdego właściciela obciążonej nieruchomości.

Służebność może też być ustanowiona na nieruchomości w celu umożliwienia lub też usprawnienia korzystania z nieruchomości sąsiedniej. Wówczas jest to służebność gruntowa. Taka służebność stanowi ograniczenie dla każdego właściciela nieruchomości obciążonej, a z drugiej strony jest źródłem konkretnych uprawnień właściciela nieruchomości władnącej. Zaznaczyć tu jeszcze należy, że te obowiązki i prawa dotkną również każdego z posiadaczy tych nieruchomości.

Kodeks cywilny, który jest jedynym aktem normatywnym regulującym instytucję służebności, nie zawiera katalogu konkretnych rodzajów tego ograniczonego prawa rzeczowego. Dopuszczalne są w zasadzie różnorodne ich odmiany. Jednakże warunkiem *sine qua non* jest wymóg, aby osoba uprawniona była właścicielem innej nieruchomości – w zasadzie przyjmuje się, że powinna to być nieruchomość sąsiadująca z nieruchomością obciążoną<sup>33</sup>. W związku z tym nie jest dopuszczalne ustanawianie w Polsce służebności gruntowych na rzecz podmiotu chcącego wykonywać działalność gospodarczą. Dyskutowane „prawo śniegu” nie może być uznane za swoistą służebność gruntową. W związku z tym, że miałyby być ono ustanawiane na rzecz przedsiębiorcy niekoniecznie będącego właścicielem nieruchomości sąsiedniej, byłoby to uznane za próbę obejścia prawa. W takiej postaci naruszałoby to zasadę *numerus clausus* praw rzeczowych<sup>34</sup>.

Próba ustanowienia „prawa śniegu” jako służebności osobistej też nie jest do obronienia, ponieważ tego rodzaju służebności można ustanawiać tylko w celu alimentowania konkretnej osoby fizycznej. Umożliwienie prowadzenia działalności gospodarczej nie mieści się oczywiście w tych ramach.

## KONCESJA JAKO PROPOZYCJA UREGULOWANIA „PRAWA ŚNIEGU”

Polski ustawodawca dopuszcza możliwość ograniczania swobody wykonywania działalności gospodarczej<sup>35</sup>. W art. 22 Konstytucji ustalono, że moż-

<sup>33</sup> Por. np. Wyrok Sądu Najwyższego, I CR 122/65, 23.03.1965.

<sup>34</sup> Por. E. Gniewek, Glosa do uchwały SN z dnia 17. 01. 2003 r., III CZP 79/02, Rejent 2003/5/149, t. 1.

<sup>35</sup> J. Olszewski (red.), *Publiczne prawo gospodarcze*, C.H.Beck, Warszawa 2005.

na tego dokonać jedynie ze względu na ważny interes publiczny, przy czym to nieostre pojęcie może być bardzo różnie interpretowane. Poza tym ustawodawca używa możliwości reglamentowania działalności gospodarczej w sposób całkowicie dowolny (np. przypadek koncesji autostradowych, kolejowych znoszonych i zmienianych ostatnio). Nie można z tego powodu oczywiście kontestować tego rodzaju ograniczeń. Istnieją bowiem przypadki, kiedy wymóg uprzedniego uzyskania koncesji albo zezwolenia jest jak najbardziej pożądanym ze względu na ochronę bezpieczeństwa publicznego (np. koncesje na wykonywanie usług ochrony mienia) czy konieczność regulowania dostępu do ograniczonej liczby jakiegoś dobra (np. koncesje radiowe i telewizyjne).

W celu uregulowania konfliktowych sytuacji, z jakimi mieliśmy w Polsce do czynienia ostatnio, można by zaproponować wprowadzenie koncesjonowania wykonywania działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu wyciągów narciarskich i nartostrad. Umożliwiłoby to korzystanie na podstawie decyzji administracyjnej z cudzych gruntów przez przedsiębiorcę. Taka instytucja uwypuklałaby jedną z cech koncesji mocno akcentowanych jeszcze przed wojną – przekazywanie koncesjonariuszowi uprawnień zastrzeżonych tylko dla administracji<sup>36</sup>. Chodzi tutaj o zmuszenie drogą administracyjną właściciela gruntu do tolerowania zachowania innego podmiotu wobec przedmiotu jego własności. Przy tym sam właściciel nie mógłby wykonywać na swojej nieruchomości (bez uzyskania koncesji) działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu wyciągu narciarskiego i urządzaniu narciarskich tras zjazdowych.

Pierwszym krokiem byłoby ustawowe wprowadzenie koncesjonowania prowadzenia wyciągów i nartostrad. Podyktowane jest to tym, że stoki, na których mogłyby być urządzone wyciągi narciarskie i nartostrady, są zasobem występującym w bardzo ograniczonej ilości i wobec tego w obecnym stanie nie można zapewnić wolnej konkurencji w tej dziedzinie.

Uzasadnione by to było dodatkowo koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa turystom korzystającym z tego typu urządzeń. Wprowadzając koncesjonowanie, zapewniono by odpowiedni nadzór administracyjny nad przedsiębiorcą ze strony organu koncesyjnego.

Konieczne byłoby ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tras przebiegu nartostrad. Obecnie gmina musi określać przeznaczenie poszczególnych nieruchomości. Byłoby to zatem jedynie uszczegółowienie sporządzanych dzisiaj planów. Dla właścicieli takich gruntów oznaczałoby to ustalenie dodatkowego przeznaczenia ich gruntów, które

---

<sup>36</sup> Por. B. Walawski, *Pozwolenia i koncesje w administracyjnym prawie polskim*, Wydawnictwo Uniwersytetu Stefana Batorego w Wilnie, Wilno 1939, s. 10.



z reguły mają charakter rolny, w związku z czym nie są wykorzystywane w okresie zimowym.

