

Grzegorz Jędrejek

Wzniesienie na cudzym gruncie budynków lub innych urządzeń przez różne podmioty – art. 231 § 2 k.c.

I. Wprowadzenie

Przepis art. 231 § 2 k.c. spotkał się jak dotąd z dużym zainteresowaniem tak doktryny, jak i orzecznictwa. Zgodnie z tym przepisem, „[w]łaściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem”.

O ile nie budzi większych wątpliwości wykładnia powyższego przepisu, kiedy to jedna osoba wzniosła na cudzym gruncie budynek lub urządzenie, o tyle znacznie bardziej skomplikowana okaże się sytuacja, gdy kilka osób wzniesie, niezależnie od siebie, na cudzym gruncie budynki lub inne urządzenia. Pierwsza wątpliwość związana jest z gramatyczną wykładnią art. 231 § 2 k.c. Ustawodawca posługuje się bowiem liczbą pojedynczą, wymieniając „budynek lub inne urządzenie”, a nie „budynki lub inne urządzenia”. Przede wszystkim jednak może powstać wątpliwość, czy nabycie własności w częściach ułamkowych nieruchomości, z uwzględnienia powództwa z art. 231 § 2 k.c. może nastąpić w przypadku wzniesienia budynków lub też urządzeń przez różne podmioty¹. W razie udzielenia odpowiedzi pozytywnej, powstanie kolejne pytanie, czy

¹ Samo sformułowanie „nabycie własności w częściach ułamkowych nieruchomości” jest, jak się wydaje, niezbyt trafne. Wskazuje ono bowiem, że podmioty, które wzniosły

do określenia wysokości udziałów ułamkowej części nieruchomości należy oprzeć się wyłącznie na kryterium wartości wzniesionych budynków lub urządzeń.

Wydaje się, że odpowiedź na pierwsze z pytań uzależniona jest od tego, czy podmioty, które wzniosły budynki lub urządzenia na cudzym gruncie, są jego współposiadaczami, przy czym można wyróżnić dwie sytuacje; po pierwsze, kiedy uda się ustalić zakres posiadania każdego ze współposiadaczy, po drugie, kiedy taki zabieg okaże się niemożliwy. Ta ostatnia sytuacja może wystąpić np. wówczas, gdy pod określoną działką będą biegly instalacje wodociągowe, nad gruntem będzie przebiegał rurociąg, nad którym będzie także znajdować się linia elektryczna. Istotną kwestię, od której uzależniona jest odpowiedź na pierwsze pytanie, stanowi także rozumienie pojęcia „działka” w ujęciu przepisu art. 231 § 2 k.c.

W razie uznania, że na podstawie art. 231 § 2 k.c. może dojść do powstania współwłasności nieruchomości w częściach ułamkowych, powstaje kolejna wątpliwość: w oparciu o jakie kryterium winno się ustalić wartość udziału we wspólnym prawie. Wydaje się, że odpowiedź dotycząca owego „kryterium” będzie analogiczna tak jak w przypadku ustalenia wartości działki, której nabycia może żądać właściciel na podstawie art. 231 § 2 k.c. *Prima facie* możemy wyróżnić dwie możliwości; po pierwsze, wartość działki jest uzależniona od wartości rynkowej działki, po drugie, od wartości wzniesionych urządzeń.

II. Charakterystyka ogólna przepisu art. 231 § 2 k.c.

1. Podmiot uprawniony do wystąpienia z roszczeniem z art. 231 § 2 k.c.

W doktrynie przeważa pogląd, zgodnie z którym roszczenie z art. 231 § 2 k.c. może zostać wytoczone przeciwko każdemu, kto „wzniósł budynek lub inne urządzenie”², a więc niezależnie od charakteru posiadania. Istnieje natomiast różnica stanowisk, czy z roszczeniem o wykup gruntu z art. 231

na cudzym gruncie budynek lub inne urządzeń, będące przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych i „nabywają” w wyniku orzeczenia sądu udziały w nieruchomości dotychczasowych współwłaścicieli. Bardziej właściwe byłoby chyba mówienie nie o „nabyciu”, ale o „powstaniu” współwłasności w częściach ułamkowych.

² Zob. E. Skowrońska-Bocian, *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. I, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2002, s. 499 i nast. Odmienne stanowisko zajmuje właściwie

§ 2 k.c. właściciel może wystąpić przeciwko dzierżycielowi. Odpowiedzi pozytywniej udzielił S. Wójcik³, a negatywniej E. Gniewek⁴.

W orzecznictwie dominuje stanowisko, zgodnie z którym roszczenie z art. 231 § 2 k.c. może być wniesione nie tylko przeciwko posiadaczowi, ale także dzierżycielowi. I tak, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lutego 1998 r. I CKU 205/97, analizując przepis art. 231 § 2 k.c., stwierdził m.in. „[w]znoszącym budowlę może być bowiem 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”. SN w swojej uchwale z dnia 13 stycznia 1995 r. III CZP 169/94, podkreślił, że „właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie, może realizować przysługujące mu na podstawie art. 231 § 2 k.c. roszczenie przeciwko każdemu podmiotowi, który nie był uprawniony do dokonywania tego rodzaju nakładów na tym gruncie”.

Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 18 marca 1994 r. I ACr 101/94, stwierdził m.in., „roszczenie z art. 231 § 2 k.c. może być skierowane przeciwko każdemu, kto wznosi budynek na cudzej działce bez względu na okoliczności, w jakich to nastąpiło i bez względu na charakter posiadania osoby wznoszącej budowlę”. Sąd apelacyjny podkreślił, że o ile przepis art. 231 § 1 k.c. chroni posiadanie, które na gruncie polskiego systemu prawa jest stanem faktycznym, o tyle przepis art. 231

jedynie A. K u b a s, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972, s. 105, którego zdaniem „[a]rtykuł 231 § 2 k.c. przyznaje właścicielowi roszczenie w stosunku do każdego posiadacza samoistnego”.

³ S. W ó j c i k, *Ochrona własności*, [w:] *System prawa cywilnego – Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław 1977, s. 524.

⁴ E. G n i e w e k, *Ochrona własności*, [w:] *System prawa prywatnego, Prawo rzeczowe*, t. III, pod red. T. Dybowskiego, Warszawa 2003, s. 538; t e n ż e, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 563 i nast. Zgodnie ze stanowiskiem autora „[n]ie można zaś przez nieuzasadnione stosowanie komentowanej normy naruszać właściwych przepisów i postanowień umownych dotyczących nawiązanego stosunku prawnego (najmu, dzierżawy itp.) łączącego właściciela i posiadacza zależnego. Zatem wzniesienie budynku przez dzierżawcę w okresie dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie nie uzasadnia zastosowania przez właściciela roszczenia z art. 231 § 2 k.c., a wszelkie rozliczenia stron następują według zasad istniejącego stosunku dzierżawy (podobnie w innych stosunkach, chociażby w przypadku użytkowania)”.

§ 2 k.c. chroni podstawowe prawo podmiotowe, jakie stanowi prawo własności.

W razie skorzystania przez właściciela (lub współwłaścicieli) z art. 231 § 2 k.c. nie obowiązują rygorystyczne przesłanki wymagane do zastosowania art. 231 § 1 k.c., do których należą samoistne posiadanie oraz dobra wiara posiadacza.

Należy zaznaczyć, że roszczenie z art. 231 § 2 k.c. nie jest jedynym sposobem rozwiązania sporu pomiędzy właścicielem a osobą, która na jego gruncie wzniosła budynek lub urządzenie. W szczególności, jeżeli możliwe jest odłączenie urządzenia od nieruchomości bez uszkodzenia lub też istotnej zmiany rzeczy, posiadacz samoistny może rozważyć możliwość skorzystania z art. 227 § 1 k.c., czyli, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą. Jak uznał w wyroku z dnia 11 lutego 1998 r. III CKN 354/97, Sąd Najwyższy, „właściciel może dochodzić od posiadacza działki gruntu stanowiącego jego własność tzw. roszczeń uzupełniających, o których mowa w art. 224-225 k.c., także wówczas, gdy żąda jednocześnie nie wydania tej działki, ale jej „wykupu” na podstawie art. 231 § 2 k.c.”.

2. Pojęcie „budynek i inne urządzenie”

Omawiając znaczenie wyżej wymienionych pojęć, odwołać się można do bogatego orzecznictwa SN, dotyczącego rozumienia pojęcia „budynek i inne urządzenie” w art. 231 § 1 k.c. I tak, w wyroku z dnia 19 lutego 1998 r. (III CKN 375/97) Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że „inne urządzenie” w rozumieniu art. 231 § 1 k.c., to każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem, a więc inny niż budowla trwale związana z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych (murów, ścian), mający fundamenty i dach. Takimi urządzeniami są więc mosty, tunele, sieci i instalacje techniczne, wieże i wolno stojące maszty, budowle ziemne, zbiorniki, grobowce murowane itp.

Część doktryny⁵ odwołuje się dla ustalenia znaczenia terminu budynek do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁶. Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy, przez budynek należy rozumieć „obiekt budowlany, który

⁵ Zob. m.in. E. Gniewek, *op. cit.*, s. 559.

⁶ Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126.

jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach”. Dla określenia innych urządzeń, można, jak wskazuje E. Gniewek⁷, sięgnąć z ostrożnością do definicji budowli zawartej w art. 3 pkt 3 ustawy, zgodnie z którą przez budowlę należy rozumieć „każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową”.

Posługując się wykładnią gramatyczną, można dojść do mylnego, jak się wydaje, wniosku, że hipoteza art. 231 § 2 k.c. może obejmować pojedynczy budynek lub też pojedyncze urządzenia. Ustawodawca zastosował bowiem termin „budynek lub inne urządzenie”, a nie „budynki lub inne urządzenia”.

