

SŁAWOMIR BRÓZDA, MICHAŁ MARSZELEWSKI

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

UBEZPIECZENIE TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI NA PRZYKŁADZIE JEZIOR WYSTĘPUJĄCYCH W OBRODZIE CYWILNOPRAWNYM

1. ZARYS PROBLEMU

Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości (*title insurance*) stanowi *novum* na krajowym rynku ubezpieczeń gospodarczych. Chociaż ów rynek najpierw z powodu zmian ustrojowych, a następnie w wyniku akcesji Polski do Unii Europejskiej został gruntownie przebudowany zarówno prawnie, jak i organizacyjnie, to ciągle obserwuje się jego wzbogacanie o kolejne produkty ukształtowane w innych – najczęściej wysoko rozwiniętych – krajach. Zaistniała sytuacja jest przede wszystkim następstwem rozwoju stosunków społeczno-gospodarczych, choć warto również podkreślić postępujący wzrost świadomości ubezpieczeniowej obywateli naszego kraju¹.

Jednym z potencjalnych zastosowań tego ubezpieczenia, dotychczas niepodniesionym wprost w literaturze przedmiotu, może być cywilnoprawny obrót jeziorami w Polsce. Na obecny stan rzeczy wpływ mają nie tylko uwarunkowania historyczne, *ergo* panowanie systemu prawa socjalistycznego, podporządkowanego m.in. własności społecznej i gospodarce planowanej, ale również liczne zaniedbania i brak chęci

¹ Stwierdzenie to dotyczy zarówno ubezpieczeń majątkowych, jak i osobowych (por. wysokość składki przypisanej brutto w Polsce w latach 2005-2014. Polska Izba Ubezpieczeń, *Raport roczny 2014*, Warszawa 2015, s. 47).

„odcięcia się” od tych rozwiązań na gruncie obowiązującego porządku normatywnego.

Pierwotnie, na mocy Ustawy wodnej z dnia 19 września 1922 r.², każde jezioro mogło stanowić własność prywatną (art. 4 lit. b). Następnie Prawo wodne z 1962 r.³ – w art. 8 – wprowadziło podział śródlądowych wód powierzchniowych na wody płynące (m.in. w jeziorach, jeżeli wpływają lub uchodzą do nich ciekі stałe) i wody stojące. Powyższa norma oraz brzmienie art. 1 i 2 tego aktu skutkowały znacznym zmniejszeniem liczby jezior prywatnych, doprowadzając do nacjonalizacji tych, które uznano za przepływowe (sklasyfikowane jako „woda płynąca”)⁴. Z kolei Prawo wodne z 1974 r.⁵ w art. 6 ust. 4, wskazywało na konieczność stosowania przepisów o wodach płynących także do jezior, z których jakiegokolwiek (zarówno stałe, jak i okresowe) ciekі wypływały lub do których uchodziły. Ustawodawca w obowiązującej regulacji⁶ *in genere* utrzymał podział powstały w poprzednim ustroju, przyjmując, że nie jest on sprzeczny z kapitalizmem i prymatem własności prywatnej⁷.

Jednocześnie od samego początku włączania jezior uznanych za przepływowe do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa powstaje szereg trudności związanych z prawidłową ich klasyfikacją hydrologiczną. Ma ona decydujące znaczenie dla uznania danego jeziora za wodę stojącą lub nie. Właściwe klasyfikowanie jezior, oprócz szczegółowej analizy hydrologicznej, cechuje na ogół także interdyscyplinarność, co może

² Dz.U. z 1922 r. Nr 102, poz. 936.

³ Ustawa z dnia 30 maja 1962 r. Prawo wodne, Dz.U. z 1962 r. Nr 34, poz. 158, dalej cyt.: p.w. z 1962 r.

⁴ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1981 r., sygn. akt: I CR 208/81, «OSNIC» 4/1982, poz. 59.

⁵ Ustawa z dnia 24 października 1974 r. Prawo wodne, Dz.U. z 1974 r. Nr 38, poz. 230, dalej cyt.: p.w. z 1974 r.

⁶ Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 145 ze zm., dalej cyt.: p.w.

⁷ Warto podkreślić że przedmiotowa ustawa przyjmowana była niejako w przeddzień akcesji Polski do Unii Europejskiej, a w Ramowej Dyrektywie Wodnej (Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2000/60/WE z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej, Dz. Urz. UE L 327 z 22.12.2000) jeziora uznane są wyłącznie za wody stojące.

skutkować wysokimi kosztami i długim trwaniem całego postępowania. Ponadto należy zauważyć, że badania hydrologiczne jezior w aspekcie typu prawnego są nieliczne, a część z uzyskanych wyników, niemalże od początku obowiązywania p.w. z 1962 r., wątpliwa⁸.

Z uwagi na powyższe, zakup jeziora w obowiązującym stanie normatywnym może być ryzykowny. Liczne są przypadki, że kilka lat od dnia przeniesienia jego własności i zachowania wymaganej formy aktu notarialnego (art. 158 Kodeksu cywilnego⁹) okazuje się, że jezioro ma charakter przepływowy, *ergo* od 11 grudnia 1962 r.¹⁰ nie występuje w obrocie cywilnoprawnym. Warto wspomnieć, o czym będzie mowa w dalszej części pracy, że w powyższych sytuacjach rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma w zasadzie znaczenia. Ujawnienie prawa do nieruchomości, na której znajduje się jezioro, w księdze wieczystej odnosi jedynie taki skutek, że w braku złożenia stosownego oświadczenia (w odpowiedniej formie) przez jego właściciela dopuszczalne jest skierowanie sprawy na drogę sądową, w ramach powództwa na podstawie przepisu szczególnego (tj. art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece¹¹)¹².

O doniosłości społecznej poruszonej kwestii, poza wieloma przykładami wywodzącymi się z praktyki autorów, świadczą zarówno liczne relacje medialne, jak i dziewięciostronicowe pismo wystosowane przez Helsińską Fundację Praw Człowieka do Ministra Sprawiedliwości z prośbą o podjęcie działań legislacyjnych zmierzających do

⁸ Por. szerzej K. KUBIAK-WÓJCICKA, M. MARSZELEWSKI, *Definitions and evolutions of the terms "flowing and stagnant waters" in the context of the proprietorship of the lakes in Poland*, «Limnological Review» 12.4/2012; M. MARSZELEWSKI, W. MARSZELEWSKI, *Problemy własności jezior w Polsce*, «Przegląd Prawa Ochrony Środowiska» 3/2013.

⁹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 121 ze zm., dalej cyt.: k.c.

¹⁰ Ewentualnie od 1 stycznia 1975 r., jeżeli jezioro nie zostało sklasyfikowane jako woda płynąca na mocy p.w. z 1962 r., a mieściło się w rozszerzonej (o występowanie cieków okresowych) definicji tego pojęcia zawartej w p.w. z 1974 r.

¹¹ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm., dalej cyt.: u.k.w.h.

¹² Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r., sygn. akt: II CSK 506/11, «Lex» nr 1489233.

poszanowania praw posiadaczy jezior zakwalifikowanych do kategorii śródlądowych wód płynących¹³.

Zaistniała sytuacja oraz brak możliwości uzyskania jakiegokolwiek rekompensaty za stwierdzenie, że jezioro należy do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wraz z wątpliwą skutecznością potencjalnych instrumentów cywilnoprawnych powodują, że *title insurance* jest wyjątkowo ciekawym rozwiązaniem dla nabywców jezior. Ze względu na swoją specyfikę pozwala ono nie tylko wyrównać straty spowodowane wadą prawną tytułu do nieruchomości (w tym przypadku wynikającą z błędnej klasyfikacji jeziora), ale również finansować jego ewentualną ochronę (np. ponosząc koszty reprezentacji w sporze sądowym). W rezultacie, na omawiany produkt składają się również świadczenia charakterystyczne dla ubezpieczenia ochrony prawnej. Wreszcie warto zauważyć, że prezentowane ubezpieczenie może być stosowane także do powszechnych problemów związanych z przenoszeniem własności nieruchomości zawierających jeziora (np. rozporządzania nimi przez osoby nieuprawnione czy obciążenie służebnością), niezwiązanych z charakterem znajdujących się na nich wód.

2. GENEZA *TITLE INSURANCE*

Prezentowane ubezpieczenie wywodzi się ze Stanów Zjednoczonych, gdzie po niecałych stu latach od uzyskania niepodległości, coraz silniej zaczęły ujawniać się trudności dotyczące przenoszenia własności nieruchomości. Takie transakcje nie były zabezpieczane jakąkolwiek formą gwarancji bądź ubezpieczenia, co niejednokrotnie prowadziło do sytuacji, w których po zakupie nieruchomości okazywało się, że jest ona w dotknięta defektem wpływającym na tytuł prawny nabywcy. W efekcie, jeżeli przedmiotowy tytuł okazywał się nieważny lub wadliwy,

¹³ M. SZWED, pismo z dnia 2 lipca 2015 r., opracowane we współpracy z P. Mielniczkim, pod nadzorem merytorycznym A. Bondara oraz I. Kamińskiego. Zostało ono również przedłożone do wiadomości: Rzecznika Praw Obywatelskich, Przewodniczącego Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka Sejmu RP oraz Przewodniczącego Komisji Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Sejmu RP.

tracił on zainwestowane środki, a niekiedy nie mógł korzystać z nieruchomości w założony sposób, co również powodowało określone straty (np. niemożność zrealizowania inwestycji z uwagi na obciążenie jej służebnością).