Aby wykluczyć uznaniowość należałoby zaproponować wprowadzenie, wzorem ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, procedury przetargowej celem wyłonienia przyszłego koncesjonariusza. Z punktu widzenia gminy najlepszym kandydatem byłby ten przedsiębiorca, który zaoferowałby najwyższą opłatę koncesyjną lub inne świadczenia na rzecz gminy.

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) jako organ koncesyjny, działając w imieniu gminy, wydawałby koncesję w formie decyzji administracyjnej. Określałaby ona przede wszystkim:

- osobę koncesjonariusza,
- tereny, na których wykonywano by działalność objętą koncesjonowaniem,
- czas trwania koncesji,
- okres w roku, w którym koncesjonariusz mógłby wykonywać swoją działalność,
- zobowiązanie przedsiębiorcy do zapewnienia porządku i bezpieczeństwa na stoku i na wyciągu,
- wysokość opłaty koncesyjnej.

Ewentualnie można by zobowiązać przedsiębiorcę do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia takiej szczególnej działalności.

Koncesjonariusz w określonym czasie mógłby korzystać z cudzych nieruchomości w celu prowadzenia na nich działalności gospodarczej. Odbywałoby się to na podstawie dwóch aktów administracyjnych: planu zagospodarowania przestrzennego i koncesji. Konieczne byłoby wypłacanie przez gminę właścicielowi gruntu odpowiedniej rekompensaty. Jej wysokość nie powinna jednak znacząco przekraczać wartości szkód spowodowanych urządzeniem na jego gruncie wyciągu i nartostrady. W przypadku szkód przekraczających normalne zużycie gruntu w takiej sytuacji właściciel mógłby dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w prawie cywilnym.

W tym miejscu zaproponowane rozwiązanie jest bardzo podobne do koncesji górniczych<sup>37</sup> – właściciel nieruchomości musi godzić się na eksploatację złóż znajdujących się pod jego gruntem. Dzieje się tak, ponieważ wydobywanie kopaliny nie mieści się w granicach społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu. Podobnie jest na terenach górskich – właści-

---

<sup>37</sup> Por. M. Waligórski, *Administracyjna regulacja działalności gospodarczej*, Ars Boni et Aequi, Poznań 1998, s. 244–245.

ciel dysponuje najczęściej nieruchomością rolną. Koncesjonariusz korzystałby z nieruchomości w granicach przekraczających jej społeczno – gospodarcze przeznaczenie.

## ZAKOŃCZENIE

Ekonomiczna analiza praw własności jest względnie nowym sposobem badania problemów własności. O wiele starsze, a zarazem szersze podejście reprezentowane jest przez nauki prawnicze oraz filozofię. Większa część ekonomicznych analiz własności jest pośrednio lub bezpośrednio związana z omówionym wyżej teorematem Coase'a, którego znaczenie jest nie do przecenienia. Prostota tego stwierdzenia pozwala na szeroką jego aplikację, co uczyniono również w powyższym artykule. Problemem, który rozważano, było tzw. „prawo śniegu” – kontrowersyjna propozycja Ligi Polskich Rodzin dotycząca prawnego uregulowania użytkowania nieruchomości w czasie zimy. Jak wykazano w artykule na gruncie prawa propozycja ta jest nie do obronienia. Ekonomiczna analiza problemu również prowadzi do podobnych wniosków. Opierając się na koncepcji specyficzności zasobów Williamsona i teoremacie Coase'a wykazano, że w konflikcie nie uczestniczą tylko dwie strony, tj. właściciel nieruchomości i przedsiębiorca zainteresowany zorganizowaniem tras zjazdowych, lecz także trzecia – społeczność lokalna, która związana jest z dwiema pierwszymi poprzez efekty zewnętrzne. W takim przypadku nie należy tej strony (reprezentowanej np. przez samorząd) wykluczać z procesu rozwiązywania konfliktu, gdyż to właśnie ona wydaje się najbardziej zainteresowana rozstrzygnięciem sporu pomiędzy właścicielem a potencjalnym użytkownikiem.

Rozwiązaniem korzystnym dla wszystkich mogłoby być koncesjonowanie prowadzenia wyciągów i nartostrad. Koncesjonariusz otrzymywałby prawo do użytkowania nieruchomości w okresie zimowym, które przekraczałoby jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Z opłat koncesyjnych samorząd wypłacałby odszkodowania (rekompensaty) właścicielom gruntów. Dodatkowo mechanizm ten umożliwiałby kontrolę koncesjonariusza w bardzo szerokim zakresie (np. bezpieczeństwa urządzeń), co poprawiłoby jakość usług. Z drugiej strony wymagałoby to uszczegóławiania planów zagospodarowania przestrzennego, ale nie wyłączałoby to właściciela gruntu z decydowania o przebiegu tras narciarskich. Takie rozwiązanie, przy aktualnym kształcie polskiego prawodawstwa, jest zgodne z literą prawa, a dodatkowo – co zostało podkreślone wcześniej – poprawne z punktu widzenia ekonomicznej teorii praw własności.

**OWNERSHIP IN LAW AND ECONOMICS - THE CASE OF THE “SNOW LAW”**

## SUMMARY

Despite the recognised absolute character of proprietorship one has to take into consideration certain restraints resulting from contracts or rules of law. An example of this might be “snow-law”, that functions in, for example, Switzerland or Austria. These countries permit to use third party real estate for the common good. From the point of view of the economics and the law it seems necessary to regulate the issue of using third party real estates in mountainous areas during the winter. The presented paper is an attempt to judge such an issue and present certain possible solutions from the point of view of the law and economics.