Wydaje się, że należy wykluczyć powyższą możliwość. Posługiwanie się przez ustawodawcę liczbą pojedynczą wynika po prostu z techniki legislacyjnej.

Należy ponadto podkreślić, że z rozszczeniem z art. 231 § 2 k.c. może wystąpić nie tylko właściciel przeciwko osobie, która wniosła jeden budynek lub jedno urządzenie. Jeden posiadacz może przecież wnieść zarówno budynek, jak i kilka urządzeń.

Sąd Najwyższy w cytowanym już wyroku z dnia 19 lutego 1998 r. III CKN 375/97, stwierdził m.in., że termin „budynek lub inne urządzenie”, stosowany w art. 231 § 1 k.c. jest w tym samym lub w bardzo zbliżonym znaczeniu używany w kodeksie cywilnym w wielu innych przepisach (art. 48, 151, 235, 239 § 2, art. 242, 243, 272, 273, 274,

⁷ E. Gniewek, *op. cit.*, s. 559.

279 albo 439 k.c.). W większości tych przepisów ustawodawca stosuje liczbę mnoga⁸. I tak, w art. 48 k.c. jako szczególny przykład części składowej gruntu zostały wymienione „budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane”, w art. 235 § 1 k.c. jest mowa o „budynkach i innych urządzeniach wzniesionych przez wieczystego użytkownika na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do gmin bądź ich związków”.

Ratio legis przepisu art. 231 § 2 k.c. polega na zapewnieniu ochrony prawa własności. Przepis ten jest umieszczony w dziale V księgi II kodeksu cywilnego, noszącej tytuł „Ochrona własności”. Brak jest uzasadnienia dla ograniczenia stosowania tego przepisu do sytuacji, gdy tylko jeden posiadacz wznosił jeden tylko budynek lub jedno tylko urządzenie. Należy pamiętać, że prawo własności pozostaje pod szczególną ochroną prawa, czego wyrazem jest m.in. art. 21 ust. 1 Konstytucji, zgodnie z którym „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia”.

3. Działka w ujęciu art. 231 § 2 k.c. a udział w nieruchomości, na której wzniesiono budynek lub inne urządzenie

Jak wskazuje doktryna, przez działkę w ujęciu art. 231 § 2 k.c. należy rozumieć nie tylko grunt zajęty pod budowę, ale także grunt „niezbędny do racjonalnego wykorzystania budowli”⁹. W przypadku gdy nieruchomość przekracza rozmiary potrzebne do racjonalnego korzystania z rzeczy, wykupowi podlega odpowiednia jej część¹⁰.

Przy analizie tego niedookreślonego wyrażenia, można sięgnąć do bogatego orzecznictwa SN, dotyczącego art. 231 § 1 k.c., gdzie ustawodawca posługuje się takim samym określeniem.

W wyroku z dnia 4 października 1979 r. III CRN 163/79 Sąd Najwyższy uznał, że „[w]ykupowi na podstawie art. 231 § 1 k.c. podlega nie cała nieruchomość, na której posiadacz wznosił budynek, lecz tylko ta jej część, którą zajmuje budynek wraz z koniecznym obejściem. W wyjątkowej jednak sytuacji – gdy względy społeczno-gospodarcze za tym w szczególny sposób przemawiają, a budynek (np. wielkich rozmiarów hodowla drobiu) jest tego rodzaju, że do jego produkcyjnego wykorzy-

⁸ Liczba pojedyncza zastosowana została jedynie w przepisach art. 151 k.c. oraz art. 439 k.c.

⁹ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1999, s. 174.

¹⁰ Tamże.

stania potrzebne jest zaplecze w postaci większego areалу gruntu (np. jako baza paszowa dla hodowli) – wykupem może być objęty także ten większy areal gruntu”.

Stanowisko takie podzielił także m.in. Sąd Apelacyjny w Lublinie, stwierdzając m.in. w wyroku z dnia 12 lutego 1997 r. I ACa 16/97, „[w]ykupowi na podstawie art. 231 k.c. podlega nie cała nieruchomość, lecz tylko ta jej część, na której znajduje się budynek lub inne urządzenie. W sytuacji wyjątkowej, gdy względy społeczno – gospodarcze za tym w szczególny sposób przemawiają, a budynek jest tego rodzaju, że do jego produkcyjnego wykorzystania potrzebne jest zaplecze w postaci większego areалу gruntu, wykupem może być objęty także ten większy areal gruntu”.