Chcąc zabezpieczyć się przed wspomnianymi sytuacjami, w trakcie dokonywania zakupu szczegółowo badano nieruchomość pod kątem ewentualnych obciążeń. Nie zawsze było to jednak wykonalne, chociażby z uwagi na błędy w dokumentacjach czy zawiłe kwestie własnościowe, niejednokrotnie związane z prawem spadkowym. Wiele transakcji przeprowadzały osoby zawodowo trudniące się taką działalnością (*conveyancers*), z których większość stanowili prawnicy. Ich zadanie polegało na sporządzaniu tytułów przeniesienia własności i zapewnieniu o fakcie, że dana nieruchomość jest wolna od obciążeń i zbywalna albo na ustaleniu, czyją własność stanowi. Przedmiotowych czynności dokonywano albo poprzez osobiste badanie tytułów prawnych do nieruchomości, albo na podstawie wyciągów z właściwych ksiąg publicznych (*abstracts*)¹⁴.

Pomimo powzięcia szczególnych środków ostrożności zdarzały się sytuacje, w których nabyta nieruchomość mimo wszystko była obciążona prawami osób trzecich. *Conveyancer* mógł jedynie zapewnić określony zakres ochrony stronom umowy, nie zawsze odpowiadający zaistniałej sytuacji (np. wartości transakcji). Taka nieadekwatność zabezpieczeń została podkreślona w wyroku Sądu Najwyższego stanu Pensylwania wydanym w 1868 r. Orzeczenie to zapadło w sprawie *Watson v. Muirhead*¹⁵ i doprowadziło do ukonstytuowania *title insurance* w Stanach Zjednoczonych¹⁶.

Zgodnie z zaistniałym stanem faktycznym, powód, Mark Watson, stracił środki (1400 dolarów) zapłacone za dzierżawę gruntu

¹⁴ AMERICAN LAND TITLE ASSOCIATION, *Title Insurance: A Comprehensive Overview*, s. 3, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://www.alta.org/about/TitleInsuranceOverview.pdf>>.

¹⁵ *Watson v. Muirhead*, Supreme Court of Pennsylvania, 57 Pa. 161; (1868) Pa., [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://www.plso.org/Resources/Documents/Watson%20v%20Muirhead.pdf>>.

¹⁶ *Ibidem*.

(*ground-rent*)¹⁷. Aby zagwarantować sobie pewność przedsięwzięcia, zatrudnił on Charles'a H. Muirhead'a, *conveyancera* mającego potwierdzić tytuł własności przysługujący wydzierżawiającemu oraz sprawdzić, czy nieruchomość jest wolna od obciążeń. Chociaż pozwany, Muirhead, przed zawarciem transakcji odkrył, że jest ona obciążona zastawem, to po konsultacji z prawnikiem, który stwierdził jego nieważność, poinformował powoda, że nieruchomość jest wolna od wad prawnych. Następnie z powodu tego obciążenia została ona wydzierżawiona innej osobie. Sąd, orzekając na korzyść pozwanego, sformułował generalną regułę, że *conveyancer* nie jest odpowiedzialny za błędy będące następstwem skorzystania z opinii profesjonalisty (w tym przypadku prawnika).

Rezultatem przytoczonego rozstrzygnięcia było uchwalenie w 1874 r. w Pensylwanii prawa pozwalającego na tworzenie spółek oferujących ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości. Pierwsza z nich powstała w 1876 r. w Filadelfii, a następne już Nowym Jorku, Los Angeles, Chicago czy Minneapolis.

Przez następne dziesięciolecia *title insurance*, nie zawsze z powodzeniem, bywało łączone z innymi ubezpieczeniami (np. ubezpieczeniem kredytów hipotecznych od ryzyka kredytowego), osiągając ostatecznie bardzo dużą popularność w Stanach Zjednoczonych i Kanadzie. Obecnie w tych krajach jest ono powszechne, towarzysząc niemalże każdej transakcji związanej z przenoszeniem własności nieruchomości, bez względu na kwestię, czy umowa jest zawierana między osobami fizycznymi czy prawnymi¹⁸.

Szybki rozwój *title insurance* na rynku amerykańskim wynikał również z faktu, że poza nielicznymi wyjątkami nie istnieją tam odpowiedniki polskiego rejestru ksiąg wieczystych. Weryfikacja tytułu prawnego do nieruchomości spoczywa na kupującym, gdyż właściwy urzędnik stanowy jedynie rejestruje zawartą transakcję. Przyjęte rozwiązanie,

¹⁷ Przedmiotowa konstrukcja była stosowana na szeroką skalę w stanach Maryland i Pensylwania. *Ground-rent* polega na tym, że dzierżawca jest właścicielem zabudowań znajdujących się na gruncie, natomiast własność samego gruntu przysługuje wydzierżawiającemu, który otrzymuje określone wynagrodzenie.

¹⁸ Szerzej por. A. SANIEWSKI, M. WYDRA, *Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości*, «Wiadomości Ubezpieczeniowe» 3/2009, s. 130-137.

tworząc okazje do nadużyć, wymaga powzięcia odpowiednich zabezpieczeń. Jednym z nich jest niewątpliwie ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości¹⁹.

3. POJĘCIE I ZAKRES OCHRONY UBEZPIECZENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI

Title insurance jest ubezpieczeniem majątkowym. W piśmiennictwie amerykańskim wskazuje się, że jest ono środkiem ochrony przed ryzykiem wynikającym z braku pewności tytułu prawnego do nieruchomości polegającym na wyznaczeniu wad tego tytułu, jak również ubezpieczeniu potencjalnych szkód spowodowanych działaniem innych osób²⁰. Prezentowany produkt oferowany jest albo nabywcom praw do nieruchomości (*owner policy*), albo kredytodawcom (*lender policy*) i ma kompensować straty finansowe (przedmiot ubezpieczenia²¹), jakie powstają po zawarciu umowy przenoszącej określony tytuł do nieruchomości w wyniku ujawnienia jej wad prawnych, nieznanych w chwili zawierania umowy.

Pojęcie tytułu prawnego do nieruchomości zazwyczaj utożsamiane jest z prawem własności, jednak ów termin stanowi pewne uproszczenie i dotyczy wszelkich praw, jakie mogą przysługiwać osobie względem nieruchomości²². Są to zarówno prawa bezwzględne, jak i prawa pochodzące ze stosunków umownych (np. najem czy dzierżawa). Przedmiotowy tytuł zatem, to określona przepisami prawa forma władztwa nad nieruchomością. Jego treść różni się ze względu na nieruchomość, której

¹⁹ T. BAUM, A. DUMA, *Title insurance – ubezpieczenie tytułu prawnego i wad prawnych nieruchomości*, «Nieruchomości C.H.Beck» 1/2013, s. 13.

²⁰ Q. JOHNSTONE, *Title insurance*, «The Yale Law Journal» 66.4/1957, s. 492.

²¹ Podobnie K. Malinowska, która definiuje przedmiot tego ubezpieczenia jako „ryzyka związane z tytułem prawnym do nieruchomości, a mianowicie konsekwencje finansowe wadliwego tytułu prawnego nabytego bądź obciążonego na rzecz ubezpieczonego” (K. MALINOWSKA, *Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości – aspekty prawne*, «Prawo Asekuracyjne» 68.3/2011, s. 54).

²² H.M. JOHNSON, *The Nature of Title Insurance*, «The Journal of Risk and Insurance» 33.3/1966, s. 394.

dotyczy (np. nieruchomości gruntowa, budynek czy lokal)²³. Naruszenie tytułu prawnego może być następstwem zastawu, obciążeń bądź innych defektów prawnych, takich jak: zaległości podatkowe poprzedniego właściciela, fałszerstwo lub oszustwo związane z poprzednim aktem przenoszącym własność (*deed*) albo dotyczące samej jedynie transakcji, stosunki małżeńskie, kwestie spadkowe zaistniałe przed zawarciem takiej umowy czy ewentualne inne roszczenia. Ponadto omawiane ubezpieczenie, jak wcześniej wspomniano, zapewnia pokrycie kosztów ochrony tytułu prawnego do dotkniętej wadą nieruchomości. Natomiast w przypadku jego utraty świadczenie ubezpieczyciela polega na zapłacie wskazanej w polisie kwoty, która zazwyczaj równa jest kwocie nabycia nieruchomości²⁴.

Cechą odróżniającą *title insurance* od pozostałych ubezpieczeń jest przede wszystkim szczegółowe badanie historii oraz tytułów prawnych do nieruchomości objętej umową. Te czynności wykonywane są przez ubezpieczycieli (najczęściej zatrudnionych przez nich prawników) i polegają na kwerendzie ksiąg gruntowych czy rejestrów (*land records, real estate records*), jak również ustaleniu kolejnych właścicieli nieruchomości. Celem analizy tytułu własności, poza identyfikacją wszystkich poprzednich właścicieli, jest stwierdzenie istniejących (bądź potencjalnych) zastawów, obciążeń, naruszeń granic, służebności przechodu i przejazdu (*rights of way*) czy innych służebności. W przypadku wykrycia takich kwestii podlegają one wyłączeniu spod przewidzianej polisą ochrony, gdyż istnieje możliwość ich rozwiązania i uporządkowania przed zawarciem umowy²⁵.

Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości w Polsce definio-
wane jest w granicach zakreślonych przez amerykańskie ustawodawstwo i rynek. Niektóre pojęcia są dostosowywane do specyfiki krajowego porządku normatywnego, wskazując, że oprócz prawa własności oraz

²³ K. MALINOWSKA, *op. cit.*, s. 55.

