

Paweł Księżak

Naruszenie własności nieruchomości jako źródło bezpodstawnego wzbogacenia

1. Wprowadzenie

Naruszenie własności nieruchomości w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą może przybrać różnorodną postać. Może tutaj chodzić zarówno o bezpośrednie wkroczenie na cudzą nieruchomość, jak i różnego rodzaju immisje. Wiadomo, że przeciw takim naruszeniom przysługuje *actio negatoria* (art. 222 § 2 k.c.). Od dawna analizowana jest podstawa prawna i przesłanki ewentualnego roszczenia odszkodowawczego, wynikłego z takich naruszeń. Wspólne dla wszystkich autorów jest oczywiste spostrzeżenie, że o ewentualnym odszkodowaniu można mówić jedynie w wypadku, gdy dane naruszenie spowodowało szkodę. W wielu wypadkach przesłanka ta nie będzie oczywiście spełniona. Wystarczy wyobrazić sobie bezprawne przechodzenie cudzą drogą, korzystanie ze studni itd. Jeszcze częściej naruszenia prowadzić mogą do powstania jedynie szkód niemajątkowych (dymy, hałas, cień itd.), których wyrównanie budzi wątpliwości¹.

¹ Na temat wynagrodzenia szkody wynikłej z czasowej niemożności korzystania z rzeczy A. Szpunara, *Utrata możliwości korzystania z rzeczy*, Rejent 1998, nr 10, s. 9 i nast. Autor rozważa, kiedy mamy do czynienia ze szkodą majątkową podlegającą wyrównaniu, a kiedy chodzi jedynie o szkody niemajątkowe (przykrości, niedogodności), które nie stają się źródłem odpowiedzialności odszkodowawczej. Zdaniem A. Szpunara, utrata możliwości korzystania z rzeczy sama przez się nie stanowi szkody majątkowej. Jak sądzę, *a maiori ad minus* należałoby to samo powiedzieć o naruszeniu cudzej własności bez pozbawienia

W piśmiennictwie i judykaturze, jak dotąd, nie rozważano w zasadzie art. 405 i nast. k.c. jako innej możliwej podstawy powstania roszczeń pieniężnych w takich wypadkach. Uwagi poniższe mają na celu wykazanie, że niejednokrotnie tam, gdzie roszczenia odszkodowawcze nie wejdą w grę, właściciel naruszonej nieruchomości może uzyskać stosowne wynagrodzenie, wskazując jako podstawę swego żądania przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Choć sama myśl nie jest nowa, brak było dotąd dłuższej wypowiedzi na ten temat. Poza tym jedyny (!) przykład podany dotąd w literaturze² nie pozwala na ujrzenie problemu we właściwym świetle. Tymczasem bezpodstawne wzbogacenie może stać się równoprawnym, a nawet jedynym źródłem roszczeń w wielu wypadkach naruszenia własności.

Uwagi poniższe mają na celu przede wszystkim zwrócić uwagę na problem ujęty w tytule. Rozmiar artykułu wyklucza rozważanie szczegółowych kwestii wyłaniających się na tym tle. Bogactwo problemów wiążących się zwykle z bezpodstawnym wzbogaceniem jest wprost nieprzebrane, dlatego poprzestać trzeba jedynie na wskazaniu niektórych z nich. Ich analiza wymagać będzie odrębnych opracowań.

2. Roszczenia wynikające z naruszenia nieruchomości

Istota roszczenia negatoryjnego jest znana każdemu prawnikowi i nie ma potrzeby zatrzymywania się nad tym dłużej³. Jedynie dla porządku przypomnijmy, że zgodnie z treścią art. 222 § 2 k.c. przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Naruszanie nieruchomości „w inny sposób” może przybrać najróżniejszą postać. W zasadzie przyjmuje się, że formuła ta dotyczy trwałego wkroczenia w sferę uprawnień właściciela lub wytwarzania

władztwa. Ta konkluzja nie wyłącza jednak, moim zdaniem, rozważenia tych samych wypadków na płaszczyźnie bezpodstawnego wzbogacenia.

² Por. T. D y b o w s k i, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 366; S. W ó j c i k, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław i in. 1977, s. 536.

³ Por. np. W. J. K a t n e r, *Zakres i przesłanki roszczenia negatoryjnego*, Studia Prawno-Ekonomiczne 1988, s. 161.

ciągłego albo powtarzającego się i grożącego powtarzaniem pogwałcenia tej sfery. Nie stanowią innego naruszenia te zdarzenia, które nie zasługują na interwencję w postaci przywrócenia stanu zgodnego z prawem czy orzekania zakazu naruszeń, w szczególności drobne, jednorazowe wkroczenie w cudzą własność. Naruszenia powinny w zasadzie mieć charakter materialny, tzn. muszą oddziaływać fizycznie na rzecz albo na jej właściciela w taki sposób, że utrudniają mu lub uniemożliwiają wykonywanie władztwa nad rzeczą⁴. Nie stanowią naruszenia prawa własności działania sił przyrody, choćby ich źródło tkwiło nawet na innej nieruchomości⁵.