Sąd Najwyższy z wyroku z dnia 19 lutego 1998 r. III CKN 375/97 zwrócił uwagę na kryterium celu, jakie spełnia urządzenie przy ustaleniu wielkości działki, której wykupienia domaga się właściciel. W rozpatrywanej sprawie, dotyczącej wzniesienia na cudzym gruncie ogrodzenia, Sąd Najwyższy stwierdził m.in.: „...czy wykup ma dotyczyć działki (części gruntu) zajętej bezpośrednio przez ogrodzenie (np. przez podmurówkę z pasem dostępu), czy też działki stanowiącej cały plac okolony ogrodzeniem. Zważywszy na funkcję ogrodzenia budowli służącej do wyodrębnienia i zabezpieczenia określonego terenu, odpowiedź na to pytanie nie może budzić wątpliwości, działką zajętą „na cel ogrodzenia” jest grunt obwiedziony jego linią, a nie zajęty wyłącznie przez podmurówkę”.

Warto zwrócić uwagę na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 1969 r. III CRN 240/69, którego teza brzmi „[j]eśli 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 § 1 k.c.”.

Jest charakterystyczne, że ustawodawca w przepisie art. 231 § 2 k.c. posługuje się terminem „działka”, a nie „udział w nieruchomości”. Działka będąca częścią gruntu ma umożliwić funkcjonalne korzystanie z budynku lub urządzenia.

4. Różnica pomiędzy wartością działki a wartością budynku lub innego urządzenia

Przesłanką zastosowania art. 231 k.c. jest wystąpienie różnicy pomiędzy wartością działki a wartością budynku lub też urządzenia wzniesionych na działce. Jak stwierdził w wyroku z dnia 8 maja 2002 r. Sąd Najwyższy III CKN 940/00, wyrażenie, że wartość budynku lub innego urządzenia „przenosi znacznie” wartość zajętej na ten cel działki jest wyrażeniem niedookreślonym, dlatego też „nie da się sformułować jednej tezy ogólnej, odpowiadającej na pytanie, kiedy mamy do czynienia z wymienionym „przenoszeniem” wartości. Zależy to od konkretnych okoliczności sprawy”.

W szczególności nie można zatem za pomocą ułamka lub też procentu uznać, że z takim „przeniesieniem wartości” mamy zawsze do czynienia. Wydaje się, że nawet wówczas, gdy wartość budynku lub też urządzenia przekracza o 50% wartość działki nie można automatycznie stwierdzić, że doszło do „znacznego przeniesienia wartości” budynku lub urządzenia nad wartością działki.

Wydaje się, że różnica wartości działki i wartości urządzenia nie może być oceniana w odniesieniu do wartości całej działki. W pkt 3 niniejszego artykułu wyjaśniono pojęcie działki w rozumieniu art. 231 § 2 k.c. Działką tą jest część gruntu potrzebna do racjonalnego korzystania z budynku czy też wzniesionego urządzenia.

Doktryna¹¹ i orzecznictwo¹² są zgodne co do tego, że dla oceny, czy wartość budynku lub innych urządzeń znacznie przewyższa wartość działki miarodajny jest stan z czasu realizacji roszczenia, a nie wzniesienia budynku.

5. Odpowiednie wynagrodzenie

Przeniesienie własności nieruchomości następuje „za odpowiednim wynagrodzeniem”. SN w wyroku z dnia 29 października 1975 r. II CR 528/75 uznał, że przez „odpowiednie wynagrodzenie, w rozumieniu art. 231 k.c. należy rozumieć „ceny przeciętne, zwykle normalnie stosowane

¹¹ Zob. m.in. E. G n i e w e k, *op. cit.*, s. 561.

¹² Jak uznał w swoim wyroku z dnia 15 września 1978 r. (III CRN 162/78) Sąd Najwyższy, „ustalenie odpowiedniego wynagrodzenia następuje według stanu istniejącego w czasie orzekania o wykupie”.

w wolnym obrocie”. Podobne stanowisko zajął SN w wyroku z dnia 15 września 1978 r. (III CRN 162/78). W wyroku z dnia 18 kwietnia 1979 r. (III CRN 64/79) SN podkreślił, że „używając w art. 231 § 1 i § 2 k.c. dla określenia należności właściciela zabudowanej nieruchomości pojęcia „odpowiednie wynagrodzenie” ustawodawca dał do zrozumienia, że powinna być zapewniona ekwiwalentność świadczeń. Cel ten będzie osiągnięty jedynie wtedy, gdy przyznane właścicielowi takiej nieruchomości świadczenie pieniężne będzie odpowiadało świadczeniu, jakie uzyskałby on w wolnym, uczciwym i niespekulacyjnym obrocie działkami przeznaczonymi pod budownictwo jednorodzinne. Brak jest natomiast jakichkolwiek uzasadnionych racji, które przemawiałyby za tym, by nabywcę działki w trybie art. 231 § 1 i 2 k.c. stawiać w sytuacji korzystniejszej od nabywcy takiej działki w wolnym obrocie”.

O wartości działki decydują kryteria indywidualne. I tak, np. zazwyczaj wyższa będzie cena gruntu przeznaczonego w planie zagospodarowania przestrzennego na działki budowlane niż gruntu rolnego, wyższa też będzie cena działki położonej na granicy miasta (zob. wyrok SN z dnia 4 października 1979 r. III CRN 163/79).