²⁴ MARYLAND INSURANCE ADMINISTRATION, *A Consumer Guide To Title Insurance*, s. 1, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <http://www.naic.org/documents/committees_c_cst_wg_related_md.pdf>.

²⁵ *Ibidem*, s. 2.

ograniczonych praw rzeczowych (np. służebności, hipoteki itp.), ochronie podlegać może również prawo użytkowania wieczystego²⁶.

Potencjalnymi nabywcami *title insurance* na polskim rynku ubezpieczeń, podobnie jak w innych krajach, są nabywcy nieruchomości i kredytodawcy (np. banki udzielające kredytów hipotecznych, w tym odwróconych kredytów hipotecznych z uwagi na ryzyka wynikające z ustanowionej hipoteki²⁷). Do tych pierwszych zalicza się klientów indywidualnych kupujących działki lub nieruchomości mieszkaniowe oraz indywidualnych inwestorów kupujących nieruchomości komercyjne²⁸.

Jak już wspomniano, ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości zapewnia ochronę przez możliwymi roszczeniami osób trzecich. Złożoność stosunków społecznych znajduje odzwierciedlenie w ilości takich roszczeń i różnorodności potencjalnych ich podstaw normatywnych. To zaś bezpośrednio wpływa na zakres ryzyka²⁹, którego wystąpienie objęte jest polisą (wypadek ubezpieczeniowy), *ergo* powoduje konieczność spełnienia świadczenia przez ubezpieczyciela. Przykładami przedmiotowego ryzyka są najczęściej³⁰ roszczenia reprzywatyzacyjne, wady nabycia będące następstwem naruszenia przepisów prawa publicznego, błędy w dokumentach stanowiących podstawę przeniesienia własności nieruchomości, fałszywe oświadczenia sprzedawców, wadliwe

²⁶ T. BAUM, A. DUMA, *op. cit.*, s. 14. W kwestii pojęcia wady prawnej na gruncie prawa krajowego por. K. Malinowska, *op. cit.*, s. 55-57.

²⁷ Zob. szerzej M. CYCOŃ, *Wykorzystanie produktów ubezpieczeniowych do zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego*, [w:] *Ubezpieczenia gospodarcze i społeczne. Wybrane zagadnienia ekonomiczne*, red. W. SUŁKOWSKA, Warszawa 2011.

²⁸ A. SANIEWSKI, M. WYDRA, *op. cit.*, s. 139-140

²⁹ W omawianym przypadku ryzykiem ubezpieczeniowym są możliwe roszczenia osób trzecich, które wynikają z ich domniemanych praw do objętej ubezpieczeniem nieruchomości.

³⁰ P. KOWALCZYK, *Zastosowanie produktów ubezpieczeniowych w zarządzaniu ryzykiem wierzytelności hipotecznych*, [w:] *Współczesna bankowość hipoteczna*, red. A. SZELĄGOWSKA, Warszawa 2010. W przedmiocie szczegółowego omówienia wad prawnych nieruchomości na gruncie prawa amerykańskiego, najczęściej mieszczących się jednak we wskazanych, ogólnych granicach ryzyka, por. H.M. JOHNSON, *op. cit.*, s. 395.

spadkobranie, błędy powstałe w księgach wieczystych, oświadczenia woli składane przez osoby niemające zdolności do czynności prawnych czy wady wynikające z reprezentacji sprzedającego. Inny, bardziej ogólny podział, wskazuje na ochronę przed nieznanymi defektami tytułu prawnego własności nieruchomości, istniejącymi roszczeniami do nieruchomości, naruszeniami praw własności (np. przy wyznaczaniu granic sąsiadujących nieruchomości), oszustwami lub wyłudzeniami tytułu prawnego oraz błędami powstałymi podczas spisania umowy przeniesienia własności nieruchomości³¹. Jak widać, granice odpowiedzialności ubezpieczyciela są ustalone bardzo szeroko.

Z powyższego zarysowuje się *signum specificum* ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości. Jest to ochrona przed niezidentyfikowaną w trakcie przygotowywania polisy wadą prawną nieruchomości, źle sporządzoną umową lub innymi błędami związanymi z przenoszeniem określonych praw do nieruchomości. W efekcie nie nabywa się tytułu własności lub innych podmiotowych praw rzeczowych do niej. *Title insurance* odnosi się więc do zdarzenia, które miało miejsce w przeszłości (charakter retrospektywny)³², a ochrona ubezpieczeniowa trwa aż do momentu ujawnienia wady prawnej, czyli przez niemożliwy do ustalenia z góry czas. Jest to więc ubezpieczenie bezterminowe; jego długość odpowiada czasowi posiadania tytułu prawnego (lub ograniczonego prawa rzeczowego) do nieruchomości³³. W przypadku omawianego produktu składka ma charakter jednorazowy i stanowi zazwyczaj określoną część wartości nieruchomości. Konstrukcja polegająca na zapłacie wyłącznie jednej składki w zamian za nieograniczoną w czasie ochronę jest następną cechą charakteryzującą prezentowane ubezpieczenie. Kolejna istotna kwestia dotyczy wypadku ubezpieczeniowego. Jest on bowiem zgłoszeniem roszczenia wadliwości tytułu prawnego do nieruchomości

³¹ A. SANIEWSKI, M. WYDRA, *op. cit.*, s. 137-138.

³² W ubezpieczeniach innych ryzyk rzeczowych nieruchomości ochroną obejmuje się zdarzenia przyszłe.

³³ J. Lis, *Ubezpieczenie tytułu prawnego nieruchomości*, za: Raport kancelarii BSJP oraz ProDevelopment, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://www.budownictwo.abc.com.pl/czytaj/-/artykul/ubezpieczenie-tytułu-prawnego-nieruchomosci>>.

dokonanym przez osobę trzecią³⁴. W świetle powyższego, takie zgłoszenie może być dokonane *ad casum* do jakiegokolwiek organu, sądu czy też osoby, zgodnie z właściwymi przepisami. Dlatego więc sam defekt nie jest *per se* wypadkiem ubezpieczeniowym i nie powoduje automatycznej odpowiedzialności ubezpieczyciela. Brak egzekwowania roszczenia – niezależnie, komu ono przysługuje – nie zmienia sytuacji nabywcy tytułu prawnego do nieruchomości, nie wymaga również podjęcia działań polegających na ochronie prawnej. Wreszcie warto podkreślić, że w przypadku *title insurance* nie jest możliwe wystąpienie szkody częściowej. Cechuje je zatem „katastroficzny” charakter, gdyż utrata tytułu prawnego przypomina całkowite zniszczenie rzeczy objętej ubezpieczeniem³⁵.

Od strony ubezpieczyciela natomiast wskazać należy, że ponosi on większe nakłady finansowe przed zawarciem umowy, niż ma to miejsce w stosunku do innych produktów (np. ubezpieczenia kredytu hipotecznego czy nieruchomości). Wynika to z potrzeby każdorazowej weryfikacji tytułu prawnego do nieruchomości. Jednakże przedmiotowe czynności wpływają bezpośrednio na zmniejszenie sumy wypłaconych odszkodowań³⁶ na skutek mniejszej ilości wypadków ubezpieczeniowych. Retrospektywność *title insurance* implikuje więc konieczność szczegółowej selekcji i klasyfikacji ryzyk objętych polisą (*underwriting*). Jest to bezpośrednio związane z zasygnalizowaną wcześniej analizą tytułu do nieruchomości i łańcuchem przysługujących do niej praw własności. Przedmiotowe działanie – pozwalając ustalić opłacalność udzielenia ochrony – zabezpiecza zarówno ubezpieczyciela³⁷, jak i nabywcę polisy (wierzyciela hipotecznego)³⁸.

³⁴ Ibidem.

³⁵ K. MALINOWSKA, *op. cit.*, s. 59.

³⁶ Zob. szczegółowe dane statystyczne A. SANIEWSKI, M. WYDRA, *op. cit.*, s. 123-134.

³⁷ Niektórzy ubezpieczyciele tworzą, aktualizowane na bieżąco, katalogi dla poszczególnych nieruchomości (*abstracts plants*) znajdujących się na obszarach, na których prowadzą działalność. W ich skład wchodzi m.in. wyciągi z właściwych rejestrów, atlasy, indeksy czy rezultaty innych przeprowadzonych badań.

³⁸ H.M. JOHNSON, *op. cit.*, s. 397-398.

W piśmiennictwie podkreśla się, że główne ryzyko tego produktu nie jest związane z samym ubezpieczonym ryzykiem prawnym, ale dotyczy ubezpieczyciela, który, ponosząc straty w innej działalności, może stać się niewypłacalny³⁹. Ponadto należy pamiętać, że rozciągnięcie ochrony, niekiedy na bardzo długi czas, również może powodować, iż ewentualne świadczenie nie zostanie spełnione (np. na skutek upadłości ubezpieczyciela). Jednakże w dzisiejszych czasach wydaje się to coraz mniej prawdopodobne.

Przechodząc wreszcie do kwestii dotyczących kosztów *title insurance*, należy wskazać, że wynoszą one średnio około 0,5-1% ceny nieruchomości⁴⁰. W zależności od skorzystania z konkretnej oferty i ewentualnych modyfikacji modelowego produktu (np. w sytuacji oferowania takiego ubezpieczenia wraz z kredytem hipotecznym), mogą być one ustalane na innej podstawie (np. kwota udzielonego kredytu).