Przykładowo wskazuje się, że roszczenie negatoryjne powstaje dla właściciela, gdy inna osoba, niebędąca do tego uprawnioną, przechodzi lub przejeżdża przez czyjąś nieruchomość, wpędza na tę nieruchomość swoje bydło, kieruje na nią odpływ wody deszczowej, łowi ryby w czyimś stawie, czerpie wodę z czyjejś studni⁶. Roszczenie negatoryjne powstaje również w wypadku immisji pośrednich⁷, np. oddziaływania spowodowanego wytwarzaniem cieczy, gazów, pyłu, ciepła, hałasu, spalin, wstrząsów, hodowania pszczoł, działań, które powodują odwodnienie terenów sąsiednich, zakłócenia w dopływie światła słonecznego lub posiadania widoku przez wybudowanie ściany sąsiedniego domu albo zasadzenie wysokich roślin w bezpośrednim sąsiedztwie itd. Oczywiście *actio negatoria* znajdzie zastosowanie w wypadkach immisji bezpośrednich, jak przeprowadzenia przez grunt właściciela bez jego zgody instalacji wodociągowej czy przewodów służących do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności, odprowadzenia wody opadowej rowkiem biegnącym przez grunt sąsiedni itp.

W wypadku naruszeń, o których mowa, właściciel może żądać przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaniechania naruszeń. Oczywiście roszczenia te mają charakter obiektywny i nie zależą od nastawienia

⁴ T. Dybowski, *Ochrona własności...*, s. 309-312; S. Wójcik, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 529-530; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. III, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 548.

⁵ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 150; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 549.

⁶ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 150.

⁷ W.J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, s. 101 i nast.; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 75.

psychicznego (woli, winy, świadomości) naruszającego⁸. Jest natomiast jasne, że ich przesłanką są naruszenia bezprawne⁹. Nie wchodząc w szczególności, ograniczmy się do stwierdzenia, że roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem podlega zaspokojeniu przez zaprzestanie działań naruszających cudze prawo własności, niekiedy można żądać pewnych pozytywnych działań, o ile jest to konieczne dla przywrócenia właścicielowi niezakłóconego władztwa nad rzeczą.

Jednolicie przyjmuje się, że treść roszczenia negatoryjnego nie obejmuje żądania naprawienia szkody ani zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia¹⁰. Roszczenia te mogą powstać jedynie wtedy, gdy spełnione są przesłanki określone w przepisach art. 405 i nast. k.c. oraz art. 415 i nast. k.c. Większość autorów ogranicza się przy tym do analizy roszczeń odszkodowawczych. W podstawowej pracy na ten temat W.J. Katner stwierdza¹¹: „W wypadku naruszenia własności w inny sposób niż przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą wchodzi w grę, obok roszczenia negatoryjnego, dwa roszczenia obligacyjne: odszkodowawcze i o odwrócenie niebezpieczeństwa powstania szkody.” Podobne stanowisko zajmuje orzecznictwo¹². Oprócz tego wskazuje się niekiedy na możliwość równoczesnego powstania roszczeń wynikłych z naruszenia dóbr osobistych właściciela (art. 24 k.c.). W związku z tym należy zwrócić uwagę na pewne kwestie.

Przebrzmiały już dziś spory dotyczące podstawy prawnej roszczenia odszkodowawczego dochodzonego wraz z roszczeniem negatoryjnym. Na tle kodeksu cywilnego zdecydowaną przewagę uzyskał pogład

⁸ E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 549. Natomiast S. Rudnicki, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2005, s. 343, wymaga w wypadku immisji bezpośrednich po stronie naruszydca chęci naruszenia cudzej własności.

⁹ E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 549.

¹⁰ J. Sza ch u ł o w i c z, *Odpowiedzialność przedsiębiorstwa za szkody sąsiedzkie*, NP 1965, nr 11, s. 1275-1276; T. D y b o w s k i, *Ochrona własności...*, s. 344; R. C z a r n e c k i, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 389-390; W.J. Katner, *Ochrona własności...*, s. 96-97; S. W ó j c i k, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 534; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 550; J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo rzeczowe...*, s. 75.

¹¹ W.J. Katner, *Ochrona własności...*, s. 119.

