

Renata Kosior

Zakres pojęcia nieruchomości budynkowej w świetle art. 231 k.c.

I

Legalną definicję pojęcia nieruchomości zawarto w art. 46 k.c.¹ Według przywołanego przepisu nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na

¹ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). W piśmiennictwie ugruntował się pogląd, że „nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów, bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych”. W literaturze przedmiotu prezentowane jest też stanowisko, że grunt wpisany do księgi wieczystej stanowi jedną nieruchomość, stąd też mamy do czynienia z tyloma nieruchomościami, ile jest założonych ksiąg wieczystych dla określonego gruntu. Zapatrywania te doprowadziły w konsekwencji do rozróżnienia pojęcia w znaczeniu materialnoprawnym oraz wieczystoksięgowym. Niemniej jednak, to drugie znaczenie omawianego terminu pozostaje poza ramami rozważań tegoż opracowania; zob. np. orzeczenie SN z dnia 27.12.1994 r. III CZP 158/94, OSNIC 1995, nr 4, poz. 59; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 23-24; S. Rudnicki, *O własności nieruchomości*, [w:] S. Rudnicki i in., *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 10; tenże, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rejent 1994, nr 1, s. 27 i nast.; A. Oleszko, *Księgi wieczyste, hipoteka*, Kraków 1996; tenże, *Księgi wieczyste, zagadnienia prawne*, Kraków 1996; tenże, *Uzgodnienie stanu prawnego w dziale drugim księgi wieczystej a rzeczywiste stosunki prawno rzeczowe nieruchomości*, Rejent 2002, nr 9, s. 30 i nast.; K. Piascki, *Księgi wieczyste i hipoteka, Komentarz*, Bydgoszcz 1996;

mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności².

Na tle takiego unormowania skonstatować należy, że w prawie polskim wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości:³

- a) gruntowe,
- b) budynkowe,
- c) lokalowe.

Niemniej jednak, generalnie to grunty stanowią nieruchomości. Wynika to z faktu, że budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane oraz lokale⁴ są co do zasady częściami składowymi gruntu. Wobec powyż-

J. Kaspryszyn, *Przedmiot ksiąg wieczystych*, Rejent 1999, nr 1, s. 73 i nast.; B. Szwaaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, Rejent 2002, nr 9, s. 88 i nast.

² W stosunkach cywilnoprawnych rzeczy dzieli się na rzeczy ruchome i nieruchomości. Zważyć wypada, że ustawodawca zdefiniował jedynie pojęcie nieruchomości, a zatem wszystkie rzeczy, które nie mają cech nieruchomości, trzeba zaliczyć do klasy rzeczy ruchomych; zob. np. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 8.

³ Szczególny rodzaj nieruchomości gruntowej stanowią nieruchomości rolne, zdefiniowane w art. 46¹ k.c. (kryterium przeznaczenia). W treści tegoż przepisu określono nieruchomości rolne (grunty rolne) jako nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

⁴ Odrębną własność lokali uregulowano szczegółowo w ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Z kolei w treści uchylonego art. 136 k.c. zawarto określenie nieruchomości lokalowej: jest to lokal mieszkalny albo użytkowy, w tym garaż stanowiący część składową budynku, jeśli lokal ów stanowi odrębną własność; por. m.in. art. 20 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 133, poz. 654 ze zm.), orzeczenie SN z dnia 11.02.1997 r. II CKN 65/96, OSNIA 1997, nr 6-7, poz. 83; zob. także ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.), ustawa z dnia 15.12.2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.); szerzej M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995; A. Goła, J. Suchacki, *Najem i własność lokali*, Warszawa 2000; G. Bieniek, Z. Marmań, *Ustawa o własności lokali – komentarz*, Warszawa 2001; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995; E. Drodz, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994, nr 12, s. 31 i nast.; K. Łaszkiewicz, *Glosa do wyroku SN z dnia 26.07.2000 r.*, Rejent 2002, nr 4, s. 156 i nast.; M. Celichowski, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1995, nr 7-8, s. 41 i nast.; M. Watrakiewicz, *Nieruchomość lokalowa*, Nowy Przegląd Notarialny 2002, nr 1, s. 35 i nast.

szezo, nie mogą być one przedmiotem odrębnej własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c. i art. 48 k.c.)⁵, albowiem własność rzeczy rozciąga się na jej części składowe. Należy mieć wszakże na uwadze zasadę sformułowaną przez rzymską paremię *superficies solo cedit*⁶, że wzniesiony budynek lub inne urządzenie staje się częścią składową nieruchomości, a zarazem jako jej część składowa staje się własnością właściciela.

Od niniejszej reguły istnieją odstępstwa przewidziane w przepisach rangi *legis specialis*, stanowiących, że pewne kategorie budynków bądź ich części mogą być odrębnym od gruntu przedmiotem własności⁷.

⁵ W ujęciu uregulowania art. 47 § 2 k.c. częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia bądź istotnej zmiany przedmiotu odłączonego, natomiast przedmioty połączone z rzeczą tylko do przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych (art. 47 § 3 k.c.). Mając na względzie takie stwierdzenie ustawowe, uznać należy, że przedmiot staje się częścią składową rzeczy, jeżeli jest z nią na stałe połączony w sensie fizycznym, a nie jedynie gospodarczym, funkcjonalnym, a nadto na tyle mocno, iż ich rozłączenie doprowadziłoby do zasadniczych zmian całości bądź też przedmiotu odłączonego; zob. np. orzeczenie SN z dnia 4.11.1963 r. I CR 855/62, RPE nr 2/65, s. 358; T. D y b o w s k i, *Części składowe rzeczy*, NP 1969, nr 1, s. 79. Ustawodawca polski do części składowych gruntu zaliczył również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.). Ponadto własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową (art. 191 k.c.), natomiast urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu (art. 49 k.c.); por. art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.), cyt. dalej jako u.g.n.; szerzej M. D r e l a, *Rozważania nad art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002, nr 4, s. 42 i nast.; zob. też uchwała TK z dnia 4.12.1991 r. (OTK 1991, nr 4, poz. 22); szerzej S. R u d n i c k i, *op. cit.*, s. 20-21; J. S z a c h u ł o w i c z, *Gospodarka nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 98 i nast.; W. B u g a j s k i, *Przepisy o zakładaniu na cudzych nieruchomościach urządzeń wodno-kanalizacyjnych, gazociągowych, energetycznych i telekomunikacyjnych a tzw. służebności ustawowe (art. 142, 146 k.c.) – Uwagi na tle prawa własności*, Palestra 1966, z. 11.