4. UBEZPIECZENIE TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI A PRAWO POLSKIE

Rozważając problematykę *title insurance* na gruncie prawa polskiego, należy stwierdzić generalnie, że jego konstrukcja nie pozostaje w sprzeczności z krajowymi przepisami regulującymi umowę ubezpieczenia. Na mocy art. 806§2 k.c. istnieje możliwość objęcia ubezpieczeniem okresu poprzedzającego zawarcie umowy, jeżeli w chwili jej zawarcia strony nie wiedziały o zajściu wypadku (lub odpadnięciu możliwości jego zajścia) oraz zachowały należyłą staranność, aby dowiedzieć się o tym fakcie. W kontekście powyższej, bezwzględnie obowiązującej normy, trzeba zauważyć, że zawierając umowę *title insurance*, ubezpieczyciel, dzięki dokładnemu badaniu tytułu do nieruchomości bez wątpienia zachowuje należyłą staranność, a ponadto w jego interesie jest powzięcie

³⁹ A. SANIEWSKI, M. WYDRA, *op. cit.*, s. 137.

⁴⁰ M. URBAŃSKA, *Title Insurance – ubezpieczenie tytułu prawnego jako nowy rodzaj ubezpieczenia majątkowego na rynku polskim*, Praca magisterska napisana pod kierunkiem Prof. dra hab. E. Kowalewskiego w Katedrze Prawa Ubezpieczeniowego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, Toruń 2015, s. 17.

informacji o potencjalnym wypadku. Jeżeli zaś ubezpieczający zatai fakty powodujące odpowiedzialność ubezpieczyciela⁴¹, ten ostatni na mocy samej umowy nie jest zobowiązany do świadczenia⁴². Co więcej, objęcie ubezpieczeniem takiego okresu – jak wynika z art. 806§2 k.c. – jest *ex lege* bezskuteczne⁴³. Dokonując wykładni tego przepisu, należy stwierdzić, że poczynione zastrzeżenie w przedmiocie bezskuteczności dotyczy wyłącznie wad prawnych nieruchomości (mających wpływ na tytuł do niej), o których ubezpieczający wie (np. zgłaszanych przez osobę X), natomiast nie ma zastosowania, jeżeli ten nie jest ich świadom (np. inne roszczenie⁴⁴ zgłaszane przez osobę X bądź Y itp.). Chodzi zatem o defekt stanowiący podstawę świadczenia ubezpieczyciela. Pomimo że analogiczne rozważania snuć można również w kontekście innych ubezpieczeń, to na gruncie *title insurance*, z uwagi na jego retrospektywny charakter, są one niewłaściwe i niejako pierwszoplanowe.

Kolejna istotna kwestia dotyczy konstrukcji wypadku ubezpieczeniowego w kontekście legalnej definicji zdarzenia losowego. Otóż w okresie przed zawarciem umowy o wypadek można mówić tylko, jeżeli roszczenie zostało zgłoszone, a jej strony – pomimo spełnienia wymogów wskazanych w art. 806§2 k.c. – nie wiedziały o tym fakcie. Natomiast w znakomitej większości stanów faktycznych wypadek będzie polegał na zgłoszeniu defektów tytułu prawnego po zawarciu umowy ubezpieczenia. Wypadek ubezpieczeniowy jest przewidzianym w umowie ubezpieczenia zdarzeniem losowym, którego nastąpienie powoduje przekształcenie ekspektatywy ubezpieczającego względem ubezpieczyciela

⁴¹ Albo odpadnięcie możliwości jej zajścia; choć w omawianych kwestiach wydaje się mieć to znaczenie głównie teoretyczne.

⁴² Postanowienia umowy (lub ogólnych warunków ubezpieczenia) *title insurance* wyłączają odpowiedzialność ubezpieczyciela, gdy ubezpieczający nie poinformuje go o znanych sobie wadach tytułu prawnego do nieruchomości. Zob. również art. 815 k.c.

⁴³ Sama umowa ubezpieczenia jest więc ważna i może mieć zastosowanie w odniesieniu do wypadków mających miejsce po jej zawarciu. Szerzej zob. W. DUBIS, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2011, s. 1325-1326.

⁴⁴ Zastanowienia wymaga jednak kwestia, czy kwestia dotyczy tożsamości roszczeń i osób je zgłaszających, czy samych tylko roszczeń. Przedmiotowe zagadnienie powinno być szczegółowo uregulowane w umowie (lub ogólnych warunkach) ubezpieczenia.

w wiarygodność ubezpieczeniową⁴⁵. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 57 ustawy o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej⁴⁶, zdarzenie losowe to niezależne od woli ubezpieczającego lub ubezpieczonego zdarzenie przyszłe i niepewne, którego wystąpienie powoduje uszczerbek w dobrach osobistych lub dobrach majątkowych albo zwiększenie potrzeb majątkowych po stronie ubezpieczającego lub innej osoby objętej ochroną ubezpieczeniową. Przytoczona definicja zdarzenia losowego jest niemalże zbieżna z poprzednio obowiązującą⁴⁷. Zaisztowała różnica – chociaż wywiera powszechny skutek – nie wpływa na legalność omawianego produktu i dotyczy wyłącznie określonej konfiguracji podmiotowej danego stosunku ubezpieczenia. Dlatego, co będzie wskazane poniżej, *title insurance* było legalne w świetle uchylonej ustawy, jak również jest zgodne z ustawą będącą w mocy. Rozwijając ostatnie twierdzenie, należy zauważyć, że w przypadku ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości zdarzenie powodujące odpowiedzialność gwarancyjną zakładu ubezpieczeń miało miejsce przed zawarciem umowy. Z kolei wypadek ubezpieczeniowy polega na zgłoszeniu roszczenia względem nieruchomości przez osobę trzecią. Przedmiotowe zgłoszenie, co do zasady, ma charakter przyszły. Natomiast w sytuacji, gdy strony, pomimo zachowania należytej staranności, nie wiedzą o roszczeniu, wydaje się, że bez przeszkód można twierdzić, iż jest ono o tyle przyszłe, o ile im wcześniej nieznanne, stanowi dla nich nowość ujawnioną w przyszłości, tj. po zawarciu umowy ubezpieczenia. Tak rozumiana konstrukcja zdarzenia losowego czyni zadość jego legalnej definicji.

Analizując kwestię ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości w kontekście innych przepisów regulujących umowę ubezpieczenia należy wskazać, że pozostałe cechy wyróżniające ten produkt (m.in. jednorazowa składka w zamian za nieograniczoną w czasie ochronę⁴⁸ czy

⁴⁵ E. KOWALEWSKI, *Prawo ubezpieczeń gospodarczych*, Bydgoszcz-Toruń 2006, s. 56.

⁴⁶ Ustawa z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej, Dz.U. z 2015 r., poz. 1844, dalej cyt.: u.d.u.

⁴⁷ Por. art. 2 ust. 1 pkt 18 uchylonej ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej, t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 950 ze zm.

⁴⁸ Por. art. 813 i 814 k.c.

szczególne badania nieruchomości poprzedzające zawarcie umowy⁴⁹) są zgodne z obowiązującą regulacją.

Title insurance należy zakwalifikować jako ubezpieczenie „innych strat finansowych”; dział II załącznika do u.d.u. („Podział ryzyka według działów, grup i rodzajów ubezpieczeń”), grupa 16 pkt 10. Z kolei ubezpieczenie ochrony prawnej jest wskazane w grupie 17 tego załącznika.

5. ZASTOSOWANIE TITLE INSURANCE W ODNIESIENIU DO JEZIOR WYSTĘPUJĄCYCH W OBRODZIE CYWILNOPRAWNYM

Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości, z racji swego uniwersalnego charakteru, bez przeszkód może znaleźć zastosowanie w cywilnoprawnym obrocie jeziorami w Polsce. W określonych ustawowo przypadkach są one traktowane jak zwykła nieruchomość gruntowa. Aby tak się stało, jezioro musi być sklasyfikowane jako „woda stojąca”, ponieważ na mocy art. 14 ust. 2 p.w. z obrotu cywilnoprawnego, co do zasady, wyłączone są grunty pokryte powierzchniowymi wodami płynącymi. Jeziora – wody stojące – mogą stanowić więc własność prywatną, a tym samym tytuł prawny do nich może być objęty *title insurance*. Wskazać jeszcze należy, że używane pojęcie „własność jeziora” jest pewnym uproszczeniem, albowiem zgodnie z art. 12 ust. 1 p.w. przedmiotem własności jest grunt, na którym znajduje się jezioro, a nie samo jezioro⁵⁰. Granicę takiej nieruchomości stanowi brzeg (granica) jeziora.

W kontekście omawianej problematyki szczególne przesłanki zastosowania analizowanego ubezpieczenia wynikają ze specyficznych kryteriów klasyfikacji jezior zawartych w p.w. z 1962 r. (prowadzące do powszechnej nacjonalizacji, szerokie określenie granic terminu „woda stojąca”). Jest to w istocie wzmożenie jednego z ryzyk będącego integralną częścią *title insurance*, poza oczywiście innymi, które, niejako w podobnym stopniu, mogą dotyczyć każdej nieruchomości, również stanowiącej jezioro.

⁴⁹ W tym przypadku nie należy utożsamiać – graniczącego z pewnością – braku wad prawnych nieruchomości z niemożnością zajścia wypadku ubezpieczeniowego w ogóle (zob art. 806§1 k.c.).

⁵⁰ Zasada *superficies solo cedit*; zob art. 48 k.c.