Z całą pewnością w przypadku wzniesienia budynków lub urządzeń przez kilka podmiotów, kryterium ustalającym wysokość wynagrodzenia za wykup działek nie może być ich kondycja ekonomiczna.

Za stanowiskiem szukającym miernika odpowiedniego wynagrodzenia nie w wartości wzniesionej budowli czy też innego urządzenia, ale w wartości części działki zajętej pod zabudowę zdaje się także przemawiać uchwała SN z dnia 7 sierpnia 1984 r. III UZP 50/84, zgodnie z którą „[w] sprawie o przeniesienie własności działki na podstawie art. 231 § 1 k.c. do wartości przedmiotu sporu nie wlicza się wartości budowli wzniesionej przez powoda”.

Orzecznictwo SN, dotyczące rozumienia wyrażenia „odpowiednie wynagrodzenie” zostało zaaprobowane przez doktrynę. Zdaniem E. Gniewka, w przypadku ustalenia kwoty wynagrodzenia przez sąd, winno ono „odpowiadać kwocie, jaką właściciel uzyskałby z tytułu zapłaty ceny, gdyby zajęta działka (bez budowli) została sprzedana”¹³. A zatem „odpowiednie wynagrodzenie” jest ekwiwalentem za zabudowaną działkę.

¹³ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2003, s. 126.

6. Ustalenie wielkości udziału w przypadku nabycia w częściach ułamkowych nieruchomości

W orzecznictwie pojawiają się inne mierniki wartości wynagrodzenia należnego właścicielowi niż wartość działki, w szczególności uzależnia się jego wysokości od wartości wzniesionego budynku lub też urządzenia. Sytuacja taka występuje jednak w odniesieniu do art. 231 § 1 k.c. i dotyczy sytuacji, kiedy budynek lub też inne urządzenie zostały wzniesione przez kilku posiadaczy samoistnych albo przez posiadacza i właściciela. Sad Najwyższy w uchwale podjętej 5 czerwca 1985 r. III CZP 33/85 uznał, że „samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze, który za zgodą właściciela nieruchomości dokonał nadbudowy i dobudowy budynku w takim stopniu, że powstał nowy obiekt, przysługuje z mocy art. 231 § 1 k.c. roszczenie o przeniesienie na niego udziału we własności działki, odpowiadającego stosunkowi wartości dokonanej inwestycji do wartości dawnego budynku, za wynagrodzeniem ustalonym według cen działek w uczciwym obrocie”. W uzasadnieniu sąd sprecyzował, że w przypadku wzniesienia przez kilku posiadaczy samoistnych budynku na cudzym gruncie lub też wzniesienia takiego budynku przez posiadacza i właściciela gruntu, udział każdego z nich w całości budynku określa ich wkład w jego wzniesienie, a tym samym udział w działce.

Podobne, jak powyżej, stanowisko zajął SN we wcześniejszej uchwale z dnia 13 lutego 1978 r. III CZP 101/77, w której stwierdził m.in., że „samoistnemu posiadaczowi, który wraz z innymi osobami uczestniczył we wzniesieniu budynku przez wybudowanie jego części, może przysługiwać roszczenie z art. 231 § 1 k.c. o przeniesienie udziału odpowiedniej części nieruchomości”.

Wspólnym mianownikiem powyższych stanów faktycznych jest współposiadanie nieruchomości gruntowej, którego zakresu nie da się ustalić. W takiej sytuacji Sąd Najwyższy zaaprobował możliwość wykupu udziału w nieruchomości, przy czym jednym z kryteriów wielkości tego udziału jest wartość dokonanej inwestycji. W takim przypadku jedynym sposobem określenia wielkości przypadającej części nieruchomości jest porównanie udziału w budynku lub innym urządzeniu z udziałem innych, a otrzymany rezultat będzie jednocześnie stanowił wielkość należnej części nieruchomości.

III. Możliwość powstania współwłasności w częściach ułamkowych nieruchomości w wyniku uwzględnienia powództwa z art. 231 § 2 k.c.

1. Charakterystyka ogólna współwłasności w częściach ułamkowych

Zgodnie z art. 195 k.c., własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom. Ustawodawca zna dwa rodzaje współwłasności: w częściach ułamkowych i współwłasność łączną.

Współwłasność w częściach ułamkowych charakteryzuje się czterema cechami: jednością przedmiotu, wielością podmiotów, niepodzielnością wspólnego prawa i określeniem zakresu uprawnień każdego ze współuprawnionych za pomocą udziału, wyrażonego np. za pomocą ułamków czy też procentów, które po zsumowaniu dadzą jedność¹⁴.