¹² Por. np. orzeczenie z dnia 22.06.1972 r. III CRN 126/72, OSNC 1973, nr 3, poz. 45.

o deliktowym charakterze odpowiedzialności za szkody sąsiedzkie. To samo trzeba powiedzieć o innych wypadkach naruszenia nieruchomości. Powstanie roszczeń odszkodowawczych wymaga spełnienia przesłanek odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych. Najważniejsze jest oczywiście powstanie szkody. Z reguły w grę wchodzić będzie szkoda majątkowa, ale powstanie szkód niemajątkowych podlegających wyrównaniu (art. 445 i 448 k.c.) nie musi być rzadkością (rozstrój zdrowia w wyniku oddziaływania szkodliwych substancji itp.). Powództwo o odszkodowanie zostanie oddalone w tych wszystkich wypadkach, gdy ze względu na charakter naruszenia nie może być mowy o spełnieniu najważniejszej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej; będzie tak np. w wypadku utrzymywania na własnej nieruchomości wysokich drzew, które zacieniają dom sąsiada, przechodzenia przez cudzą nieruchomość w miejscu, które nie jest przeznaczone do produkcji rolnej, czerpania wody ze studni w ilości, która nie ogranicza możliwości właściciela, oparcia swojej budowli o mur sąsiada, parkowania samochodu, składowanie materiałów czy odpadów na nieużytkowanej nieruchomości, imisji w postaci zapachów czy hałasu itd. W żadnym z tych wypadków z reguły nie powstaje szkoda polegająca wyrównaniu.

Przyjęcie deliktowego charakteru odpowiedzialności za szkody wynika z naruszenia nieruchomości wymaga oprócz powstania szkody zrealizowania się dalszych przesłanek. Wiąże się to z kwestią zasady, na której będzie oparta odpowiedzialność w danym wypadku: wina lub ryzyko. W praktyce najczęściej będzie tutaj chodzić o odpowiedzialność za czyn własny, opartą na winie z art. 415 k.c. lub odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez ruch przedsiębiorstwa, o której mowa w art. 435 k.c. Nie ma tutaj oczywiście miejsca na analizę tych przepisów. Podkreślić jednak należy, że konieczność wykazania winy niejednokrotnie może wyłączyć roszczenia odszkodowawcze. Wskazać można na te wszystkie wypadki, gdy naruszający własność znajduje się w takim stanie psychicznym lub cielesnym, że winy przypisać mu nie można.

Obok roszczeń negatoryjnych pojawić się może również roszczenie o zapobieżenie szkodzie (art. 439 k.c.). Zasygnalizować trzeba również możliwość zbiegu roszczeń negatoryjnych z roszczeniami o ochronę dóbr osobistych. Wystarczy powiedzieć, że niektóre naruszenia nieruchomości

mogą prowadzić do uszkodzenia ciała, rozstroju zdrowia, naruszenia spokoju domowego itd.

W literaturze pojawiła się również propozycja, by przyznać właścicielowi naruszonej nieruchomości roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c.¹³ R. Trzaskowski argumentuje, że skoro ten, kto korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności jest posiadaczem służebności (art. 352 § 1 k.c.), a do posiadania służebności stosuje się przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.), to stosuje się tutaj art. 224 k.c., mówiący o obowiązku samoistnego posiadacza wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Takie stanowisko wyraził również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2005 r.¹⁴ Pogląd ten można zakwestionować przede wszystkim z uwagi na dominujące stanowisko, że roszczenia z art. 224 k.c. uzupełniają roszczenia windykacyjne, nie zaś negatoryjne¹⁵. Poza tym formuła posiadania służebności może okazać się zbyt sztywna dla różnorodnych stanów faktycznych, w których może dojść do naruszenia własności nieruchomości. Można wątpić, czy zacytowana wyżej definicja posiadania służebności obejmuje np. wypadki immisji. „Zalegalizowanie” immisji może nastąpić przez ustanowienie służebności, ale nie oznacza to wcale, że immisja jako taka zawsze prowadzi do posiadania służebności w rozumieniu art. 352 § 1 k.c. Przepis ten obejmuje jedynie korzystanie z cudzej nieruchomości, co wydaje się pojęciem węższym od naruszenia własności, dlatego propozycja R. Trzaskowskiego nie jest przekonująca.

Jak wyżej wspomniałem, jedynie nieliczni autorzy wskazują na bezpodstawne wzbogacenie jako jeszcze jedno źródło roszczeń właściciela. Najdłuższą wypowiedź w literaturze na ten temat znajdujemy u T. Dybowskiego¹⁶, który stwierdza: „Roszczeniu negatoryjnemu może również

¹³ R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. II)*, Rejent 2003, nr 12, s. 137-141.

¹⁴ III CZP 29/05, OSP 2006, nr 3, poz. 35 z glosą P. Księżaka, tamże.