Nacjonalizacja jezior, niedokładność i zaniedbanie należytych badań terenowych, błędy oraz zbytnia ogólność dokumentów uznanych za podstawę klasyfikacji jezior, liczne przekształcenia terenów i stosunków wodnych (np. antropogeniczne obniżanie poziomu wody w jeziorach) wraz z budową nowych urządzeń wodnych i innych budowli (np. jazy, zastawki, oczyszczalnie ścieków czy przepompownie), jak również zaniedbania statusu prawnego wód i gruntów doprowadziły do sytuacji, w której zakup jeziora obarczony jest, pomimo zachowania należytej staranności, pewnym, szczególnym ryzykiem⁵¹. Jak podniesiono na początku niniejszej pracy, może okazać się, że jezioro sklasyfikowane jako woda stojąca jest uważane przez właściwe organy za wodę płynącą i powinno należeć do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (począwszy od 1962 r.). Takie stanowisko organów, ujawniające się nieraz wiele lat po przeniesieniu własności nieruchomości, jak pokazuje praktyka, może być zasadne lub nie⁵². Jeżeli właściciel prywatnego jeziora (strona pozwana) nie podejmie w przeważającej części trudnego, niekiedy kosztownego i wymagającego dużego zaangażowania sporu przed sądem, zazwyczaj traci on jezioro.

Największym ryzykiem związanym z niewłaściwą klasyfikacją jezior są błędy w dokumentach będących podstawą nabycia nieruchomości. Aby jezioro występowało w obrocie cywilnoprawnym, jak wcześniej wskazano, musi być uznane za wodę stojącą⁵³. Stwierdzenie takiej okoliczności może znajdować się w różnych dokumentach, które stanowią niekiedy wyłączną podstawę jego nabycia (bez przeprowadzania badań terenowych)⁵⁴. Są to m.in. rejestry gruntów, mapy (np. mapy topograficzne wydane przez Głównego Geodetę Kraju czy mapy podziału hydrograficznego podziału

⁵¹ Szerzej por. M. MARSZELEWSKI, W. MARSZELEWSKI, *Problemy...*, s. 43.

⁵² Por. wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 1 czerwca 2015 r., sygn. akt: VIII Ca 252/14, niepublik.

⁵³ O charakterze wód nie decyduje percepcja stron umowy, lecz obiektywny osąd uwzględniający rzeczywisty stan rzeczy oraz obowiązujące przepisy (uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., sygn. akt: II CSK 658/08, «Lex» nr 511996).

⁵⁴ Osoby wydające opinie w przedmiocie klasyfikacji jezior podkreślają, że często dochodzi do niespójności danych będących podstawowym materiałem roboczym dla urzędników, co może powodować elementarne błędy w przedmiotowej kwestii. Por. również M. MARSZELEWSKI, W. MARSZELEWSKI, *Problemy...*, s. 42-44.

Polski z 1980 r. i 2005 r.), atlas hydrograficzny⁵⁵, opinie ekspertów⁵⁶ czy kwestie związane z ustanawianiem obwodów rybackich⁵⁷. Ponadto niekiedy to samo jezioro jest sklasyfikowane w jednych dokumentach jako woda stojąca, a w innych jako woda płynąca. Wskazaną sytuację dobrze obrazuje jezioro Piaszczynek (powierzchnia 7,53 ha), które w materiałach geodezyjnych było uznane za wodę płynącą, a w rejestrach melioracyjnych za wodę stojącą⁵⁸. Istnieje także jezioro przez wiele lat sklasyfikowane zarówno jako woda stojąca (własność prywatna), jak i woda płynąca, co przy rozłącznym podziale jezior zawartym w p.w. jest sprzeczne z obowiązującym stanem normatywnym⁵⁹.

Z drugiej strony, zdarzają się również stany faktyczne, gdzie jezioro stanowi własność prywatną, a na podstawie jego błędnego oznaczenia jako woda płynąca (np. w ewidencji gruntów czy Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną⁶⁰) właściwe organy podejmują działania w celu przejęcia jeziora na rzecz Skarbu Państwa⁶¹.

⁵⁵ W piśmiennictwie wskazuje się wprost, że taki atlas, ujawniając zarówno ciek naturalne, jak i ciek sztuczne (kanały i rowy), nie może stanowić wyłącznego dowodu przesądzającego o kwalifikacji wód (L. OSUCH-CHACIŃSKA, *Zasób nieruchomości Skarbu Państwa w gospodarce wodnej*, «Gospodarka wodna» 3/2008, s. 98.). Podobna teza znajduje się również w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 23 grudnia 2008 r., sygn. akt: II SA/OI 832/08, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/A544532E7E>>.

⁵⁶ Z uwagi na trudności klasyfikacyjne jezior oraz interdyscyplinarność takich badań, nie budzi zdziwienia, że ekspertyzy (np. hydrologiczne) często się wykluczają. Zdaniem autorów uzasadniona jest nawet teza, że zawilość przedmiotowych badań ułatwia wystawianie opinii, które są z różnych powodów przychylnie konkretnej stronie.

⁵⁷ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 23 grudnia 2008 r., *op. cit.*

⁵⁸ R. LIDA, *Sprzedano niezbywalną własność Skarbu państwa*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://krajna.com.pl/a/sprzedano-niezbywalna-wlasnosc-skarbu-panstwa>>.

⁵⁹ Por. M. MARSZELEWSKI, W. MARSZELEWSKI, *Jezioro Radodzierz – Przykład wykluczających się rodzajów własności*, «Przegląd Prawa Ochrony Środowiska» 1/2014.

⁶⁰ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną, Dz.U. z 2003 r. Nr 16, poz. 149, dalej cyt. r.ś.w.p.

⁶¹ Por. wyrok Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 3 lutego 2014 r., sygn. akt: I C 1586/12 (oraz I C 1587/12), niepublik. Sąd, rozpatrując łącznie sprawy dotyczące

Innym szczególnym ryzykiem analizowanej kwestii są błędy w księgach wieczystych. Wynikają one z faktu, że ujawnione, przysługujące sprzedawcy jeziora, prawo własności nieruchomości obarczone jest defektem, który może być wynikiem dwojakiego rodzaju sytuacji (skutki są każdorazowo takie same). Pierwszy polega na wadliwości wpisu w chwili jego dokonania (sprzedaż jeziora uznanego za wodę płynącą), drugi rodzaj to niesprostowanie treści księgi wieczystej w przypadku następczego uznania, że własność jeziora nie przysługuje wskazanej osobie fizycznej lub prawnej (np. z powodu niestwierdzenia, w wyniku wieloletnich zaniedbań, iż jezioro w istocie stanowi wodę płynącą i powinno przejść do zasobu Skarbu Państwa na mocy p.w. z 1962 r. lub p.w. z 1974 r.⁶²). W przypadku błędów w klasyfikacji jezior i ujawnieniu prawa własności sprzedawcy jeziora, nabywca nie może powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zwaną również zasadą wiarygodności (*publica fides*) ksiąg wieczystych. Umowa sprzedaży nieruchomości obejmującej jezioro – wodę płynącą – jest sprzeczna z przepisami p.w. z 1974 r. i tym samym nieważna (art. 58§1 k.c.)⁶³. We wskazanym przypadku taka rękojmia nie chroni więc nabywcy nieruchomości (jeziora), ponieważ znajduje ona zastosowanie wyłącznie, gdy dana czynność prawna spełnia ustawowe przesłanki ważności⁶⁴. Mimo wszystko nie są odosobnione stany faktyczne, w których prawo

klasyfikacji jezior, stwierdził, że określenie w akcie prawnym rangi rozporządzenia, że dane wody stanowią własność państwa, nie przesądza o państwowej własności wód. Ponadto wypisy z właściwego rejestru gruntów nie wykazują, aby stwierdzenia o wodzie płynącej były poparte szczegółową analizą różnego rodzaju dokumentów archiwalnych i niezbędnymi badaniami hydrologicznymi. Sporne jeziora zostały ujęte w r.ś.w.p. jako śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną, istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa w województwie kujawsko-pomorskim.

⁶² Por. L. OSUCH-CHACIŃSKA, *op. cit.*, s. 98.

⁶³ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., *op. cit.*

⁶⁴ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., sygn. akt: III CKN 405/99, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna” 2002, nr 11, poz. 142. Por. również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., sygn. akt: V CSK 189/10, niepublik.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2002, sygn. akt: I CKN 550/01, niepublik.

własności nieruchomości (ujawnione w księdze wieczystej) przysługuje sprzedawcy; jego przeniesienie następuje *lege artis* (art. 158 k.c.), prowadząc do wpisu nabywcy jako właściciela nieruchomości, a po pewnym czasie właściwe podmioty (np. prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej czy marszałek województwa) wszczynają procedury zmierzające do włączenia jeziora do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Niekiedy może okazać się, że przed zawarciem przedmiotowej umowy były również wcześniejsze umowy przenoszące własność danego jeziora. W zależności od sytuacji, wszystkie one mogą być nieważne, co znacząco utrudnia stosowanie ewentualnych środków cywilnoprawnych⁶⁵ mających na celu kompensację strat poniesionych przez nabywcę (*ad casum* kolejnych nabywców) jeziora. Do takich środków niewątpliwie należy zaliczyć roszczenie oparte na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu, a konkretnie roszczenie o zwrot ceny (art. 410 k.c. – *condictio sine causa*). Z kolei fakt nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości⁶⁶ (jeziora), *ergo* niewywołanie przez nią skutków prawnych powoduje, że – w omawianych przypadkach – nie można zastosować roszczenia z tytułu rękojmi za wady prawne rzeczy (art. 556§2 k.c.), gdyż nie istnieje umowa sprzedaży i nie istnieje jej strony. W kontekście powyższego trzeba podkreślić, że sytuacje związane ze sprzedażą jezior kształtują się analogicznie do innych przypadków, w których nie dochodzi do nabycia nieruchomości z powodu nieważności umowy. Jednakże takie stany faktyczne ujawniają specyficzne ryzyko towarzyszące prezentowanym działaniom, jakim jest możliwość uznania – teoretycznie pod każdym względem zgodnej z prawem – umowy sprzedaży za nieważną. Chodzi zwłaszcza o sytuacje, w których – w momencie zawierania umowy przenoszącej własność nieruchomości (jeziora) – jezioro figuruje w licznych dokumentach czy mapach jako woda stojąca.