⁶ Zob. m.in. M. K u r y ł o w i c z, *Zasada superficies solo cedit w rozwoju historycznym*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, red. A. Oleszko, Kraków 1997, s. 79 i nast.; H. C i o c h, H. W i t c z a k, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, Rejent 1999, nr 5, s. 13 i nast.

⁷ Zob. orzeczenie SN z dnia 19.01.1998 r. III CRN 459/87, (niepubl.); orzeczenie SN z dnia 6.06.1973 r. I CR 413/73.

De lege lata wspomniane sytuacje dotyczą następujących budynków:

1) wzniesionych na gruncie Skarbu Państwa lub należącym do gminy bądź też związku gmin przez wieczystego użytkownika albo nabytych przez niego, zgodnie z właściwymi przepisami, przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie (art. 235 § 1 k.c.)⁸;

2) przekazanych na własność rolniczej spółdzielni produkcyjnej wraz z gruntem zabudowanym Skarbu Państwa, oddanym w użytkowanie oraz wzniesionych na takim gruncie przez tę spółdzielnię (art. 272 k.c.), a nadto wzniesionych przez nią na gruncie stanowiącym wkład gruntowy (art. 279 § 1 k.c.).

W pierwszym przypadku odrębna własność budynków jest prawem związanym z użytkowaniem gruntu (art. 272 § 3 k.c.), natomiast własność budynków spółdzielni jest ograniczona w czasie, bowiem wygasa (przechodzi na Skarb Państwa) z momentem wygaśnięcia użytkowania. Z kolei w drugim wypadku struktura wygląda nieco inaczej, gdyż w razie wygaśnięcia użytkowania gruntu działka, na której znajdują się budynki, może być przez spółdzielnię przejęta na własność (art. 279 § 2 k.c.). W obu sytuacjach budynki nie mogą być przedmiotem obrotu, a skoro własność

⁸ Zgodnie z art. 235 § 1 k.c., budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi nieruchomości własność budynków jest jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym częścią składową owego prawa (art. 50 k.c.); tak też m.in. S.N i e d b a ł a, *Własność gruntów Skarbu Państwa i gminy a prawo ich użytkowania wieczystego i własność budynków państwowych spółdzielczych osób prawnych*, Rejent 1995, nr 2, s. 91 i nast.; zob. też M. W o ł a n i n, *Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność*, Zielona Góra 2001; H. C i o c h, *Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, Rejent 1998, nr 12, s. 9 i nast. oraz H. C i o c h, H. W i t c z a k, *Zmiany wprowadzone do ustawy z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, Rejent 1999, nr 9, s. 13 i nast.; Z. Ł o s i Ń s k i, *Uwłaszczenie użytkowników wieczystych. Kilka uwag teoretycznych na tle ustawy z dnia 4 września 1997 r.*, Rejent 2000, nr 6, s. 58 i nast. Ponadto, uregulowanie takie zawarto również w treści cyt. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami; zob. G. B i e n i e k, A. H o p f e r, Z. M a r m a j, E. M z y k, R. Ż r ó b e k, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Zielona Góra 2000, s. 17 i nast.; S. R u d n i c k i, *op. cit.*, s. 16.

budynków jest związana z użytkowaniem, dla którego nie zakłada i nie prowadzi się ksiąg wieczystych, to i dla wspomnianych budynków nie prowadzi się takich ksiąg⁹;

3) znajdujących się na gruntach przejętych przez gminę, a następnie Skarb Państwa na obszarze m.st. Warszawy na podstawie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy¹⁰;

4) znajdujących się na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy (związku międzygminnego) i pozostających w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie osób prawnych innych niż Skarb Państwa (art. 200 u.g.n.)¹¹;

5) garaży wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy (związku międzygminnego) przez najemcę z jego własnych środków i przez niego nabytych. Prawo nabycia takiego garażu i otrzymania gruntu w użytkowanie wieczyste przysługuje osobie, która go wybudowała, a także jej następcy prawnemu (art. 211 u.g.n.);

6) wchodzących w skład nieruchomości przekazanych państwu przez rolnika na podstawie art. 11 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę i spłaty pieniężne¹² i na podstawie art. 51 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin¹³. Budynki te stanowią odrębną od gruntu własność rolnika lub jego następcy¹⁴. Obie wskazane powyżej formy odrębnej własności budynków mają charakter zanikowy, gdyż właścicielom budynków na działce

⁹ Kwestie wieczystoksięgowe zostały szczegółowo unormowane w ustawie z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 63, poz. 1122 z późn. zm.).

¹⁰ Dz.U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279 z późn. zm.; szerzej m.in. S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 615 i nast.

¹¹ Cyt. ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

¹² Dz.U. z 1974 r. Nr 21, poz. 118 z późn. zm.

¹³ Dz.U. z 1977 r. Nr 32, poz. 140 z późn. zm.

¹⁴ Bliżej S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, s. 20 i nast. oraz S. Dmowski, *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego na następcę*, [w:] S. Rudnicki i in., *Obrót nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 615 i nast.

gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego państwu na bazie przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1983 r., przyznano w art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym¹⁵ nieodpłatnie prawo własności działki gruntu¹⁶, na której budynki zostały wzniesione, wraz z niezbędną do korzystania z niej służebnością gruntową. Niemniej jednak, do przeniesienia własności działki i określenia jej wielkości oraz ustanowienia służebności potrzebna jest decyzja administracyjna o charakterze prawotwórczym¹⁷;

7) wzniesionych na nieruchomości nabytej przez gminę od przedsiębiorstwa państwowego lub jednoosobowej spółki Skarbu Państwa powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwo państwowe¹⁸.

¹⁵ Dz.U. Nr 10, poz. 53.

¹⁶ „Działka” jest pojęciem prawa geodezyjnego i kartograficznego. Oznacza ono obszar gruntu stanowiący podstawową jednostkę geodezyjną, określoną na mapie geodezyjnej granicami, numerem, powierzchnią, rodzajem użytkowania i klasą gruntu. Działka może stanowić samodzielny nieruchomość jako przedmiot odrębnej własności albo wraz z innymi działkami wchodzić w skład większej nieruchomości obejmującej kompleks działek – zob. S. Rudnicki i in., *op. cit.*, s. 15 oraz ustawa z dnia 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 1989 r. Nr 30, poz. 163 ze zm.); przez działkę w ujęciu cyt. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami należy rozumieć część nieruchomości wydzieloną w wyniku jej podziału albo scalenia podziału, a także odrębnie położoną część tej nieruchomości – zob. art. 4 pkt. 3 u.g.n.; definicję działki budowlanej umieszczono także w art. 4 pkt 3 u.g.n. W brzmieniu przywołanego przepisu termin ten oznacza nieruchomość gruntową albo działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego, natomiast w rozumieniu § 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140 ze zm.) – działka budowlana jest to wydzielona część terenu przeznaczona pod zabudowę, na której znajdują się już budynki lub dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

¹⁷ Szerzej S. Dmowski, *op. cit.*, s. 615 i nast.; zob. też tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 133 ze zm.