¹⁵ T. Dybowski, *Ochrona własności...*, s. 74; S. Wójcik, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 536; S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 100; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 504; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 151; S. Rudnicki, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 345; A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 558.

¹⁶ T. Dybowski, *Ochrona własności...*, s. 366.

towarzyszyć roszczenie wynikające z bezpodstawnego wzbogacenia. Zbieg obu roszczeń zachodzi wówczas, gdy osoba, która naruszyła własność i przeciwko której skierowane jest z tego powodu roszczenie negatoryjne, odniosła jednocześnie bezpodstawną korzyść majątkową z tego naruszenia (np. gdy naruszenie własności nastąpiło w postaci złożenia materiałów na cudzej nieruchomości, na skutek czego właściciel materiałów uzyskał bezpodstawną korzyść, oszczędzając na kosztach składowego).” Inni autorzy (S. Wójcik, E. Gniewek) jedynie wymieniają roszczenie z bezpodstawnego wzbogacenia, a większość (W.J. Katner, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, S. Rudnicki) w ogóle o tym nie wspomina¹⁷. Tymczasem problem nie zasługuje na tak marginalne potraktowanie. Wyjaśnienie znaczenia tego roszczenia wymaga dokonania pewnych ustaleń wstępnych na temat przesłanek roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia.

3. Przesłanki roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia

Zgodnie z art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Wyróżnia się następujące przesłanki powstania roszczenia z tego tytułu: wzbogacenie jednego podmiotu, zubożenie innego, związek między wzbogaceniem a zubożeniem i brak podstawy prawnej wzbogacenia.

Wzbogacenie może przybrać wieloraką postać. Katalog możliwych korzyści majątkowych nie jest zamknięty, a bogactwo stanów faktycznych wciąż coś dodaje do przykładów wymienianych w literaturze. Wzbogacenie może polegać na nabyciu rzeczy, praw lub posiadania, korzystaniu z cudzych usług, używaniu i czerpaniu innych pożytków z cudzych uprawnień (np. praw autorskich czy patentów), zwolnieniu z długu lub ograniczonego prawa rzeczowego, rozszerzeniu innego prawa, ulepszeniu cudzej rzeczy, zaoszczędzeniu wydatku, który inaczej trzeba było ponieść, skorzystaniu z czyjejś usługi itd.¹⁸ Nas najbardziej interesować będzie

¹⁷ Z kolei R. Trzaskowski, *Korzystanie...*, s. 152-153, co prawda zgadza się, że korzystanie z cudzej nieruchomości może być kwalifikowane jako wzbogacenie, ale uważa, iż art. 224 k.c., który znajdzie tutaj, jego zdaniem, zastosowanie, wyłącza przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

¹⁸ Szerzej E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie*, wyd. 2, Warszawa 2000, s. 66-72.

wzbogacenie wynika z nieuprawnionego korzystania z cudzej rzeczy, usługi lub prawa. W takich wypadkach wzbogacenie polega na zaoszczędzeniu wydatków, które wzbogacony musiałby ponieść dla zapewnienia sobie (poprzez zawarcie stosownej umowy) możliwości korzystania z rzeczy, usługi, prawa. W polskiej doktrynie nie kwestionuje się, że mamy tu do czynienia ze wzbogaceniem¹⁹.

Korzystanie z cudzej rzeczy stanowi w pewnych wypadkach korzyść majątkową, w innych może być ocenione jedynie jako wzbogacenie niemajątkowe, a więc niepodlegające zwrotowi. Granice są zresztą bardzo sporne i nie ma tutaj miejsca na szczegółową analizę tego zagadnienia²⁰. W zakresie naruszeń nieruchomości sprawa wydaje się bowiem dość prosta. Korzystanie z cudzej nieruchomości (szerzej: jakiegokolwiek trwale naruszenie własności) z reguły będzie prowadzić do wzbogacenia o charakterze majątkowym. Chodzi tutaj o sumę pieniężną, którą naruszający musiałby zapłacić za dozwolone wkroczenie w granice cudzej własności. W szczególności może to oznaczać zaoszczędzony wydatek na wynagrodzenie za ustanowienie stosownej służebności gruntowej lub osobistej. Ciekawe, że w dawnych podręcznikach samo naruszenie własności rodzące *actio negatoria* definiowano jako bezprawne przywłaszczenie jakiegoś ograniczonego prawa rzeczowego albo jakiegoś prawa osobistego (obligacyjnego), np. prawa najmu lub dzierżawy²¹. Przyjmując taką definicję, łatwiej uchwycić, że naruszający wzbogaca się o wartość przywłaszczonego prawa.