⁶⁵ Skorzystanie z przedmiotowych środków jest nierzadko bardzo kosztowne, a to zaś zniechęca osoby do dochodzenia przysługujących im roszczeń (por. W. DREWKA, *Kartuzy. Skarb Państwa przejmie Jezioro Karczemne? To dopiero początek*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://expresskaszubski.pl/aktualnosci/2012/06/kartuzy-skarb-panstwa-przejmie-jezioro-karczemne-to-dopiero-poczatek>>.

⁶⁶ Por. art. 387§1 k.c.

Idąc dalej, warto również wspomnieć, że ani p.w. z 1962 r., ani p.w. z 1974 r.⁶⁷ nie przewidują prawa do odszkodowania za przejęte w wyniku nacjonalizacji jezioro⁶⁸. Analizując przedmiotową kwestę w kontekście potencjalnych roszczeń przysługujących byłym „właścicielom” takich jezior w stosunku do Skarbu Państwa, należy stwierdzić, że przepisy innych ustaw prawa administracyjnego nie zawierają podstaw do określenia odszkodowania. Rozpatrując zagadnienie nacjonalizacji, niekiedy podnosi się, że – w stosunku do niektórych jej przypadków – pewien punkt odniesienia⁶⁹ mógłby wynikać z art. 216 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁷⁰. Powyższy przepis, odsyłając m.in. do rozdziału 6 działu III u.g.n., wskazuje, że zawarte tam regulacje stosuje się odpowiednio do nieruchomości przejętych lub nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie określonych ustaw (katalog zamknięty). Przedmiotowe rozważania wydają się jednak bezpodstawne, gdyż na mocy art. 14a ust. 1 p.w., do gruntów pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi, które stanowią własność Skarbu Państwa, nie stosuje się przepisów u.g.n.

W obowiązującym stanie prawnym jeziora sklasyfikowane jako woda płynąca nie mogą należeć do innych niż Skarb Państwa podmiotów, a w rezultacie ich zwrot nie jest możliwy. Dlatego ewentualne roszczenia powinny mieć charakter odszkodowawczy polegający na zapłacie sumy pieniężnej. Jednocześnie – pomimo poczynionej analizy – autorzy nie

⁶⁷ Jedynie na mocy art. 131 ust. 1 p.w. z 1974 r. istniała możliwość przyznania osobom, które były właścicielami wód płynących przejętych 12 grudnia 1962 r. na własność Skarbu Państwa i korzystały z nich do celów rybackich, prawa dożywotniego, nieodpłatnego korzystania z tych wód do celów rybackich. Zgodnie z art. 131 ust. 3 p.w. z 1974 r., wnioski w przedmiotowej sprawie należało zgłosić w terminie trzech lat od wejścia w życie tej ustawy (tj. do końca 1977 r.).

⁶⁸ Szerzej por. L. OSUCH-CHACIŃSKA, *op. cit.*, s. 98; J. SZNAJDER, *Nacjonalizacja jezior w Polsce*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <http://www.kancelariasznajder.pl/index.php/prawo-wodne/2-uncategorised/29-nacjonalizacja-jezior-radca-adwokat-rzeszow>.

⁶⁹ M. GÓRSKA, *Czy każdy otrzyma zwrot lub odszkodowanie za znacjonalizowaną nieruchomość?*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://proprium.pl/czy-kazdy-otrzyma-zwrot-lub-odszkodowanie-za-znacjonalizowana-nieruchomosc/>>.

⁷⁰ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm., dalej cyt. u.g.n.

widzą realnych możliwości konstruowania takich roszczeń w stosunku do Skarbu Państwa.

Uzupełniając powyższe rozważania, trzeba podkreślić, że w omawianych stanach faktycznych nie dochodzi do wyłączenia. W takich przypadkach nie mamy do czynienia ze zmianą podmiotu, któremu przysługuje własność, ale z sytuacją polegającą na tym, iż przedmiotowa własność, od wejścia w życie p.w. z 1962 r. lub p.w. z 1974 r., przysługuje Skarbowi Państwa⁷¹.

Ostatni newralgiczny obszar związany z przenoszeniem własności jezior, w którym zastosowanie może znaleźć *title insurance*, to potencjalne błędy notariuszy⁷². Wydaje się, że najczęściej są one wynikiem niewiedzy, iż jeziora sklasyfikowane jako woda płynąca podlegają wyłączeniu z obrotu cywilnoprawnego⁷³. Przykładem takiej sytuacji może być stan faktyczny, gdzie notariusz dopuścił się czynu niedozwolonego polegającego na sporządzeniu nieważnego aktu notarialnego obejmującego trzy działki za kwotę 375 000 zł (dwie działki będące linią brzegową, a jedna, najważniejsza o powierzchni 22 ha, obejmowała jezioro – wodę płynącą). Sąd wieczystoksięgowy – już po dokonaniu zapłaty – odmówił wpisania nieruchomości stanowiącej jezioro z uwagi na jego przepływowy charakter. W rezultacie, niedoszły nabywca jeziora wystąpił

⁷¹ Por. Uchwała Sądu Najwyższego (7) – zasada prawna z dnia 8 listopada 1971 r., sygn. akt: III CZP 28/71, «OSNIC» 3/1972, poz. 43.

⁷² W literaturze przedmiotu wskazuje się wprost, że ryzyko wynikające z czynności notariuszy jest również objęte ochroną wynikającą z zawarcia umowy przedmiotowego ubezpieczenia. Por. A. SANIEWSKI, M. WYDRA, *op. cit.*, s. 144.

⁷³ Trudno zaś mówić o takim błędzie, jeżeli mamy do czynienia z niewłaściwym oznaczeniem charakteru jeziora, a w chwili sporządzania umowy przeniesienia własności nieruchomości (jeziora) było ono uznane za wodę stojącą. Podobna sytuacja miała miejsce w związku ze sprzedażą jeziora Piaszczynek, które w różnych dokumentach było odmiennie sklasyfikowane. Notariusz, dostrzegając wskazaną kwestię, odmówił sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości (jeziora). Następnie, na podstawie prywatnego badania, przedmiotowe jezioro zostało uznane za wodę stojącą. W efekcie doszło do zmiany właściciela nieruchomości (zawarto umowę w formie aktu notarialnego). Jednocześnie wskazuje się, że takie stanowisko jest niezgodne z analizą istniejących w sprawie materiałów i sprzeczne z opinią Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej (R. LIDA, *op. cit.*).

z powództwem przeciwko zakładowi ubezpieczeń, z którym notariusz miał zawartą umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Osia sporu przed sądem pierwszej i drugiej instancji była okoliczność, czy powód jest osobą poszkodowaną oraz czy w takiej sytuacji istnieje konkurencja roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (względem zbywcy trzech działek) z roszczeniem z tytułu czynu niedozwolonego, za które, w granicach odpowiedzialności notariusza, odpowiada pozwany zakład ubezpieczeń. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 listopada 2014 r.⁷⁴ uchylił, w zaskarżonej części, wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę do ponownego rozstrzygnięcia. Sąd Najwyższy stwierdził, w przeciwieństwie do sądu drugiej instancji, że poszkodowany może wybierać spośród wskazanych roszczeń, *ergo* dochodzić roszczenia od zakładu ubezpieczeń⁷⁵.

Jak widać, zakres zastosowania *title insurance* w cywilnoprawnym obrocie jeziorami jest bardzo szeroki i niejednorodny. Warto wspomnieć jednocześnie, że istnienie stanów faktycznych, w których rację znajdzie ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej notariuszy, nie podważa zasadności omawianego produktu, ponadto nie zawsze wyłącza ono jego zastosowanie (np. w sytuacji przedawnienia roszczenia ubezpieczeniowego⁷⁶ można dochodzić roszczeń z polisy *title insurance*, gdyż, jak wskazano, ochrona nie jest ograniczona w czasie).

⁷⁴ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2014 r., sygn. akt: I CSK 726/13, «Lex» nr 1566714.

⁷⁵ Szerzej por. K. ŻACZKIEWICZ-ZBORSKA, SN: *notariusz bezprawnie zatwierdził kupno jeziora*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://www.kancelaria.lex.pl/czytaj/-/artykul/sn-notariusz-bezprawnie-zatwierdził-kupno-jeziora>>; *Nie można sprzedać jeziora – wyrok Sądu Najwyższego sygn. akt I CSK 726/13*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://www.prawnikit.com.pl/all-cases-list/wyrok-sadu-najwyzszego-dotyczacy-konkurencyjnosci-rozsczen-sygn-akt-i-csk-72613/>>.

⁷⁶ Por. art. 819§3 i art. 442§1 k.c.