Doktryna do najczęściej występujących zdarzeń, prowadzących do powstania współwłasności, zalicza:

- 1) spadkobranie, gdy spadek przechodzi na kilku spadkobierców (art. 1035 k.c.),
- 2) czynności prawne, np. z kupna jednej rzeczy przez kilku nabywców,
- 3) *ex lege* na skutek zasiedzenia,
- 4) *ex lege* z połączenia lub pomieszczenia rzeczy ruchomych,
- 5) orzeczenie sądowe, jeżeli sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności rzecz wspólną przyznaje kilku współwłaścicielom¹⁵.

Można postawić na podstawie przepisu art. 231 § 2 k.c. pytanie, czy w przypadku wzniesienia na cudzym gruncie przez kilka podmiotów różnych budynków lub urządzeń sąd może wydać wyrok, w którym zobowiąże pozwanych do złożenia oświadczeń woli, mocą których nabędą udziały w częściach ułamkowych nieruchomości.

Prima facie wydaje się, że przyjęcie poglądu, zgodnie z którym każdy z pozwanych zobowiązany jest do nabywania udziału w nieruchomości, może być niezgodne z normą art. 231 § 2 k.c., która nic nie mówi o udziale, tylko o działce. Działka może, ale nie musi, stanowić udziału

¹⁴ Jeżeli np. udział jednego ze współuprawnionych wynosi 1/2, drugiego 1/4, to trzeciego musi również wynosić 1/4.

¹⁵ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 130.

w całej nieruchomości. Sytuacja taka wystąpi wówczas, gdy pozwani będą współuczestnikami koniecznymi.

Dla omawianego zagadnienia pewne znaczenie może mieć postanowienie SN z dnia 28 listopada 2001 r. IV CKN 1004/00, w którym stwierdzono, że „[c]złonkowie wspólnoty gruntowej nie są pozbawieni możliwości nabycia przez zasiedzenie fizycznej części nieruchomości stanowiącej wspólną własność gromady”. Współwłasność nieruchomości jest w powyższym przypadku współwłasnością w częściach ułamkowych. Jak pisze J. Ignatowicz, „[k]ażdy z uprawnionych ma we własności gruntu wspólnoty odpowiedni udział oznaczony ułamkiem. Już z tego przeto względu, jak i dlatego, że współwłasność ta nie jest powiązana ze stosunkiem osobistym łączącym współwłaścicieli, nie jest to współwłasność łączna. Jest to współwłasność w częściach ułamkowych, ale o swoistym, charakterze”¹⁶. Sąd Najwyższy posłużył się pojęciem fizycznej części nieruchomości, a nie pojęciem udziału, które wskazywałoby, że członek wspólnoty gruntowej może nabyć udział we współwłasności ułamkowej nieruchomości, stanowiącej wspólną własność gromady.

2. Charakterystyka ogólna współposiadania

Posiadanie może być wykonywane przez kilka osób. J. Ignatowicz definiuje współposiadanie jako „stan, gdy rzecz znajduje się we wspólnym władztwie kilku osób, które władają nią w taki sposób jak to czynią współwłaściciele, współnajemcy itp., a więc gdy czynią to z wolą wykonywania wspólnie przysługującego prawa”¹⁷. Doktryna wyróżnia przy tym dwa rodzaje współposiadania: pierwszy z nich polega na tym, że może być ono wykonywane tylko przy zgodnym współdziałaniu, a drugi na tym, że do korzystania z rzeczy nie jest konieczne współdziałanie posiadaczy, albowiem każdy z nich korzysta z niej samodzielnie¹⁸. Przykładem ilustrującym pierwszą sytuację jest współposiadanie gospodarstwa rolnego, drugą – korzystanie przez współposiadaczy ze wspólnego pastwiska, ze wspólnej studni, ze wspólnej drogi, wspólnego mieszkania. W przypadku urządzeń elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych itp., które zostały

¹⁶ Tamże, s. 129.

¹⁷ Tamże, s. 304.

¹⁸ Tamże.

przez kilka podmiotów wzniesione na cudzym gruncie, może wystąpić współposiadanie drugiego rodzaju. Można sobie wyobrazić działkę zabudowaną w ten sposób, że pod gruntem będą przechodziły urządzenia wodno-kanalizacyjne, nad ziemią instalacja gazowa, nad którą będą jeszcze przebiegały linie elektryczne. W takiej sytuacji korzystanie z gruntu przez jednego ze współposiadaczy nie wymaga udziału innych współposiadaczy. Wręcz uniemożliwia takie korzystanie. Jeżeli zakład energetyczny dokonuje naprawy przerwanej linii, to w tym samym czasie nie jest możliwe dokonywanie naprawy urządzeń wodno-kanalizacyjnych itp.¹⁹

Współposiadanie, podobnie jak i posiadanie, może pokrywać się ze współwłasnością lub też wspólnością innego prawa albo stanowić postać faktycznego współposiadania bez tytułu prawnego²⁰.