¹⁸ Dz.U. z 1994 r. Nr 119, poz. 567 z późn. zm.; tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

W kontekście niniejszych wskazań nie sposób pominąć zagadnienia tymczasowych obiektów budowlanych. Z redakcji przepisów prawa budowlanego wynika, że termin ten określa obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub do rozbiórki, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, jak strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe¹⁹.

W świetle uregulowań kodeksu cywilnego²⁰ oraz powyższej definicji, nasuwa się oczywisty wniosek, że tymczasowe obiekty budowlane nie stanowią części składowej gruntu²¹, a tym samym nie tworzą kolejnego odstępstwa od omawianej reguły *superficies solo cedit*, wobec czego traktować je należy jako ruchomości²². Może zdarzyć się jednak, że taki budynek tymczasowy zostanie w późniejszym okresie trwale związany z gruntem (w efekcie przebudowy), wówczas taki obiekt mógłby stać się odrębnym od gruntu przedmiotem własności, albowiem spełnia wymaganie przewidziane w art. 46 k.c., tj. trwałe związanie z gruntem. Zaznaczyć jednocześnie trzeba, że jeśli budynek tymczasowy został przeznaczony do rozbiórki, przeniesienia w inne miejsce albo skonstruowany jako rozbiwalny, to nie stanie się on odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Istotny wszakże jest tutaj element czasowości, a mianowicie nieograniczone w czasie przeznaczenie.

Czyniąc powyższe spostrzeżenia, wskazać wypada, że dom mieszkalny użytkowy, mający nieokreślone w czasie przeznaczenie, zawsze będzie uznawany jako odpowiadający warunkom wymienionym w treści

¹⁹ Art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 43, poz. 489 z późn. zm.).

²⁰ Zob. art. 46 k.c. i nast.

²¹ Zob. J. Sztołbka, *Kilka uwag na tle stosowania art. 231 k.c.*, NP 1976, nr 12, s. 1721.

²² Zob. A. Policiński, *Z problematyki prawnej budynków wzniesionych na cudzym gruncie*, Palestra 1968, nr 6, s. 29-30; por. orzeczenie SN z dnia 9.06.1967 r. I CR 676/66, PUG 1968, nr 1, s. 24; orzeczenie SN z dnia 23.07.1963 r. III CR 137/63, OSN 1964, nr 7-8, poz. 156; wyrok NSA w Białymstoku z dnia 17.03.1999 r. SA/Bk 1672/97, ONSA 2000, nr 1, poz. 38.

art. 46 k.c., nawet jeśli został wzniesiony nie na fundamentach, lecz na podmurówce²³.

II

Odnosząc dotychczasowe uwagi do unormowania art. 231 k.c. *in principio* należałoby przypomnieć jego hipotezę.

Zgodnie z treścią art. 231 § 1 k.c., osoba, która wzniosła na powierzchni lub pod powierzchnią cudzego gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przynoszącej wartość zajętej na ten cel działki, może wystąpić z żądaniem, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki (za odpowiednim wynagrodzeniem).

Ustawodawca stwarza zatem posiadaczowi możliwość wystąpienia z roszczeniem o wykup, o ile spełnia on kumulatywnie następujące przesłanki:

- 1) jest posiadaczem samoistnym (w rozumieniu art. 336 k.c.)²⁴,
- 2) posiadanie jest wykonywane w dobrej wierze²⁵,
- 3) wznosił budynek lub inne urządzenie trwale związane z gruntem²⁶,
- 4) wartość budowli znacznie przekracza wartość zajętej pod budowę działki²⁷.

Z kolei właścicielowi gruntu w omawianej sytuacji przyznano stosowne uprawnienie w świetle art. 231 § 2 k.c. Jednakże nie ma tu znaczenia rodzaj posiadania (samoistne lub zależne) ani zła czy dobra wiara. W kon-

²³ Tak m.in. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 25; zob też orzeczenie SN z dnia 23.07.1963 r. III CR 137/63, OSNCP 1964, nr 7-8, poz. 156; orzeczenie SN z dnia 4.11.1963 r. I CR 855/62, OSN 1964, nr 12, poz. 209; orzeczenie SN z dnia 16.12.1958 r. 4 CR 376/57, RPiS 1959, nr 1, s. 334; orzeczenie SN z dnia 10.11.1960 r. I CR 1079/59, RPEiS 1961, nr 4, s. 300.

²⁴ Zob. np. wyrok SN z dnia 30.03.1983 r. I CR 44/83, (niepubl.); uchwała SN z dnia 30.12.1976 r. III CRN 292/76, OSNCP 1977, nr 8, poz. 114.

²⁵ Zob. np. orzeczenie SN z dnia 23.07.1982 r. III CRN 155/82; orzeczenie SN z dnia 24.10.1977 r. III CRN 116/77; orzeczenie SN z dnia 20.05.1997 r. II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196 (niepubl.).

²⁶ Zob. np. orzeczenie SN z dnia 19.02.1988 r. III CKN 375/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 161; orzeczenie SN z dnia 5.06.1985 r. III CZP 33/85, OSNC 1986, nr 5, poz. 66; orzeczenie SN z dnia 3.03.1983 r. I CR 24/83 (niepubl.).

²⁷ Zob. np. orzeczenie SN z dnia 19.02.1975 r. III CRN 351/75, OSNC 1976, nr 10, poz. 221; orzeczenie SN z dnia 7.08.1984 r. III UZP 50/84, OSNC 1985, nr 2-3, poz. 29.

tekście tych stwierdzeń uznać wypada, że roszczenie właściciela jest niezależne od wszelkich okoliczności podmiotowych²⁸.

Uogólniając, jeśli określone wymogi art. 231 k.c. zostaną zrealizowane, to w opisaney sytuacji powstaną:

a) dla samoistnego posiadacza – roszczenie o przeniesienie własności zajętej pod budowę działki za odpowiednim wynagrodzeniem²⁹,

b) dla właściciela gruntu – roszczenie, ażeby samoistny posiadacz nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem³⁰.