6. SPECYFIKA OCHRONY PRAWA WŁASNOŚCI JEZIOR

Jak już zasygnalizowano, ochrona prawa własności jezior ma miejsce wyłącznie w drodze postępowania cywilnego⁷⁷. Podstawą takiego powództwa – wytaczanego przez działającego na rzecz Skarbu Państwa powoda (np. prokuratora) – jest niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej (właścicielem jest podmiot prywatny), a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.)⁷⁸. Natomiast nie wydaje się zasadna ewentualność oparcia przedmiotowego powództwa na podstawie art. 222 k.c. (*rei vindicatio*). W takiej sytuacji strona pozwana mogłaby sformułować zarzut, że powód nie jest w stanie udowodnić przysługującego mu prawa własności nieruchomości (jeziora), wskazując jednocześnie na fakt, zgodnie z którym to jej prawo jest ujawnione w księdze wieczystej. Dlatego jakiegokolwiek twierdzenia powoda (nawet poparte stosownymi, jednak sporządzonymi niejako na użytek własny badaniami), że własność spornej nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa, nie odniosą skutku. Tak wszczęte postępowanie powinno zostać zawieszono do momentu orzeczenia w kwestii, czy stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, co sprowadza nas do punktu wyjścia, czyli art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Rozpoznanie powództwa polega na ustaleniu charakteru wód spornego jeziora, a w efekcie orzeczenia, czy może występować ono w obrocie cywilnoprawnym, *ergo* należy do śródlądowych wód powierzchniowych

⁷⁷ W przypadku ujawnionego w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości (jeziora) podmiotu prywatnego, wpisanie innego właściciela (Skarbu Państwa) musi być dokonane na drodze postępowania sądowego. Nie wystarczy zatem zmiana klasyfikacji charakteru wód jeziora, w oparciu o własne badania, przez właściwy organ. Por. stan faktyczny dotyczący jeziora Karczemnego (W. DREWKA, *Właściciele nie tracą Jeziora Karczemnego. Co dalej z rekultywacją?*, *Express Kaszubski*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://expresskaszubski.pl/aktualnosci/2012/10/wlasciciele-nie-straca-jeziora-karczemnego-co-dalej-z-rekultywacja/>>). Ponadto szereg kwestii dotyczących klasyfikacji jezior (gruntów nimi pokrytych) jest przedmiotem postępowania przed sądami administracyjnymi (M. MARSZELEWSKI, W. MARSZELEWSKI, *Problemy...*, s. 40-41). Por. również Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 sierpnia 1971 r., sygn. akt: II CR 506/71, «Lex» nr 6978.

⁷⁸ Por. wyrok Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 3 lutego 2014 r., *op. cit.*

stojących. Jak wykazano wcześniej, zarówno opis wód we właściwych dokumentach, jak i przeniesienie własności nieruchomości wraz z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej nie przesądzają tej kwestii. Wobec braku pewności wynikającej z powyższych przyczyn, przydatnym – z punktu widzenia strony pozwanej – może być sporządzenie prywatnej opinii w przedmiocie charakteru wód jeziora. Nie jest to konieczne, ale pozwoli na wstępną ocenę szans w postępowaniu sądowym, w którym jednak ciężar udowodnienia, że jezioro nie występuje w obrocie, należy do powoda (art. 6 k.c.).

Samo postępowanie przed sądem nie należy do łatwych czy powszechnych, a powód działający na rzecz Skarbu Państwa dysponuje – na ogół większymi niż pozwany – zasobami ludzkimi czy pieniężnymi⁷⁹. Wreszcie może ono trwać latami⁸⁰ i skończyć się skargą kasacyjną, w następstwie której Sąd Najwyższy uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania⁸¹. Wszystko to wymaga zaangażowania doświadczonego pełnomocnika, co *ad casum* może powodować konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych.

Kolejne ważne zagadnienie stanowią opinie biegłych. Często jest ich kilka, ponieważ wzajemnie się wykluczają (konkluzja jednych wskazuje na wodę stojącą, innych na płynącą). Co więcej, jak zauważono, wydanie takiej opinii wiąże się z wieloma, zazwyczaj interdyscyplinarnymi, badaniami; również przeprowadzanymi w terenie, na ogół przy pomocy specjalistycznej aparatury. Klasyfikacja jezior zgodnie z obowiązującymi przepisami wymaga m.in. wiedzy historycznej, geograficznej (zwłaszcza z zakresu geografii fizycznej), hydrologicznej, klimatologicznej (np. dotyczącej warunków meteorologicznych), kartograficznej (łącznie z analizą archiwalnych materiałów kartograficznych)

⁷⁹ Np. państwowymi jednostkami organizacyjnymi, w tym specjalistycznymi instytutami badawczymi.

⁸⁰ Przykład może stanowić spór o własność jeziora Strzemiuszczek (województwo kujawsko-pomorskie, powiat brodnicki, gmina Zbicžno). Postępowanie przed sądem pierwszej instancji trwało prawie pięć lat. Por. również E. OKONIEWSKA, J. SUŁAŻYŃSKA, *Przejmą jeziora i nie zapłacą odszkodowania*, «Gryf Kościerski» z 20 lutego 2015 r., s. 3.

⁸¹ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2014 r., sygn. akt: IV CSK 466/13, «Lex» nr 1441248.

czy wiedzy z zagospodarowania przestrzennego terenu z uwzględnieniem sieci osadniczej i jej zmian⁸². Wskazane okoliczności, poparte doświadczeniami praktycznymi autorów, pozwalają wysunąć tezę, zgodnie z którą przedmiotowe opinie stosunkowo często zawierają błędy, a to zaś przekłada się na charakterystyczną nieprzewidywalność całego postępowania. Ponadto zdarza się, że koszt prowadzenia sporu sądowego przewyższa cenę zapłaconą za nieruchomość (jezioro)⁸³.

W świetle powyższego, finansowanie ochrony prawnej stanowiące część *title insurance* nabiera szczególnego znaczenia⁸⁴. Jako samodzielny produkt ubezpieczeniowy zostało ono zdefiniowane w art. 27 ust. 1 u.d.u. i polega na zobowiązaniu się zakładu ubezpieczeń, w zamian za opłacenie składki, do poniesienia kosztów postępowania sądowego oraz wykonania innych usług związanych bezpośrednio z ochroną ubezpieczeniową. Czynności te mają na celu obronę lub reprezentowanie ubezpieczonego m.in. w postępowaniu cywilnym czy też w związku z innym roszczeniem zgłoszonym wobec niego. Pewną różnicę stanowi jednak fakt, że w przypadku sporów o własność jezior takie czynności nie doprowadzą do zapewnienia odszkodowania tudzież jakiegokolwiek innej formy rekompensaty bądź ugody, co jest istotnym elementem tego ubezpieczenia jako samodzielnego produktu w zwykłych okolicznościach⁸⁵. Jeżeli orzeczono, że jezioro stanowi wodę płynącą, ubezpieczyciel powinien spełnić świadczenie główne z polisy *title insurance*, ergo wypłacić odszkodowanie.

Szczególna przydatność zapewnienia ochrony prawnej jest wynikiem specyfiki postępowań związanych z klasyfikacją jezior. Pozwala ona na uniknięcie wskazanych kosztów i – zapewniając m.in. profesjonalną pomoc prawną – może istotnie zwiększyć szanse prywatnego właściciela na wygranie sporu sądowego w przedmiotowej kwestii. Poczynione stwierdzenie dotyczy przede wszystkim osób fizycznych, które, jak wynika z obserwacji autorów, niekiedy nie chcą się nawet weń wdawać.

⁸² Wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 1 czerwca 2015 r., *op. cit.*

⁸³ M. MARSZELEWSKI, W. MARSZELEWSKI, *Problemy...*, s. 43.

⁸⁴ Szerzej o ubezpieczeniu ochrony prawnej por. T. KACPRZYK, *Wybrane aspekty ubezpieczenia ochrony prawnej*, «Rozprawy ubezpieczeniowe» 14.1/2013.

⁸⁵ Por. art. 27 ust. 1 u.d.u.

Wreszcie sam zakres zastosowania ubezpieczenia ochrony prawnej jest bardzo szeroki i dlatego należy uznać je za istotny środek prowadzący do utrzymania własności spornego jeziora. W niezbędnym zakresie uzupełniając *title insurance* zapewnia jego kompleksowość.

Zestawiając koszt omawianego produktu z ostatecznym kosztem postępowania sądowego, może okazać się, iż będzie on wyższy. Jednakże należy pamiętać, że niejako głównym świadczeniem ubezpieczyciela jest – jak wcześniej wspomniano – zapłata wskazanej w polisie kwoty (odszkodowania) w sytuacji utraty tytułu do objętej ubezpieczeniem nieruchomości. Kwota ta jest najczęściej równa cenie utraconej nieruchomości, a to w kontekście całej omówionej problematyki, zdaniem autorów, przesądza o opłacalności poszukiwania i zawierania prezentowanego ubezpieczenia.

Na koniec przedmiotowych rozważań, dokonaną analizę należy uzupełnić jeszcze o kilka istotnych kwestii związanych z kosztami postępowań sądowych. Otóż, w przypadkach wytaczania omawianych sporów to powód (tj. Skarb Państwa) ponosi ciężar opłaty od pozwu. Z kolei jeżeli sąd stwierdzi, że własność jeziora została skutecznie nabyta, koszty takiego postępowania zostaną zwrócone pozwanemu. Wreszcie, sąd może zwolnić stronę pozwaną z całości lub części kosztów.