W przypadku współposiadania działki zajętej pod budowę budynków lub urządzeń możemy wyróżnić dwie sytuacje. Pierwsza z nich będzie polegała na tym, że można określić zakres współposiadania, druga, że taki zabieg jest niemożliwy. Co do drugiego przypadku, wydaje się, że roszczenie właściciela z art. 231 § 2 k.c. będzie przysługiwać przeciwko wszystkim współposiadaczom, którzy w procesie są współuczestnikami koniecznymi²¹. Znacznie większe trudności wystąpią w pierwszej sytuacji, kiedy to można określić zakres współposiadania każdego z podmiotów, który wznosił na cudzym gruncie budynek lub urządzenie. Możliwe są tutaj dwa rozwiązania. Pierwsze, zgodne z wykładnią art. 231 § 2 k.c., polega na tym, że właścicielowi będzie przysługiwało roszczenie o nabycie części działki wystarczającej do realizacji celów, jakim służy wzniesione

¹⁹ Można odnieść się tutaj do poglądu E. Gniewka (*Kodeks cywilny...*, s. 564), którego zdaniem: „[m]ożliwe jest również zastosowanie roszczenia właściciela z art. 231 § 2 k.c. w dalszej sytuacji, gdy inwestor wznosił określone urządzenia na cudzym gruncie i korzysta z tych urządzeń, chociaż nie pozostaje posiadaczem gruntu. Chodzi tu zwłaszcza o urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego itp. Korzystanie z przepisu art. 231 § 2 k.c. jest tym bardziej wskazane, że urządzenia takie nie stanowią części składowych gruntu, lecz wchodzi w skład przedsiębiorstwa (art. 49 k.c.)”. Warto podkreślić, że do posiadania rzeczy, w tym także gruntu, nie jest konieczne „rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania”; zob. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 458. Według niego „[o]biegowym stało się powiedzenie, że to, do czego mający prawo jest uprawniony, posiadać może”.

²⁰ E. Gniewka, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 264.

²¹ A. Kubas, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972, s. 46 i nast.

urządzenie. Drugie polega na tym, że właściciel będzie mógł żądać nabycia od wszystkich współposiadaczy określonego udziału w nieruchomości, który nie będzie odpowiadał faktycznemu zakresowi posiadania.

Ostatnie rozwiązanie, w odniesieniu do art. 231 § 1 k.c., zaproponował A. Kubas. Jego zdaniem „realizacja tylko przez niektórych współposiadaczy roszczenia o wykup części ułamkowej zabudowanej nieruchomości mogłaby doprowadzić do skomplikowania stanu prawnego, czemu właśnie art. 231 k.c. ma zapobiegać. Konieczność uniknięcia tego rodzaju następstw dyktuje zatem także i przy współposiadaniu o dających się oznaczyć granicach (zakresie) rozwiązanie analogiczne jak wtedy, gdy zakresu współposiadania oznaczyć się nie da, tzn. że roszczenie o wykup zabudowanej części gruntu przysługuje tylko łącznie wszystkim współposiadaczom”²². A. Kubas argumentuje przy tym, że dzięki takiemu rozwiązaniu dojdzie do „zgodności stanu faktycznego (współposiadania) ze stanem prawnym (współwłasnością)”²³.

Wydaje się, że powyższe wątpliwości należy rozstrzygnąć w oparciu zarówno o wykładnię gramatyczną, jak i funkcjonalną przepisu art. 231 § 2. Pomiędzy przepisami § 1 i § 2 art. 231 k.c. istnieją istotne różnice, które nie pozwalają na „automatyczne” stosowanie rozwiązań trafnych na gruncie jednego z przepisów.

3. Powstanie współwłasności w częściach ułamkowych nieruchomości na podstawie art. 231 § 2 k.c.

Odpowiedź na pytanie, czy na podstawie art. 231 § 2 k.c. możliwe jest nabycie w częściach ułamkowych nieruchomości przez kilka podmiotów, które wzniosły kilka urzędzeń, uzależniona jest od odpowiedzi na pytanie, czy podmioty te są współposiadaczami nieruchomości.

W przypadku, kiedy występuje współposiadanie nieruchomości można wyróżnić dwie sytuacje: pierwsza z nich wystąpi wówczas, gdy możliwe jest określenie zakresu posiadania każdego ze współposiadaczy, druga, kiedy takiego zakresu nie można ustalić. Wydaje się, że jedynie w tej drugiej sytuacji może dojść do powstania współwłasności w częściach ułamkowych nieruchomości wskutek wydania przez sąd orzeczenia, które zobowiąże wszystkich współposiadaczy do nabycia udziałów w nieru-

²² Tamże, s. 47.

²³ Tamże, s. 48.

chomości, na której wzniesli budynki lub inne urządzenia. W sytuacji, kiedy można określić zakres współposiadania, wydaje się, że nie w każdym przypadku może dojść do powstania współwłasności ułamkowej.