Godzi się zauważyć, że zabudowanie cudzego gruntu stanowi specyficzny rodzaj nakładu, wobec czego kwestie wzajemnych rozliczeń pomiędzy właścicielem a osobą dokonującą zabudowy można by również rozstrzygnąć w oparciu o rozwiązania przewidziane w treści art. 226-227 k.c. Niemniej jednak, zastosowanie wskazanych unormowań nie zawsze byłoby

²⁸ SN w wyroku z dnia 06.02.1998 r. I CKU 205/97, Prok. i Pr. 1998, nr 7-8, poz. 32 stwierdził, że wnoszącym może być każdy, kto cudzym gruntem faktycznie włada (posiadacz samoistny, posiadacz zależny, dzierżyciel), o ile tylko z przepisu szczególnego nie wynika, że rozliczenie związane ze wzniesieniem budowli winno nastąpić w oparciu o odmienne zasady dotyczące określonego stosunku prawnego; zob. też uchwała SN z dnia 31.01.1995 r. III CZP 169/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 64; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 18.03.1968 r. III ACr 101/94, OSA 1994, nr 11-12, poz. 60. Roszczenie właściciela może być również skierowane przeciwko posiadaczowi nie będącemu osobą fizyczną – zob. wyrok SN z dnia 10.02.1978 r. I CR 316/77, OSNCP 1978, nr 12, poz. 232; zob. też S. W ó j c i k, *Realizacja roszczeń z art. 231 kodeksu cywilnego drodze umowy*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, red. A. Oleszko, Kraków 1997, s. 280 i nast.; A. O l e s z k o, *Realizacja roszczenia Skarbu Państwa jako właściciela na podstawie umowy z art. 231 § 2 kodeksu cywilnego a wymóg przetargowego trybu rozporządzania nieruchomością*, Rejent 2001, nr 12, s. 13 i nast.; t e n ż e, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis prawa na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w trybie art. 231 kodeksu cywilnego (cz. II)*, Rejent 2002, nr 4, s. 29-30; E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, [w:], *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1999, t. I, s. 550.

²⁹ Zob. m.in. A. O l e s z k o, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis prawa na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w trybie art. 231 kodeksu cywilnego (cz. I)*, Rejent 2002, nr 2-3, s. 13 i nast.; S. B r e y e r, *Glosa do uchwały SN z 18.03.1968 r.* III CZP 15/68, OSP 1969, nr 4, poz. 90; Z. C i c h o Ń, *Glosa do wyroku SN z 4.10.1979 r.* III CRN 163/79, Palestra 1981, nr 7-9, s. 109-113; B. D o b r z y Ń s k i, *Glosa do wyroku SN z 10.12.1973 r.* III CRN 266/73, OSP 1974, nr 11, poz. 234.

³⁰ Szerzej na temat przedmiotowych kwestii A. K u b a s, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972.

korzystne dla osoby uprawnionej. Z różnych powodów właścicielowi gruntu może nie zależeć na zwrocie posiadaczowi równowartości pieniężnej budynków bądź innych urządzeń. Poza tym właściciel gruntu może nie posiadać środków finansowych na zwrot tejże kwoty. Z kolei przywrócenie stanu poprzedniego poprzez rozbiórkę budowli i zabranie nakładów *in natura* koliduje zazwyczaj z interesem społeczno-gospodarczym. Ustawodawca przewidział alternatywny sposób rozwikłania spornych interesów stron w postaci roszczenia o wykup (art. 231 k.c.)³¹. Wybór formy rozliczenia pozostawiono decyzji zainteresowanych³².

III

W świetle powyższych rozważań, a jednocześnie zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictwa³³ oraz wypowiedziami doktryny³⁴, wzniesienie budynku lub innego urządzenia trwale związanego z gruntem powoduje, w myśl zasady *superficies solo cedit*, że właściciel gruntu staje się tym samym właścicielem wzniesionego budynku lub innego urządzenia, wszak należy mieć na względzie, że własność rzeczy rozciąga się na jej części składowe. Akceptując poglądy piśmiennictwa i judykatury, podnieść wypada, że przepis art. 231 k.c. nie przełamuje niniejszej reguły, a jedynie kreuje źródło roszczeń, jakie powstają zarówno dla posiadacza, jak i właściciela, gdy spełnione zostały określone przesłanki³⁵.

³¹ Realizacja roszczenia o wykup następuje w drodze umowy o przeniesienie własności nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego lub ugody sądowej pomiędzy właścicielem a samoistnym posiadaczem; zob. orzeczenie SN z dnia 13.02.1980 r. III CRN 279/80, OSNGP 1980, nr 6, s. 28; szerzej: S. Rudnicki, *Umowa o przeniesienie własności działki zajętej pod budowę*, [w:] S. Rudnicki i in., *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 553; tenże, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 336 i nast.

³² Szerzej A. Kubas, *op. cit.*, s. 18. i nast.

³³ Zob. np. orzeczenie SN z dnia 13.06.1967 r. III CR 98/67, BISR 1967, nr 11-12, poz. 158; wyrok SN z dnia 11.02.1998 r. III CKN 358/97 (niepubl.).

³⁴ Zob. np. A. Kubas, *op. cit.*, s. 8 i nast.; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Poznań-Kluczbork 1996, s. 167; J. Szaćhłowicz, *Nabywanie własności nieruchomości rolnej przez małżonka na podstawie art. 231 k.c.*, *Palestra* 1974, nr 8-9, s. 15.

³⁵ Art. 1 pkt 40 i 41 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) uchylił z dniem 1.10.1990 r. art. 231 k.c., który wprowadzał szczególnie uregulowania dotyczące wypadków budowy na gruncie państwowym. *De lege lata*, kwestie te są rozstrzygane przez utrzymane w mocy pozostałe przepisy art. 231 k.c.; por. art. 73 § 2 pr. rzecz., Dekret z dnia 11.10.1947 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57,

Jest rzeczą oczywistą, że przepisy art. 231 § 1 i § 2 k.c. nie stanowią jakoby każda budowa na cudzym gruncie stwarzała dla budującego bądź właściciela wspomniane w stosownych dyspozycjach roszczenie.

Przykładowo przytoczyć można, że roszczenie z art. 231 k.c. nie może być realizowane i nie może korzystać z ochrony prawa, mimo że zostały spełnione przesłanki przewidziane w tym przepisie, jeżeli ze szczególnych okoliczności sprawy wynika, że stan prawny wytworzony przez zobowiązanie właściciela gruntu doprowadziłby do szkodliwej z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego konfiguracji nieruchomości i stały się przyczyną sporów na tle stosunków sąsiedzkich³⁶.