7. PODSUMOWANIE

Problematyka dotycząca cywilnoprawnego obrotu jeziorami w Polsce bez wątpienia stanowi ciekawy, chociaż z natury rzeczy niszowy przykład zastosowania ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości. Pozwala jednak dobrze zaprezentować jego istotę w kontekście wielu szczególnych trudności związanych z tym zagadnieniem. Jednocześnie z uwagi na fakt, że przedmiotowe ubezpieczenie jest mało znane w Polsce, jak również to, że transakcje dotyczące przenoszenia własności nieruchomości stanowiących jeziora tworzą niewielką część obrotu, należy raczej mówić o postulowaniu zawierania takich umów, niż o ich zawieraniu.

Z kolei w odniesieniu do zakładów ubezpieczeń, można poczynić twierdzenie, zgodnie z którym cała specyfika opisywanych działań *per se* nie

powoduje, że nie będą one zainteresowane prezentowanymi ubezpieczeniami. Szeroki zakres ochrony takich produktów obejmuje wskazane wady prawne nieruchomości. Wreszcie trzeba pamiętać, że w sytuacji zapłaty odszkodowania, ubezpieczycielowi – tak, jak w innych przypadkach – przysługuje prawo regresu (art. 828 k.c.), co również może przyczynić się do ostatecznej opłacalności zawierania prezentowanych umów.

Title insurance – oferowane obecnie przez nieliczne, zagraniczne podmioty⁸⁶ – powoli zaczyna być dostrzegane na rynku krajowym. Jego uniwersalny charakter przejawiający się potencjalnym zastosowaniem w licznych umowach, których przedmiotem są określone prawa do nieruchomości w zestawieniu z nieuregulowanymi, od czasów II wojny światowej, stosunkami własnościowymi oraz popularnością kredytów hipotecznych, pozwalają żywić uzasadnione nadzieje, że ubezpieczenie to będzie coraz popularniejsze. Jednocześnie wskazana cecha *title insurance* powoduje, że zapewnia ono ochronę w tak specyficznych stanach faktycznych, jak zaprezentowane w niniejszej pracy. Stąd ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości może stanowić również remedium na niedoskonałości legislacyjne czy zaniedbania związane z wykonywaniem władzy publicznej.

REAL PROPERTY TITLE INSURANCE IN CIVIL LAW TRANSACTIONS CONCERNING LAKES

Summary

The article presents title insurance for civil law transactions involving lakes. The purpose of this insurance is to compensate for financial losses in the event of legal defects relating to the ownership (title) of real property coming to light after the transfer of such ownership. The paper

⁸⁶ Są to: *Stewart Title Limited Sp. z o.o.* oraz *First Title Limited Sp. z o.o.* Ponadto przez kilka lat istniał produkt stanowiący pewną modyfikację (zwłaszcza w kontekście ograniczonego czasu trwania ochrony ubezpieczeniowej) *title insurance* i był on oferowany klientom Getin Noble Bank S.A. za pośrednictwem Towarzystwa Ubezpieczeń Europa S.A. na podstawie “Umowy Grupowego Ubezpieczenia Ochrony Prawnej Tytułu Prawnego do Nieruchomości oraz Ekspektatywy” (por. M. URBAŃSKA, *op. cit.*, s. 19-20).

discusses the origins of title insurance, which comes from the USA, and accounts for its rapid development. The issues discussed include the concept of title insurance, its distinguishing features, and the scope of protection it offers. The authors conduct an analysis of a model title insurance for compliance with Polish law. The result they obtain is that this type of insurance meets the requirements imposed by the Polish legal order. They then move on to the applicability of title insurance to transfer of property ownership involving lakes, and show that title insurance can be a significant advantage protecting a buyer's interests. This is all the more important because the legal disputes which may arise from the transfer of property ownership in civil law involve many aspects, require specialist knowledge, and can be expensive.

Słowa kluczowe: ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości, własność jezior, prawo wodne, woda stojąca, obrót cywilnoprawny

Keywords: title insurance, ownership of lakes, water law, stagnant water, civil law transactions

Literatura:

American Land Title Association, *Title Insurance: A Comprehensive Overview*, s. 3, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://www.alta.org/about/TitleInsuranceOverview.pdf>>

BAUM T., DUMA A., *Title insurance – ubezpieczenie tytułu prawnego i wad prawnych nieruchomości*, «Nieruchomości C.H.Beck» 1/2013, s. 13-15

CYCOŃ M., *Wykorzystanie produktów ubezpieczeniowych do zabezpieczenia wiarygodności banku z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego* [w:] *Ubezpieczenia gospodarcze i społeczne. Wybrane zagadnienia ekonomiczne*, red. W. SUŁKOWSKA, Warszawa 2011, s. 123-138

DREWKA W., *Kartuzy. Skarb Państwa przejmie Jezioro Karczemne? To dopiero początek*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://expresskaszubski.pl/aktualnosci/2012/06/kartuzy-skarb-panstwa-przejmie-jezioro-karczemne-to-dopiero-poczatek/>>

DREWKA W., *Właściciele nie stracą Jeziora Karczemnego. Co dalej z rekultywacją?*, ExpressKaszubski, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://expresskaszubski.pl/aktualnosci/2012/10/wlasciciele-nie-straca-jeziora-karczemnego-co-dalej-z-rekultywacja/>>

- GÓRSKA M., *Czy każdy otrzyma zwrot lub odszkodowanie za znacjonalizowaną nieruchomość?*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://proprium.pl/czy-kazdy-otrzyma-zwrot-lub-odszkodowanie-za-znacjonalizowana-nieruchomosc/>>
- LIDA R., *Sprzedano niezbywalną własność Skarbu państwa*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://krajna.com.pl/a/sprzedano-niezbywalna-wlasnosc-skarbu-panstwa>>
- LIS J., *Ubezpieczenie tytułu prawnego nieruchomości*, za: Raport kancelarii BSJP oraz ProDevelopment, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://www.budownictwo.abc.com.pl/czytaj/-/artykul/ubezpieczenie-tytułu-prawnego-nieruchomosci>>
- JOHNSON H.M., *The Nature of Title Insurance*, «The Journal of Risk and Insurance» 33.3/1966, s. 393-410
- JOHNSTONE Q., *Title insurance*, «The Yale Law Journal» 66.4/1957, s. 492-524.
- KACPRZYK T., *Wybrane aspekty ubezpieczenia ochrony prawnej*, «Rozprawy ubezpieczeniowe» 14.1/2013, s. 118-132
- Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2011
- KOWALCZYK P., *Zastosowanie produktów ubezpieczeniowych w zarządzaniu ryzykiem wierzytelności hipotecznych*, [w:] *Współczesna bankowość hipoteczna*, red. A. SZELĄGOWSKA, Warszawa 2010, s. 227-237
- KOWALEWSKI E., *Prawo ubezpieczeń gospodarczych*, Bydgoszcz-Toruń 2006.
- KUBIAK-WÓJCICKA K., MARSZELEWSKI M., *Definitions and evolutions of the terms „flowing and stagnant waters” in the context of the proprietorship of the lakes in Poland*, «Limnological Review» 12.4/2012, s. 189-195
- MALINOWSKA K., *Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości – aspekty prawne*, «Prawo Asekuracyjne» 68.3/2011, s. 52-65
- MARYLAND INSURANCE ADMINISTRATION, *A Consumer Guide To Title Insurance*, s. 1, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <http://www.naic.org/documents/committees_c_cst_wg_related_md.pdf>
- MARSZELEWSKI M., MARSZELEWSKI W., *Jezioro Radodziej – Przykład wykluczających się rodzajów własności*, «Przegląd Prawa Ochrony Środowiska» 1/2014, s. 103-119
- MARSZELEWSKI M., MARSZELEWSKI W., *Problemy własności jezior w Polsce*, «Przegląd Prawa Ochrony Środowiska» 3/2013, s. 29-45
- Nie można sprzedać jeziora – wyrok Sądu Najwyższego sygn. akt I CSK 726/13*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <<http://www.prawnikit.com.pl/all-cases-list/wyrok-sadu-najwyzszego-dotyczacy-konkurencyjnosci-roszczen-sygn-akt-i-csk-72613/>>

- OKONIEWSKA E., SURAŻYŃSKA J., *Przejmą jeziora i nie zapłacą odszkodowania*, «Gryf Kościerski» wydanie z dnia 20 lutego 2015 r.
- OSUCH-CHACIŃSKA L., *Zasób nieruchomości Skarbu Państwa w gospodarce wodnej*, «Gospodarka wodna» 3/2008, s. 98-101
- POLSKA IZBA UBEZPIECZEŃ, *Raport roczny 2014*, Warszawa 2015
- SANIEWSKI A., WYDRA M., *Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości*, «Wiadomości Ubezpieczeniowe» 3/2009, s. 130-150
- SZNAJDER J., *Nacjonalizacja jezior w Polsce*, [online] dostęp: 5 marca 2016r., <<http://www.kancelariasznajder.pl/index.php/prawo-wodne/2-uncategorised/29-nacjonalizacja-jezior-radca-adwokat-rzeszow>>
- URBAŃSKA M., *Title Insurance – ubezpieczenie tytułu prawnego jako nowy rodzaj ubezpieczenia majątkowego na rynku polskim*, Praca magisterska napisana pod kierunkiem Prof. dra hab. E. Kowalewskiego w Katedrze Prawa Ubezpieczeniowego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, Toruń 2015
- ŻACZKIEWICZ-ZBORSKA K., *SN: notariusz bezprawnie zatwierdził kupno jeziora*, [online] dostęp: 5 marca 2016 r., <http://www.kancelaria.lex.pl/czytaj/-/artykul/sn-notariusz-bezprawnie-zatwierdził-kupno-jeziora>.