Zubożenie właściciela w wypadku bezprawnego korzystania z jego rzeczy polega na niezyskaniu wynagrodzenia, które przysługiwałoby

¹⁹ E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie...*, s. 68-69.

²⁰ Por. na ten temat A. Ohanowicz, *Niesuszne wzbogacenie*, Warszawa 1956, s. 66-72; E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie...*, s. 69. Osobiście zgadzam się z poglądem E. Łętowskiej, że również duchowe potrzeby (oglądanie telewizji czy słuchanie radia z cudzego odbiornika) można zaspokoić przez zawarcie stosownej umowy, jak najem, leasing, licencja itd. Nie ma tutaj żadnej sprzeczności. Korzyść jedynie pozornie jest niemajątkowa. Wzbogaceniem jest tutaj zaoszczędzenie sobie wydatku związanego z zawarciem i realizacją odpowiedniej umowy, dlatego nie można postawić znaku równości między pojęciem wzbogacenia i pojęciem szkody.

²¹ F. Zoll, A. Szpunar, *Prawo cywilne w zarysie. Prawo rzeczowe*, t. II, z. II, Kraków 1947, s. 30.

w razie postępowania naruszydela zgodnego z prawem (a zatem, gdyby ten chciał korzystać z nieruchomości za zgodą właściciela)²². Związek między wzbogaceniem a zubożeniem jest tutaj oczywisty: wzbogacony zaoszczędza tego wydatku, którego nie uzyskuje zubożony; wzbogacenie i zubożenie mają to samo źródło, tj. naruszenie własności nieruchomości. Nie powinno budzić również wątpliwości, że wzbogacenie pozbawione jest w takich wypadkach podstawy prawnej. Korzyść, jaką uzyskuje wzbogacony nie ma podstawy w czynności prawnej, ustawie, orzeczeniu sądowym czy decyzji administracyjnej. Należy jednak pamiętać, że własność nie jest prawem absolutnym i w pewnych wypadkach wkroczenie i korzystanie z cudzej nieruchomości może być zgodne z prawem (np. immisje pośrednie w granicach z art. 144 k.c., użycie rzeczy na podstawie art. 142 k.c., wkroczenie na grunt na podstawie art. 149 k.c.). Wtedy wzbogacenie znajdzie swoją podstawę w ustawie, a roszczenie z art. 405 k.c. będzie wyłączone.

Oczywiście wzbogacenie polegające na zaoszczędzeniu wydatku nie zawsze będzie łatwe do oszacowania. Konieczność powołania biegłego nie jest jednak utrudnieniem podważającym sens rozważania takiej podstawy roszczeń. Sąd może skorzystać także z art. 322 k.p.c., zezwalającego, w wypadkach gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, na zasądzenie w sprawach o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia odpowiedniej sumy według oceny opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Poza tym dochodzenie roszczenia może okazać się stosunkowo proste. Ze względu na specyfikę wzbogacenia, które polega na zaoszczędzeniu wydatku, wyłączone jest

²² Niektórzy autorzy korzystanie z cudzej rzeczy uznają za szkodę polegającą na zaoszczędzeniu sobie wydatku, np. T. D y b o w s k i, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, Wrocław i in. 1981, s. 231; A. S i n k i e w i c z, *Pojęcie i rodzaje szkody w polskim prawie cywilnym*, Rejent 1998, nr 2, s. 67. Może to budzić poważne wątpliwości. Wydaje się, że ulega tutaj zatarciu granica między szkodą majątkową i niemajątkową; szerzej A. S z p u n a r, *Utrata możliwości...*, s. 12 i nast. Moim zdaniem, znacznie łatwiej wykazać tu powstanie zubożenia i wzbogacenia z art. 405 k.c. niż szkody. Szkodą jest różnica między hipotetycznym stanem majątku jaki istniałby, gdyby nie było zdarzenia wyrządzającego szkodę, a tym, który obecnie istnieje. Jeśli ktoś przejeżdżał drogą wewnętrzną bez zgody właściciela, to według wskazanej definicji brak jest szkody: gdyby nie przejeżdżał, hipotetyczny majątek właściciela byłby taki sam, natomiast analiza art. 405 k.c. pozwala zauważyć, że doszło jednak do zaoszczędzenia wydatku kosztem właściciela. Powstaje zatem roszczenie o zwrot wzbogacenia.