Dodatkowo należy zauważyć, że tymczasowe obiekty budowlane bądź urządzenia nie połączone z gruntem w sposób trwały nie mogą doprowadzić do wykreowania roszczenia o wykup z art. 231 k.c. Nie stanowią one wszakże części składowych gruntu.

Oprócz typowych przypadków, a przytoczonych powyżej, zdarzają się też sytuacje szczególne, kiedy budynki i inne urządzenia zostaną postawione na takim gruncie, że stają się *de facto* odrębnymi nieruchomościami budynkowymi. Jak już stwierdzono, w niniejszej materii dochodzi do przełamania zasady *superficies solo cedit*.

Mówiąc z uproszczeniem, należałoby w tym miejscu rozważyć m.in. sytuację budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 k.c.), budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie rolniczym spółdzielniom produkcyjnym (art. 272 k.c.) bądź też budynków wzniesionych na gruncie stanowiącym wkład gruntowy (art. 279 k.c.)³⁷.

Niewątpliwie na plan pierwszy, z praktycznego punktu widzenia, wysuwa się sprawa wzniesienia budynków lub innych urządzeń na gruncie oddanym określonej osobie w użytkowanie wieczyste. Ograniczenia formalne, z drugiej zaś strony rozległość tematu, uniemożliwiają uszczegół-

poz. 319); zob. także M. R a f a c z - K r z y ż a n o w s k a, *Kilka uwag w sprawie stosowania art. 73 § 2 prawa rzeczowego*, *Palestra* 1962, nr 10, s. 29 i nast.; por. H. C i o c h, *Glosa do uchwały SN z dnia 18.04.1975 r. III CZP 25/75*, *NP* 1977, nr 9, s. 1295; A. K u b a s, *op. cit.*, s. 153 i nast.

³⁶ Orzeczenie SN z dnia 18.11.1965 r. III CR 202/66, OSNCP 1966, nr 9, poz. 152; por. orzeczenie SN z dnia 28.12.1987 r. III CZP 79/87, OSPiKA 1989, nr 7-8, poz. 117 z gl. B. Kuczek.

³⁷ Zob. s. 5-7 niniejszego artykułu.

łowiecie skomplikowanych problemów, jakie nasuwają się w analizowanej materii. Uogólniając, trzeba uznać, że w drodze analogii możliwe staje się zastosowanie konstrukcji art. 231 k.c., jednak ustawodawca nie odsyła *expressis verbis* do wskazanego przepisu³⁸.

Podobnie w judykaturze utrwalił się pogląd, że w pełni uzasadnione jest zastosowanie *per analogiam* przepisu art. 231 § 1 k.c. w stosunkach pomiędzy samoistnym posiadaczem a wieczystym użytkownikiem. Osoby dokonującej zabudowy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie nie traktuje się jako posiadacza samoistnego, lecz jako posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego. Wystarczy zatem, gdy posiadacz wznoszący budowlę na gruncie oddanym przez państwo w użytkowanie wieczyste włada nim, tak jak użytkownik wieczysty³⁹.

W efekcie posiadacz nabywa, pod warunkiem spełnienia wszystkich przewidzianych prawem przesłanek, roszczenie o wykup wobec każdego wieczystego użytkownika.

Gdyby osoba trzecia wniosła wspólnie z użytkownikiem dom mieszkalny, nie staje się przez to współwłaścicielem tegoż domu. Jednakże osobie tej przysługuje, przy zachowaniu wymogów art. 231 § 1 k.c., prawo domagania się przeniesienia na nią udziału w wieczystym użytkowaniu oraz własności do części budynku⁴⁰.

Jeśli zaś chodzi o wieczystego użytkownika, to w przypadku zabudowania gruntu oddanego mu w wieczyste użytkowanie przysługuje jemu odpowiedniej treści roszczenie w stosunku do samoistnego posiadacza (art. 231 § 2 k.c.), jednak przedmiotowe roszczenie nie jest uzależnione od dobrej woli posiadacza.

³⁸ Zagadnienie to budzi nieustannie wątpliwości. Niemniej jednak wiele spornych kwestii zostało już wyjaśnionych zarówno w doktrynie prawa cywilnego, jak i orzecznictwie SN; zob. np. M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1966, s. 233 i nast.; S. Breyer, *Użytkowanie rolniczych spółdzielni produkcyjnych*, St. Cyw. T. VIII, Kraków 1966, s. 112-127; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 402-403; A. Policiński, *op. cit.*, s. 28 i nast.

³⁹ Zob. wyrok SN z dnia 28.06.1973 r. III CRN 154/73, OSNC 1974, nr 6, poz. 11 z glosą K. Kruczalaka; wyrok SN z dnia 18.06.1975 r. II CR 238/75, OSP 1976, nr 7, poz. 150, z glosą T. Dybowskiego; wyrok SN z dnia 24.02.1971 r. I CR 540/70, OSP 1972, nr 5, poz. 79 z glosą S. Rudnickiego i M. Wilke.

⁴⁰ Zob. uchwała SN z dnia 11.07.1983 r. III CZP 27/83, OSNC 1984, nr 2-3, poz. 24 z glosą E. Wierzbieckiej.

Na skutek realizacji roszczenia o wykup, wzniesiony przez posiadacza budynek lub inne urządzenie na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste nie stanie się częścią składową gruntu, lecz odrębną nieruchomością (budynkową)⁴¹.

Trzeba nadto zważyć, że z instytucją wieczystego użytkowania związanych jest szereg zagadnień. Przykładowo, wiele kwestii spornych zaistniało na tle uchwalonej dnia 4 września 1997 r. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności⁴². Jednakże materia ta wykracza poza ramy niniejszego artykułu.

Skonstatować można, że stan prawny budynków stanowiących własność spółdzielni produkcyjnej, a znajdujących się na gruncie państwowym bądź też innych budynków określonych w przepisach szczególnych, kreujących odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*, przedstawia się na tle art. 231 k.c. podobnie jak budowli powstałych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. W kontekście powyższego stanowiska stwierdzić trzeba, że zabudowanie takich nieruchomości może, zgodnie z art. 231 k.c., w określonych sytuacjach doprowadzić do nabycia przez posiadacza odrębnej własności budynków i innych urządzeń.