Jeżeli kilka podmiotów wzniosło niezależnie od siebie kilka budynków lub urządzeń i nie ma miejsca współposiadanie nieruchomości, trudno jest opowiedzieć się za tezą, zgodnie z którą podmioty te mogą nabyć udziały we współwłasności nieruchomości. W takiej sytuacji podmioty nabyłyby bowiem także część nieruchomości, z której nie korzystają. Oczywiście, przy ustaleniu wielkości „części działki” należy uwzględnić nie tylko tę część, która jest zajęta bezpośrednio pod urządzenie, ale także tę, która służy do funkcjonalnego korzystania z budynku lub urządzenia.

Za powyższym rozwiązaniem zdaje się przemawiać wykładnia gramatyczna i celowościowa przepisu art. 231 § 2 k.c. W przepisie tym jest mowa o działce, a nie o udziale w nieruchomości, czy też nawet części nieruchomości. Żądanie wykupu działki na podstawie przepisu art. 231 § 2 k.c. nie powinno stać się pretekstem do zbycia całej nieruchomości. Można bowiem sobie wyobrazić sytuację, że na nieruchomości wzniesione zostały dwa urządzenia, z których pierwsze jest transformatorem, a drugie fragmentem gazociągu. Jeżeli urządzenia tę zajmują 5% powierzchni nieruchomości, trudno jest uznać, że właściciel może żądać wykupienia przez pozwanych udziałów wynoszących po 1/2 powierzchni nieruchomości.

A. Kubas, opowiadając się na gruncie przepisu art. 231 § 1 k.c. za wykupem udziałów nieruchomości w przypadku jej współposiadania, niezależnie, czy można oznaczyć jego zakres, czy też jest to niemożliwe, wysunął argument, że rozwiązanie takie doprowadzi do likwidacji kolizji pomiędzy stanem prawnym (własność) a stanem faktycznym (posiadanie). W przypadku wykupu działek w rozumieniu art. 231 § 2 k.c., który nie będzie wykupem całej nieruchomości, powyższy stan kolizji i tak będzie zlikwidowany. Pozwani nabędą bowiem nie całą nieruchomość w częściach ułamkowych, ale odpowiednie działki. Pozostała część nieruchomości będzie należała do powoda lub powodów wykonujących zarówno władztwo prawne (współwłasność), jak i władztwo faktyczne (współposiadanie).

Wydaje się, że przepis art. 231 § 2 k.c., chociaż służący ochronie interesów właściciela, nie może stać się instrumentem pozwalającym właścicielom na nadużycie swojego prawa.

IV. Podsumowanie

Brak jest uzasadnienia dla uznania, że hipoteza normy art. 231 § 2 k.c. dotyczy osób, które wzniosły tylko jeden budynek lub też jedno urządzenie. Zastosowanie przez ustawodawcę w przepisie art. 231 § 2 k.c. liczby pojedynczej wynika z zasad techniki legislacyjnej. Bardzo często jeden posiadacz wznosi przy tym na cudzym gruncie nie tylko budynek, ale także i inne urządzenia. Wydaje się, że taka ściśle gramatyczna wykładnia omawianego przepisu pozbawiałaby bezpodstawnie ochrony prawnej właścicieli.

Wykładnia zarówno gramatyczna, jak i funkcjonalna przepisu art. 231 § 2 k.c. pokazuje, że właściciel (właściciele), na którego gruncie wzniesiono budynek lub inne urządzenie (budynki lub inne urządzenia), może żądać wykupu od tego, kto wznosił wymieniony budynek lub urządzenie działki. Ustawodawca posługuje się zatem terminem działka, a nie udział w nieruchomości. Wykupowi podlega bowiem bezpośrednio grunt zajęty pod budowę, jak i grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budowli lub też urządzenia.

Generalnie zatem właściciel nie może żądać wykupu udziałów nieruchomości od osób, które wzniosły na jego gruncie budynki lub inne urządzenia. Komplikacje pojawiają się w przypadku współposiadania, kiedy z tego samego gruntu korzysta dwóch lub więcej posiadaczy i nie można określić działek podlegających wykupowi (występuje wówczas współposiadanie, którego zakresu nie można ustalić). W takiej sytuacji należy uznać, że istnieje możliwość wydania przez sąd wyroku, który zobowiąże pozwanych do nabycia na podstawie przepisu art. 231 § 2 k.c. udziałów w nieruchomości. Przepis art. 231 § 2 k.c. nie powinien stać się instrumentem służącym właścicielom nieruchomości do korzystnego pozbywania się ich, w przypadku wzniesienia przez określone podmioty, posiadające dobrą kondycję ekonomiczną, budynków czy też urządzeń.

Określenie wartości udziałów w oparciu o kryterium wartości wzniesionych budynków lub urządzeń może zostać zastosowane w przypadku współposiadania, którego zakresu nie da się ustalić. Decydującym kryterium dla ustalenia wartości działki w innych przypadkach stanowi jej wartość rynkowa. Kryterium wartości wzniesionych urządzeń nie powinno mieć w tej sytuacji zastosowania.