w zasadzie zastosowanie art. 406 k.c. (zwrot surogatów osiągniętej korzyści) i art. 407 k.c. (przejście korzyści na osobę trzecią). Wbrew głoszonym często poglądom, roszczenie z bezpodstawnego wzbogacenia nie okaże się chyba słabe z uwagi na treść art. 409 k.c. (tzw. zasada aktualności wzbogacenia). Skoro korzyść polega na zaoszczędzeniu wydatku, moim zdaniem, jest praktycznie niemożliwe do udowodnienia, że ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony. Co więcej, w większości wypadków naruszający własność nieruchomości powinien liczyć się z obowiązkiem zwrotu, więc jego odpowiedzialność będzie trwała nadal, nawet mimo wykazania utraty korzyści (art. 409 *in fine* k.c.). W zasadzie w interesującym nas zakresie może wejść w grę jedynie art. 408 k.c., dotyczący żądania przez wzbogaconego zwrotu nakładów na nieruchomość. Tak byłoby np. w razie wyremontowania studni przez tego, kto bez uprawnienia czerpał z niej wodę, naprawienia drogi, z której korzystał itd. Wzbogacony mógłby żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął, natomiast zwrotu innych nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania; może jednak zabrać te nakłady, przywracając stan poprzedni. Należy jednak pamiętać, że kto czyniąc nakłady wiedział, że korzyść mu się nie należy, ten może żądać zwrotu nakładów tylko o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania (art. 408 k.c.).

4. Przykłady roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia w wypadku naruszenia własności

Wskazałem już wyżej jedyny przykład w polskiej literaturze podany przez T. Dybowskiego. Jest on trafny i pouczający, ale nie może oczywiście wystarczyć. Dla pełniejszej ilustracji zagadnienia posłużmy się przykładami zaczerpniętymi z judykatury niemieckiej, gdzie kwestie tutaj przedstawiane znane są od prawie wieku.

Precedensowe orzeczenie w interesującej nas materii wydał Sąd Rzeszy w dniu 20 grudnia 1919 r. (tzw. *Gleisamlagenfall*)²³. Stan faktyczny w uproszczeniu był następujący. Właściciel nieruchomości położonej w po-

²³ Orzeczenie zamieszczone w zbiorze urzędowym Sądu Rzeszy, t. 97, s. 310 (RGZ 97, 310).

blizu kolei ustanowił na swojej nieruchomości służebność, zgodnie z którą umiejscowiony został na niej tor boczny, którym przejeżdżały niektóre pociągi uprawnionego. Po rozwiązaniu umowy kolej nadal korzystała z toru. Powództwo o wynagrodzenie wytoczone przez właściciela nieruchomości zostało oddalone przez *Oberlandesgericht* ze względu na brak szkody. Sąd Rzeszy natomiast uwzględnił powództwo na podstawie § 812 BGB (bezpodstawne wzbogacenie). Stwierdził mianowicie, że pozwany jest wzbogacony kosztem powoda, bowiem zaoszczędził kwotę, którą przy postępowaniu zgodnym z przepisami powinien mu zapłacić.

Dalsze rozstrzygnięcia dotyczące różnorodnych stanów faktycznych związanych z korzystaniem z cudzych rzeczy przyniosły wyjaśnienie wielu spornych zagadnień. Przyjęto przede wszystkim, że wzbogacenie nieuprawnionego określić należy według cen rynkowych, nie ma natomiast znaczenia, czy właściciel rzeczy sam wykorzystywałby ją w określony sposób (czy przyniosłaby jemu jakąś korzyść) oraz jaką wartość rzecz miała dla właściciela. Tak przyjął Sąd Rzeszy np. w wypadku czerpania wody z cudzego źródła²⁴. Sąd Związkowy (*Bundesgerichtshof*) kontynuował tę linię orzecniczą. Przykładowo, na podstawie § 812 BGB zasądzono od taksówkarza miesięczną opłatę na rzecz kolei, w sytuacji gdy pozwany korzystał z placu przed dworcem jako postoju²⁵, uwzględniono powództwo o zapłatę za korzystanie z dojazdu do garażu przebiegającego przez cudzą nieruchomości²⁶, za korzyści wynikłe z przekroczenia zakresu służebności czerpania żwiru²⁷, za bezumowne korzystanie z gruntów przez zakład energetyczny²⁸, za oparcie budowli o ścianę budynku sąsiada²⁹. Orzeczenia te są, przynajmniej jeśli chodzi o samą zasadę, akceptowane przez doktrynę³⁰. Należy

²⁴ Leipziger Zeitung (LZ) 1932, s. 469.

²⁵ Orzeczenie zamieszczone w zbiorze urzędowym Sądu Związkowego, t. 20, s. 270 (BGHZ 20, 270).

²⁶ BGHZ 94, 160.

²⁷ Wertpapiermitteilungen (BGH WM) 1986, s. 492.

²⁸ BGHZ 132, 198.

²⁹ BGHZ 27, 197; BGHZ 36, 46.

³⁰ D. Reuter, M. Martinek, *Ungerechtfertigte Bereicherung*, Tübingen 1983, s. 263-265; D. König, *Ungerechtfertigte Bereicherung. Tatbestände und Ordnungsprobleme in rechtsvergleichender Sicht*, Heidelberg 1985, s. 165-167; W. Lorenz, [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum BGB, Recht der Schuldverhältnisse*, § 812-822, Berlin 1999, s. 99-102.

podkreślić, że mieszczą się w znacznie szerszym nurcie wypadków tworzących tzw. *Eingriffskonditionen*, na których omówienie brak tutaj miejsca³¹.

Analogiczne rozstrzygnięcia można znaleźć również w orzecznictwie innych krajów. Podobnie jak w Niemczech, korzystanie z cudzej rzeczy (*Gebrauchsvorteile*) stają się źródłem bezpodstawnego wzbogacenia wg judykatury austriackiej, szwajcarskiej, francuskiej. Przykładowo, w Austrii obowiązek wydania wzbogacenia orzeczono w sytuacji korzystania przez gości pozwanego hotelu z cudzego zbiornika wodnego, a we Francji w wypadku korzystania z cudzej instalacji wodnej itd.³²

Wskazane kwestie nie są oczywiście wolne od kontrowersji. W wielu wypadkach określenie, czy mamy do czynienia rzeczywiście ze wzbogaceniem (a przede wszystkim, czy jest ono bezpodstawne) jest bardzo trudne. Wystarczy wskazać np. fotografowanie czyjegoś budynku (zabytku) celem umieszczenia zdjęcia na pocztówce. Jest jasne, że nie wszystkie naruszenia nieruchomości prowadzą do wzbogacenia rozumianego jako zaoszczędzenie wydatku. Niekiedy nie może być mowy o żadnej umowie, która mogłaby stanowić podstawę wkroczenia w zakres cudzego władztwa. Wypadki takie nie są jednak częste.

Podsumowując, można posłużyć się następującym, akademickim przykładem, o którym była mowa na początku. Ktoś bez pozwolenia korzystał ze studni sąsiada. Wody mimo to w studni nie brakowało i nie sposób wykazać jakiegokolwiek szkody. Właściciel nieruchomości będzie mógł jednak żądać zwrotu korzyści, którą odniósł sąsiad przez to, że nie uiścił standardowej opłaty za ustanowienie służebności czerpania wody. Rezultat wydaje się sprawiedliwy: wbrew zarzutom o nadmierną komercjalizację wszystkich dóbr trzeba powiedzieć, że dopiero takie rozstrzygnięcie pozwala oddać każdemu to, co mu się należy.

³¹ Szerzej na ten temat P. Schlechtriem, *Güterschutz durch Eingriffskonditionen w: Ungerechtfertigte Bereicherung. Grundlagen, Tendenzen, Perspektiven. Symposium zum Gedenken an Prof. Detlef König*, Heidelberg 1984, s. 57-87.

³² P. Schlechtriem, *Restitution und Bereicherungsausgleich in Europa. Eine rechtsvergleichende Darstellung*, Band 2, Tübingen 2001, s. 151-152; D. König, *Ungerechtfertigte Bereicherung...*, s. 174.

5. Realizacja roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia

Jak widać, w wielu wypadkach naruszenie własności nieruchomości w inny sposób niż przez pozbawienie nad nią władztwa staje się źródłem bezpodstawnego wzbogacenia. Podobnie jak w prawie niemieckim trzeba przyjąć, że wysokość wzbogacenia należy mierzyć obiektywnie, według cen rynkowych, jakie należałoby zapłacić za możliwość korzystania z cudzej nieruchomości w dany sposób. Nie ma tutaj jakościowej różnicy wobec roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 k.c. Według ustalonego poglądu doktryny i orzecznictwa o wysokości wynagrodzenia decyduje wyłącznie kryterium obiektywne w postaci cen rynkowych³³. Nie ma natomiast znaczenia, czy właściciel nieruchomości rzeczywiście osiągnąłby daną korzyść, np. czy zgodziłby się na ustanowienie danej służebności za wynagrodzeniem. Pojęcie zubożenia akcentuje bowiem w prawie polskim to, że dokonuje się ono kosztem zubożonego. Jest to ujęcie szersze niż znane z kodeksu zobowiązań określenie „z majątku”. Zubożenie może oznaczać brak korzyści, bez uszczuplenia pierwotnego majątku³⁴. W wypadkach, o których mowa, nie ma transferu między majątkami naruszającego i właściciela nieruchomości, co nie przeszkadza przyjąć, że wzbogacenie przez zaoszczędzenie wydatku nastąpiło kosztem właściciela, któremu wynagrodzenie przysługiwało.

Należy przyjąć, że wzbogacenie i zubożenie są sobie równe. Nie sposób wykazać, że wzbogacenie, polegające na zaoszczędzeniu wydatku, będzie inne niż zubożenie wynikłe z nieotrzymania zapłaty. Rola biegłego ograniczyć się może do wskazania, jakie wynagrodzenie (wedle stawek rynkowych) musiałby uiścić naruszający, aby dokonywać określonych ingerencji w cudzą własność.

Roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia mogą być dochodzone w procesie negatoryjnym, nie ma jednak przeszkód, by wystąpić z nimi osobno. Wydaje się jednak, że w wypadkach, w których nie ma mowy o roszczeniu negatoryjnym, tj. nie dochodzi do naruszenia cudzej własności w „inny sposób”, praktycznie nie może również powstać roszczenie

³³ Zamiast wielu: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10.07.1984 r. III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209; T. D y b o w s k i, *Ochrona własności...*, s. 140.

³⁴ E. Ł ę t o w s k a, *Bezpodstawne wzbogacenie...*, s. 72.

z bezpodstawnego wzbogacenia. Tak jak nieporozumieniem byłoby wystąpienie przeciw turyście przechodzącemu przez cudzy grunt poza szlakiem turystycznym z roszczeniem negatoryjnym³⁵, tak samo trudno tutaj byłoby wskazać korzyść, o której mowa w art. 405 k.c. Wzbogacenie musi wiązać się bowiem z rzeczywistym zaoszczędzeniem wydatku (zapłaty wynagrodzenia). Najczęściej będzie to oznaczało, że wzbogacony musiałby i tak ponieść dany wydatek (np. opierając swój dom o mur sąsiada musiałby zapłacić za stosowną służebność). Nie będzie tak jednak zawsze. Niekiedy do naruszania własności nieruchomości dochodzi właśnie dlatego, że naruszający liczy na to, że nic nie będzie musiał płacić, natomiast nie zachowałby się w dany sposób, gdyby za wkroczenie na cudzą własność musiał uiścić wynagrodzenie, np. ktoś korzysta z dogodniejszej drogi wiodącej przez cudzą nieruchomość. W takich wypadkach sam fakt, że naruszający nie musiał wcale ponosić żadnych kosztów, bo mógł korzystać z drogi publicznej, nie wyłącza przyjęcia, że doszło do jego wzbogacenia. Służebność drogi, którą sobie przywłaszczył, miała bowiem rzeczywistą wartość (w tym wypadku zarówno rynkową, jak i subiektywną dla naruszającego cudzą własność, choć to ostatnie nie powinno być miarodajne). Z pewnością w wielu sytuacjach granicznych ustalenie, czy doszło do wzbogacenia nie będzie łatwe. Pewien umiar i zdrowy rozsądek sądu musi stanowić tamę dla roszczeń w zupełnie błahych sprawach.

Na gruncie polskiego prawa roszczenie z bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter samodzielny i może swobodnie konkurować z roszczeniem odszkodowawczym (art. 414 k.c.). Oznacza to, że właściciel może wystąpić albo z roszczeniem o odszkodowanie, albo z roszczeniem z bezpodstawnego wzbogacenia. Możliwe byłoby również dochodzenie odszkodowania (np. za zniszczenie nieruchomości) i roszczeń z art. 405 k.c. Takie wypadki mogą być zresztą najczęstsze. Jeśli ktoś przeprowadzi rury ciepłownicze przez cudzą nieruchomość, można żądać, z jednej strony, odszkodowania za straty i utracone korzyści pozostające w adekwatnym związku przyczynowym z umieszczeniem tych urządzeń, z drugiej strony, zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia, o którym mowa. Trzeba oczywiście w takim wypadku pamiętać, że wysokość wynagrodzenia,

³⁵ E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 548.

które należałoby się właścicielowi z reguły obejmuje w części (całości) owe straty i utracone korzyści, co należy uwzględnić, ustalając wysokość odszkodowania. Zasądzenie z obu tytułów nie może prowadzić do wzbogacenia właściciela nieruchomości.

Roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia przysługują temu, kto nie uzyskał stosownej zapłaty (tj. właścicielowi nieruchomości w okresie, w którym doszło do naruszenia), przeciw temu, kto zaoszczędził wydatku. Nie ma tutaj zobowiązania realnego, a stron stosunku wynikłego z bezpodstawnego wzbogacenia nie wyznacza stosunek prawa rzeczowego.

Roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia przedawniają się według reguł ogólnych (art. 118 k.c.). Wydaje się, że w wypadku naruszeń ciągłych, co będzie tutaj regułą, bieg terminu przedawnienia roszczeń o zwrot wzbogacenia polegającego na zaoszczędzeniu wydatku powinien zaczynać się oddzielnie za każdy dzień nieuprawnionego naruszania cudzej nieruchomości.