IV

In praxi oraz dla potrzeb rozważań niniejszego artykułu istotnym jest nadto wyjaśnienie pojęcia budynku oraz innego urządzenia, które wchodzi w zakres zwrotu nieruchomości budynkowej, a jednocześnie oddziałują na powstanie przesłanki kształtującej roszczenie o wykup. Wspomnieć wypada, że przedmiotowe terminy występują również w innych przepisach kodeksu cywilnego (art. 48, 151, 235, art. 239 § 2, 242, 243, 272 i in. k.c.), niemniej jednak w owym akcie normatywnym nie zawarto ich legalnej definicji⁴³. W tym stanie rzeczy, respektując utrwalony w li-

⁴¹ Por. uchwała SN z dnia 8.07.1966 r. III CZP 43/66, OSNC 1966, nr 12, poz. 211 z głosem J. Winiarza.

⁴² Dz.U. z 1997 r. Nr 123, poz. 781 z późn. zm.; zob. np. H. Cioch, H. Witczak, *Zmiany wprowadzone do ustawy z dnia 4 września o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, Rejent 1999, nr 6-7, s. 13 i nast.

⁴³ Zob. np. art. 48 k.c., art. 151 k.c., art. 235 k.c. czy też art. 279 k.c.

teraturze prawniczej poglądy, skonstatować trzeba, że chodzi o takie obiekty, które w znaczeniu powszechnie używanym mogą być za takie uważane⁴⁴.

Należy mieć na uwadze fakt, że poszczególne gałęzie prawa stanowią integralny składnik całego systemu, wobec czego trzeba zgodzić się z poglądem, że w przypadkach nie rozstrzygniętych przez normy właściwej gałęzi prawa, *per analogiam* bądź też subsydiarnie, można stosować normy innej gałęzi prawa. Za takim stanowiskiem przemawiają względy praktyczne, logiki oraz celowości.

Wśród komentatorów panuje zgoda co do tego, że pojęcia „budynek” lub „inne urządzenie” oznaczają pewne konstrukcje sztuczne, tj. będące dziełem rąk ludzkich, połączone z gruntem w sposób tak trwały, że korzystanie z określonej konstrukcji zgodnie z przeznaczeniem możliwe jest tylko przy jej statycznym z nim połączeniem⁴⁵.

Akceptując powyższe poglądy, zasadnym jest dokonanie przybliżenia i uściślenia omawianych terminów na gruncie przepisów operujących nimi.

Należałoby sięgnąć zatem *ad exemplum* do Słownika języka polskiego. W jego ujęciu budynkiem nazwano budowlę naziemną jednokondygnacyjną lub wielokondygnacyjną ograniczoną ścianami i dachem, mającą pomieszczenia mieszkalne lub o innym przeznaczeniu, np. dom, gmach, natomiast budowlą określono to, co zostało wybudowane – efekt działalności budowniczych, stanowiący skończoną całość użytkową, wyodrębniony w przestrzeni i połączony z gruntem w sposób trwały⁴⁶.

Encyklopedia Powszechna PWN terminem „budowla” określa nieruchome, trwale połączone z gruntem dzieło rąk ludzkich. W tym rozumieniu budowlą jest zarówno budynek, most, grobla, droga, jak i parkan, słup linii wysokiego napięcia lub maszt radiostacji⁴⁷.

⁴⁴ Tak np. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Warszawa 1996, s. 248 i nast.; orzeczenie SN z dnia 10.12.1982 r. I CR 283/81, OSNCP 1982, nr 7, poz. 107; orzeczenie SN z dnia 5.06.1985 r. III CZP 33/85, OSNCP 1986, nr 5, poz. 66; orzeczenie SN z dnia 18.02.1972 r. III CRN 520/71, OSNCP 1973, nr 1, poz. 12; orzeczenie SN z dnia 3.03.1983 r. I CR 24/83 (niepubl.).

⁴⁵ Tak m.in. *Kodeks cywilny z komentarzem*, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 200; A. Kubas, *op. cit.*, s. 45.

⁴⁶ *Słownik języka polskiego*, Warszawa 1978, s. 213.

⁴⁷ *Encyklopedia Powszechna PWN*, Warszawa 1983, s. 383.

Z kolei w encyklopedii z zakresu architektury i budownictwa podano, że budynek to budowla naziemna, wydzielona z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych (ścian i przekrycia), przeznaczona do stałego albo czasowego przebywania w nim ludzi lub zwierząt. Wskazano nadto, że budynek składa się z elementów konstrukcyjnych (fundament, ściany, stropy, schody, dach) oraz elementów wykończenia (tynki, okładziny, stolarka budowlana, posadzki, instalacje). W zależności od okresu użytkowania rozróżniono budynki stałe lub tymczasowe, zaś w zależności od usytuowania: budynki wolnostojące, punktowe, plombowe i łączniki⁴⁸.

Przytoczyć również warto pojęcie budowli, którą nazwano obiekt nieruchomy powstały w wyniku działalności budowlanej, trwale połączony z gruntem, stanowiący skończoną całość użytkową, wobec czego za budowlę uznano nie tylko dom mieszkalny, fabrykę, szkołę, lecz w ogóle każdy budynek, most, zaporę, drogę, nabrzeże, tunel, jak również ogrodzenie, słup przemysłowej linii energetycznej, maszt radiowy itp., zaś urządzenie budowlane to urządzenie terenowe i konstrukcje nie zaliczone do konstrukcji budowli, których wykonanie wraz z budowlą jest konieczne do pełnienia przez nią funkcji wynikających z jej przeznaczenia, jak np. maszt antenowy, zagospodarowanie przyległego do budowli terenu: wyposażenie w trzepak, śmietnik, garaż, itp.

W rozumieniu przepisów o ewidencji gruntów i budynków budynkiem jest budynek określony w przepisach prawa budowlanego⁴⁹. Za budynek uważa się także jego część stanowiącą segment pionowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym i będącą przedmiotem odrębnych praw własności, choćby była wzniesiona na jednej działce i stanowiła jedną całość architektoniczną⁵⁰.

Dla potrzeb niniejszego artykułu priorytetowe jednak znaczenie mają rozważane terminy w brzmieniu przepisów budowlanych, a szczególnie cytowanej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W świetle tego aktu prawnego należy rozumieć przez:

⁴⁸ Szerzej W. Szolginia, *Ilustrowana encyklopedia dla wszystkich, Architektura i budownictwo*, Warszawa 1991, s. 48 i nast.

⁴⁹ Zob. ustawa z dnia 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, (Dz.U. z 1989 r. Nr 30, poz. 163 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane.

⁵⁰ Tak S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy...*, s. 18.

1) obiekt budowlany (art. 3 pkt.1 pr. bud.)⁵¹:

a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;
b) budowę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami;

c) obiekt małej architektury;

2) budynek (art. 3 pkt 2) taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach;

3) budowlę (art. 3 pkt 3):

obiekty budowlane nie będące budynkiem lub obiektem małej architektury, jak lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolnostojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolnostojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, naziemne lub podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową⁵²;

4) obiekt małej architektury (art. 3 pkt 4) niewielkie obiekty, a w szczególności⁵³:

a) kultu religijnego jak kapliczki, krzyże przydrożne, figury;
b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej;
c) użytkowe, służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki⁵⁴.

Ustawa *expressis verbis* podaje nadto, że za budowę należy uważać wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także od-

⁵¹ Zob. wyrok NSA z dnia 9.07.1999 r. IV SA 1129/97, LEX nr 47827.

⁵² Zob. wyrok NSA z dnia 11.01.1999 r. II SA 1617/98, LEX nr 46756.

⁵³ Pojęcie tymczasowego obiektu budowlanego zostało już sprecyzowane w tym opracowaniu. Ponadto podnieść wypada, że termin ten został wyjaśniony w art. 3 pkt 5 cyt. ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane; zob. również wyrok NSA z dnia 17.03.1999 r. SA/Bk 1672/97, ONSA 2000, nr 1, poz. 38.

⁵⁴ Zob. wyrok NSA z dnia 31.03.1998 r. IV S.A. 931/96, LEX nr 43329.

budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację obiektu budowlanego⁵⁵.

W kontekście powyższego nie można pominąć przytoczenia pojęcia urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, które oznaczają urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym do oczyszczania lub gromadzenia ścieków, przejazdu, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

Stosownym jest nadmienić, że wiele pojęć z omawianej tematyki zdefiniowano w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁵⁶.

W redakcji powołanego aktu prawnego (§ 3 pkt 2) budynek mieszkalny to budynek wielorodzinny, dom mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania, dom jednorodzinny oraz mieszkalny w zabudowie zagrodowej. Następne punkty tego przepisu precyzują wymienione kategorie budynków.

We wspomnianym uregulowaniu znajdują się nadto różne objaśnienia dotyczące terminu „pomieszczenie” (użytkowe, mieszkalne, pomocnicze, gospodarcze), jak też definicja piwnicy i suteryny.

Zapoznanie się wyłącznie z przedstawionymi powyżej określeniami rozważanych pojęć nie jest wystarczające do ich właściwej interpretacji. Szczególnie doniosłe znaczenie, z praktycznego punktu widzenia, ma stanowisko Sądu Najwyższego. Określenie budynku lub innego urządzenia wielokrotnie stanowiło przedmiot dyskusji i wnikliwej analizy. *De facto* zapatrywania Sądu Najwyższego znalazły odbicie w rozlicznych orzecz-

⁵⁵ Na tle unormowań zawartych w omawianej ustawie przywołać należy pojęcie remontu, którym ustawodawca określił wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym; zob. też wyrok NSA z dnia 29.03.2001 r. SA/Bk 852/00, ONSA 2002, nr 2, poz. 85. Należy wskazać, że wszelkiego typu remonty w judykaturze i piśmiennictwie polskim przedstawia się generalnie jako nakłady (w oparciu o art. 231 k.c.) w ujęciu art. 226 k.c. bądź połączenia wg art. 227 k.c.; por. orzeczenie SN z dnia 30.03.1966 r. I CR 28/66, OSNCP 1966, nr 12, poz. 216.

⁵⁶ Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140 z późn. zm.

niach z zakresu tej tematyki; w ten sposób uregulowano i wyjaśniono wiele spornych kwestii.

Mimo że art. 231 k.c. mówi o wzniesieniu budynku, to jednak w orzecznictwie utrwalił się pogląd, iż za taki obiekt należy uważać budowlę mogącą uchodzić za „poważny obiekt gospodarczy”⁵⁷, a więc taki, którego budowa jest znacznie zaawansowana, chociażby nawet nie był wykończony z zewnątrz i wewnątrz. Z reguły powinien to być co najmniej budynek w stanie surowym, jednakże nie musi to być stan surowy zamknięty, wobec czego budowa w stanie początkowym nie była aprobowana jako odpowiadająca temu wymaganiu (np. wybudowanie samych fundamentów, a nawet samych ścian bez zadaszania)⁵⁸.

W innym orzeczeniu Sąd Najwyższy poszerzył jeszcze przywołaną powyżej opinię, stwierdzając, że ogrodzenie działki, założenie fundamentów i zwiezenie materiałów nie jest równoznaczne z wzniesieniem budynku w rozumieniu art. 231 k.c.⁵⁹ Jednakże to zapatrywanie judykatury uległo stopniowo ewolucji i liberalizacji.

Prima facie wydawałoby się, że wzniesienie budynku oznacza budowę od podstaw, od fundamentów. Bynajmniej, zgodnie z wykładnią Sądu Najwyższego dopuszcza się możliwość uznania za budowę (w ujęciu art. 231 k.c.) nadbudowę piętra⁶⁰. Z taką sytuacją mamy do czynienia, gdy nadbudowa doprowadza do powstania całkowicie nowego, nieporównanie droższego obiektu niż obiekt dotychczasowy⁶¹. Niemniej jednak opisany przypadek nie zaistnieje, gdy nadbudowa części III kondygnacji nastąpi na wielomieszkańcowym obszernym budynku i stanowi jego nieznaczną część⁶².

⁵⁷ Zob. wyrok SN z dnia 18.02.1972 r. III CRN 520/71, OSNC 1973, nr 1, poz. 12, A. Szpunar, W. Wantowska, *Przegląd orzecznictwa*, NP 1974, nr 1, poz. 55.

⁵⁸ Wyrok SN z dnia 11.03.1970 r. III CRN 35/70 (niepubl.); wyrok SN z dnia 3.10.1969 r. III CRN 347/69, BSN 1970, nr 4, poz. 71; wyrok SN z dnia 21.01.1970 r. III CRN 500/69 (niepubl.).

⁵⁹ Zob. wyrok SN z dnia 30.12.1976 r. III CRN 297/76, OSNCP1977, nr 8, poz. 142 z głosem J. Szachułowicza, OSNPG 1978, nr 1, poz. 6.

⁶⁰ Zob. orzeczenie SN z dnia 10.12.1981 r. I CR 283/81, OSNCP 1982, nr 7, poz. 107; uchwała SN z dnia 5.06.1985 r. III CZP 33/85, OSNCP 1986, nr 5, poz. 66.

⁶¹ Wyrok SN z dnia 24.02.1971 r. I CR 540/70 z głosem M. Wilke, OSP 1972, nr 7-8, poz. 134.

⁶² Wyrok SN z dnia 3.03.1983 r. I CR 24/83, LEX nr 8517.

Poza zakresem niniejszych rozważań pozostaje kwestia, z czyich materiałów nastąpiło postawienie budynku bądź też innego urządzenia, czy posiadacz dokonał zabudowy osobiście, wspólnie z właścicielem bądź też przy pomocy wyspecjalizowanego przedsiębiorstwa⁶³.

W literaturze przedmiotu przyjęto, że pojęcie innego urządzenia przeważnie mieści się w określeniu „budowla”, unormowanego w przepisach prawa budowlanego⁶⁴.

Dodatkowo wykładnia dokonana przez Sąd Najwyższy wskazuje, że za takie urządzenia (z punktu widzenia art. 231 k.c.) można również uznać instalacje wodociągowe, gazowe, kanalizacyjne i elektryczne wzniesione przez samoistnego posiadacza gruntu⁶⁵. Nie oznacza to jednak, że samoistnemu posiadaczowi albo właścicielowi zawsze będzie przysługiwać roszczenie o wykup. Należy bowiem mieć na uwadze fakt, że wskazane urządzenia nie stanowią z reguły części składowych gruntu, lecz wchodzą zasadniczo w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.

Jako że urządzeniem można nazwać tylko twór sztucznie wykonany, nie mogą nim być drzewa albo rośliny, choćby nawet przedstawiały poważną wartość, stąd też roszczenie z art. 231 § 1 k.c. nie przysługuje posiadaczowi, który urządził na cudzym gruncie sad⁶⁶.

⁶³ Zob. np. wyrok SN z dnia 3.10.1969 r. III CRN 347/69, BSN 1970, nr 4, poz. 71; w przypadku wzniesienia budynku na terenie już zabudowanym roszczenie o wykup (art. 231 k.c.) nie powstaje, chyba że nowo wzniesiony budynek ma niewspółmiernie większe znaczenie gospodarcze, np. duży dom mieszkalny został wzniesiony wśród budynków gospodarczych, które na skutek starości straciły wartość użytkową – wyrok SN z dnia 12.19.1975 r. III CRN 351/75, OSNC 1976, nr 10, poz. 221 – natomiast, jeśli posiadacz wznosił budynek lub inne urządzenie na działce, na której znajduje się budynek lub inne urządzenie wzniesione przez właściciela, a wydzielenie części gruntu zajętego pod budowę przez posiadacza od reszty działki jest ze względów gospodarczych niemożliwe, nie może dla niego powstać roszczenie przewidziane w przepisie art. 231 k.c. – wyrok SN z dnia 29.09.1969 r. III CRN 240/69, LEX nr 6567.

⁶⁴ Zob. art. 3 pkt. 3 cyt. ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane.

⁶⁵ Zob. m.in. orzeczenie SN z dnia 20.08.1963 r. II CR 735/62, Biul. SN 1964, nr 5-6, s. 21; por. też W. Bugajski, *Przepisy o zakładaniu na cudzych nieruchomościach urządzeń wodno-kanalizacyjnych, gazociągowych, energetycznych i telekomunikacyjnych a tzw. służebności ustawowe. Uwagi na tle problematyki granic prawa własności*, Palestra 1966, nr 11, s. 28-38 oraz 12/1966, s. 46-65; zob. też art. 49 k.c.

⁶⁶ Orzeczenie SN z dnia 7.12.1964 r. I CR 218/64, OSPiKA 1965, nr 10, poz. 210; orzeczenie SN z dnia 13.01.1961 r. I CR 979/60, OSN 1962, nr 3, poz. 92.

Ponadto wnikliwa analiza unormowania art. 231 k.c. daje asumpt ku twierdzeniu, że nie spełnia tej przesłanki jakiegokolwiek urządzenie tworzące swoistą całość w sensie technicznym. W tym stanie rzeczy musi to być konstrukcja sztuczna, zbudowana przez człowieka na powierzchni lub pod powierzchnią, która będąc trwale związana z gruntem stanowi jego część składową. Jest oczywiste, że takim warunkom nie odpowiada urządzenie połączone z nieruchomością jedynie dla przemijającego użytku.

W wypowiedziach nauki spotyka się też pogląd, że budowa drogi nie stanowi wzniesienia innego urządzenia w ujęciu art. 231 § 1 k.c. Dopiero gdy z budową drogi byłoby połączone założenie podziemnego oświetlenia o dużej wartości, inwestycję tą należałoby traktować jako takowe urządzenie⁶⁷.

De lege lata ogrodzenie wzniesione przez samoistnego posiadacza gruntu jest innym urządzeniem w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. Niemniej jednak samoistny posiadacz będzie mógł zrealizować roszczenie o wykup, jeśli wartość ogrodzenia znacznie przenosi wartość ogrodzonej działki⁶⁸.

In fine można więc stwierdzić, że „inne urządzenie” w świetle art. 231 k.c., to każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem, oczywiście inny niż budowla trwale związana z gruntem i wydzielona z przestrzeni za pomocą murów, ścian, itp., mająca fundamenty i dach.

Podsumowując, faktem jest, że w kontekście art. 231 k.c. ustawodawca umożliwił praktyce prawniczej pewien luz interpretacyjny, lecz tym samym pozostawił jej kilka zagadnień do rozstrzygnięcia. Analiza pojęć budynku i innego urządzenia dokonana jedynie w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego nie jest wystarczająca dla potrzeb art. 231 k.c. Dopiero uwzględnienie wypowiedzi judykatury, poglądów doktryny, piśmiennictwa, a nadto zintegrowanie prawa cywilnego z innymi gałęziami prawa stwarza podstawy do zapalenia luki, a w rezultacie doprecyzowania tych kluczowych pojęć z hipotezy art. 231 k.c.

⁶⁷ Zob. *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. II, red. J. Winiarz i in., Warszawa 1989, s. 620-621; orzeczenie SN z dnia 20.08.1963 r. II CR 735/62 (niepubl.).

⁶⁸ Tak orzeczenie SN z dnia 19.02.1998 r. III CKN 375/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 161; zob. definicję encyklopedyczną ogrodzenia – *Wielka Encyklopedia Powszechna PWN*, Warszawa 1966, t. 8, s. 177; zob. też art. 3 pkt 9 cyt. ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane.