

Beata Janiszewska

Powstanie „roszczeń uzupełniających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.)

1. Wprowadzenie

W orzecznictwie sądów i w wypowiedziach nauki prawa cywilnego nie było dotychczas szerzej rozważone jedno z ciekawych zagadnień powstających na tle tzw. stosunków sąsiedzkich, dotyczące zakresu uprawnień właściciela gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku na nieruchomości sąsiedniej (tzw. nieruchomości wyjściowej). Zagadnienie to można ująć w pytaniu, czy w takiej sytuacji właścicielowi pozbawionemu prawa żądania przywrócenia stanu poprzedniego (art. 151 zd. 1 k.c.) przysługują jedynie roszczenia o ustanowienie służebności lub o wykup gruntu zajętego pod budowę (art. 151 zd. 2 k.c.), czy też w stosunku do osoby naruszającej w ten sposób prawo własności właściciel może również wystąpić z tzw. roszczeniami uzupełniającymi, unormowanymi w art. 224 § 2 i art. 225 k.c.¹

¹ Postanowieniem z 28 lutego 2006 r., wydanym w sprawie III CZP 3/06, Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały rozstrzygającej zagadnienie prawne odnoszące się do takiej kwestii. W tezie orzeczenia stwierdzono, że „tylko takie zagadnienie prawne może być na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia, które dotyczy wykładni przepisów prawa mających zastosowanie w stanie faktycznym sprawy”. Zdaniem Sądu, do okoliczności badanego przypadku nie znajdował natomiast zastosowania art. 151 k.c., który „nie odnosi się do sytuacji, gdy właściciele sąsiadujących ze sobą nieruchomości wspólnie zabudowali je jednym budynkiem posadowionym na obu nieruchomościach”.

Kwestia ta, oprócz swoich walorów teoretycznych, obecnie nabiera także dużego znaczenia praktycznego. Wraz ze wzrostem świadomości prawnej społeczeństwa fakt naruszenia prawa własności rzeczy (zwłaszcza nieruchomości) coraz częściej spotyka się bowiem ze strony właścicieli z reakcją w postaci dochodzenia wszystkich roszczeń, jakie mogły powstać w wyniku naruszenia. Wyrazem takiego dążenia do uzyskania pełnej ochrony własności są odnotowywane w orzecznictwie sądów powszechnych przypadki występowania przez właścicieli nieruchomości sąsiednich z żądaniami np. zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w razie przekroczenia granic ich gruntu w trakcie budowy prowadzonej na nieruchomości wyjściowej.

Ocena prawna tych żądań stwarza trudności między innymi dlatego, że bardzo różnorodne są formy naruszeń prawa własności, mieszczące się w *spectrum* działania art. 151 k.c. Oprócz sytuacji przekroczenia granicy posadowieniem budynku na gruncie sąsiednim, zdarzają się także przypadki, w których jedynie piętra budynku usytuowanego na nieruchomości wyjściowej znajdują się nad gruntem stanowiącym przedmiot własności sąsiada² lub też granicę przekracza tylko piwniczna część budynku. We wszystkich tych sytuacjach dochodzi do ingerencji w przysługujące sąsiadowi prawo własności, ponieważ części budynku położone nad lub pod powierzchnią gruntu znajdują się w granicach przestrzennych należącej do niego nieruchomości (art. 143 zd. 1 k.c.). W konsekwencji, na tle tak rozmaitych stanów faktycznych powstaje potrzeba rozważenia, czy zasadne jest skierowanie do właściciela nieruchomości wyjściowej żądanie zapłaty, oparte na przepisach o roszczeniach uzupełniających.

Odpowiedź na to pytanie wymaga zbadania kilku podstawowych kwestii dotyczących związku roszczeń uzupełniających z roszczeniami głównymi, unormowanymi w art. 222 k.c. (poniżej w punkcie 2) oraz zakresu wprowadzonych w art. 151 k.c. wyłączeń w środkach ochrony własności nieruchomości sąsiedniej (poniżej w punkcie 3). Analiza tych zagadnień wstępnych pozwoli w dalszej części opracowania ocenić, czy art. 151 k.c. określa w sposób wyczerpujący uprawnienia właściciela nieru-

² Taka sytuacja zaistniała w okolicznościach wspomnianej wcześniej sprawy III CZP 3/06, w której piętra kamienicy posadowionej na nieruchomości wyjściowej były usytuowane nad bramą wjazdową, znajdującą się na nieruchomości sąsiada.

chomości, doznającej ingerencji w związku z budową prowadzoną na gruncie sąsiednim, czy też właściciel – pozbawiony roszczeń zmierzających do „przywrócenia stanu poprzedniego” – zachowuje wszystkie inne roszczenia służące ochronie prawa własności rzeczy, w tym roszczenia uzupełniające.

2. Roszczenia z art. 222 k.c. a roszczenia uzupełniające (art. 224 § 2 i 225 k.c.)

Przed wszystkim rozważenia wymaga, czy roszczenia uregulowane w art. 224 § 2 i 225 k.c. mogą „uzupełniać” jedynie działanie roszczenia windykacyjnego czy także drugiego z roszczeń głównych – negatoryjnego. Jeśli bowiem uznać, że roszczenia uzupełniające powstają tylko w przypadku jednoczesnego przysługiwania roszczenia windykacyjnego, w zasadzie w punkcie wyjścia można byłoby wykluczyć istnienie tych roszczeń w sytuacji opisanej w art. 151 k.c. W świetle poglądu silnie reprezentowanego w nauce prawa³ przekroczenie w trakcie budowy granic sąsiedniego gruntu uzasadnia bowiem wystąpienie z roszczeniem negatoryjnym. Wobec tego, w związku z niedopuszczalnością żądania przywrócenia stanu poprzedniego (art. 151 zd. 1 k.c.), tego właśnie roszczenia – a nie roszczenia windykacyjnego – byłby pozbawiany właściciel nieruchomości. Skoro jednak nie zachodziłyby podstawy do windykacji rzeczy, nie powstawałyby także roszczenia z art. 224 § 2 i 225 k.c. „uzupełniające” roszczenie windykacyjne.

W tym ujęciu art. 151 zd. 2 k.c. musiałby być zatem uznany za wyczerpująco określający uprawnienia właściciela nieruchomości, której granice zostały przekroczone w związku z budową prowadzoną na gruncie sąsiednim. Właścicielowi temu nie przysługiwałoby bowiem roszczenie windykacyjne, a w razie braku winy umyślnej niejednokrotnie odjęta byłaby mu także możliwość skutecznego wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym. Ostatecznie więc właściciel nieruchomości mógłby żądać jedynie stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej

³ Tak J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 76; J. Nadler, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz do artykułów 1-534*, t. I, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 457; B. Kuczek, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1987 roku, III CZP 79/87* (OSP 1991, nr 3, poz. 71, s. 134).

służebności gruntowej albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

W sprawie „powiązania” roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym można dostrzec pewną rozbieżność stanowisk reprezentowanych w nauce prawa i kształtujących się w kilku ostatnich latach w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W nauce prawa dominuje pogląd, że roszczenia określone w art. 224 § 2 i 225 k.c. uzupełniają roszczenie windykacyjne, umożliwiając właścicielowi naprawienie uszczerbków związanych z pozbawieniem możliwości korzystania z należącej do niego rzeczy⁴. Samo roszczenie windykacyjne uprawnia bowiem do żądania wydania rzeczy w jej aktualnym stanie, ale nie zapewnia zwrotu *cum omni causa*, tzn. z wszystkimi przychodami⁵. Ochronie pozostałych interesów właściciela, poza odzyskaniem władania rzeczą, służą natomiast przede wszystkim roszczenia uzupełniające⁶. Nieco odmiennie kwestia ta rysuje się w najnowszych wypowiedziach Sądu Najwyższego, w których powstanie roszczeń uzupełniających w razie posiadania odpowiadającego treści służebności gruntowej, wiązane jest także z sytuacjami uzasadniającymi udzielenie ochrony negatoryjnej⁷.

Nawiązując do tego stanowiska warto zauważyć, że formy naruszeń prawa własności rzeczy, uzasadniające ochronę negatoryjną, są bardzo

⁴ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz do artykułów 1-534*, t. I, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 558; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 147. Odmiennie, zgodnie z aktualnymi stanowiskami Sądu Najwyższego, R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. I)*, Rejent 2003, nr 11, s. 140-163.

⁵ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 117.

⁶ W. Wachórski („*Rei vindicatio*” według obowiązującego prawa polskiego. Część I, Nowe Prawo 1960, nr 3, s. 306) zauważył w związku z tym, że w prawie polskim nie został przyjęty model rzymskiej *rei vindicatio*, która „do swej treści włączała różne roszczenia uzupełniające roszczenie główne o zwrot rzeczy (...)”. Z dalszych wywodów autora wynika, że z nawiązania do tradycyjnej reguły, iż „wydanie rzeczy w ramach roszczenia windykacyjnego powinno nastąpić w zasadzie *cum omni causa*, tj. ze wszystkim, co rzecz przynosi” (s. 315) wywodzi on szerokie rozumienie roszczeń, objętych formułą „roszczeń uzupełniających”.

⁷ Tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05 (OSNC 2006, nr 4, poz. 64) oraz w wyrokach z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 680/04 (LEX nr 180843) i z dnia 17 czerwca 2005 r., III CK 685/04 (niepubl.).

rozmaite (wszystko to, czego nie dotyczy roszczenie windykacyjne), toteż mogą mieć miejsce takie przypadki naruszeń, które wiążą się z posiadaniem – w ograniczonym zakresie – cudzej rzeczy lub z posiadaniem służebności (art. 352 k.c.). Jednocześnie z różnymi rodzajami posiadania (samoistnego, zależnego, służebności) ustawodawca wiąże powstanie roszczeń uzupełniających na podstawie licznych przepisów: art. 224 § 2, 225, 230 k.c. W związku z tą różnorodnością postaci ingerencji w cudze prawo własności powstają niejednokrotnie (zwłaszcza w razie posiadania nieruchomości) trudności w ocenie tego, czy skutki naruszenia powinny być usunięte drogą zastosowania roszczenia windykacyjnego, czy negatoryjnego⁸. Wprawdzie w każdym przypadku ostatecznie wątpliwości te musiałyby zostać rozstrzygnięte, gdyż podział środków ochrony własności określonych w art. 222 § 1 i 2 k.c. jest dychotomiczny, jednak taka stanowcza, jednoznaczna ocena z punktu widzenia dochodzenia roszczeń uzupełniających może nie być konieczna. Z treści art. 224 § 2 i 225 k.c. nie wynika bowiem wyłączny związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym⁹, toteż w szczególnych przypadkach niewykluczone wydaje się powstanie roszczeń uzupełniających także w sytuacji naruszeń zwalczanych roszczeniem negatoryjnym, jeśli spełnione zostaną przesłanki określone w art. 224 § 2 i 225 k.c. (w zw. z art. 230 i art. 352 k.c.), przede wszystkim przesłanka posiadania rzeczy lub posiadania służebności przez nieuprawnionego.

Bardziej elastyczny wydaje się zatem pogląd, który przysługiwanie roszczeń uzupełniających wiąże nie z konkretnym typem roszczeń wymienionych w art. 222 k.c., ale z określonymi w powołanych wyżej przepisach przypadkami i formami korzystania przez posiadaczy z cudzej rzeczy (zwłaszcza w zakresie odpowiadającym treści służebności) bez stosownego uprawnienia, skutecznego względem jej właściciela. To sta-

⁸ Przykładami takiej niejednoznacznej oceny mogą być przypadki umieszczenia wyłącznie w przestrzeni powietrznej nad gruntem części budynku posadowionego na gruncie sąsiednim lub budowy piwnicy, która częściowo przekracza granice gruntu sąsiedniego. W zajętej w ten sposób części nieruchomości następuje wprawdzie pozbawienie właściciela władania rzeczą, co uzasadniałoby wystąpienie z powództwem windykacyjnym. Jednak w razie spojrzenia na to naruszenie od strony nadal wykorzystywanej przez właściciela „reszty” rzeczy (gruntu na powierzchni), ingerencja sąsiada mogłaby być przez właściciela potraktowana jako naruszenie inne od pozbawienia władania rzeczą, a zatem zwalczane roszczeniem negatoryjnym.

nowisko pozwala także pełniej realizować postulat, aby stosunki powstałe w związku z bezumownym posiadaniem cudzej rzeczy były oceniane przede wszystkim przez pryzmat przepisów o rozliczeniach między właścicielem i posiadaczem, a dopiero w razie braku podstaw do zastosowania tych przepisów – z uwzględnieniem regulacji o odpowiedzialności za czyny niedozwolone i o bezpodstawnym wzbogaceniu¹⁰.

Omawiając więc między roszczeniami głównymi i uzupełniającymi, nie można także pominąć drugiej płaszczyzny istniejących między nimi relacji: „samodzielności” roszczeń uzupełniających ocenianej przez pryzmat tego, czy roszczenia te powstają jedynie wtedy, gdy jednocześnie przysługuje i może być skutecznie dochodzone roszczenie główne. Otóż, w obecnym stanie prawnym nie budzi wątpliwości odrębność powstałych już roszczeń uzupełniających, wyrażająca się m.in. tym, że mogą być one dochodzone oddzielnie od wydania rzeczy oraz mogą być przedmiotem obrotu (przelewu wierzytelności)¹¹. Samo powstanie tych roszczeń wymaga natomiast zaistnienia określonej sytuacji prawnorzeczowej, np. korzystania przez posiadacza z cudzej rzeczy bez uprawnienia skutecznego względem jej właściciela. Roszczenia uzupełniające nie są bowiem roszczeniami czysto obligacyjnymi¹², ale stanowią jeden z instrumentów ochrony własności regulowanej przepisami prawa rzeczowego.

Rozważając zagadnienie związku między przysługiwaniem roszczeń z art. 222 k.c. i roszczeń uzupełniających, nadmiernej wagi nie należy,

⁹ Wydaje się, że o takim bezwzględny związku nie powinno się wnioskować z odwołania się w art. 224 § 2 k.c. i w art. 229 k.c. do wydania rzeczy. Użycie tego pojęcia ma zapewnić „synchronizację” między przesłanką posiadania i wydania, a ponadto w obu przypadkach spełnienie przesłanki wydania rozumiane jest znacznie szerszej niż jako tradycja.

¹⁰ Wydaje się jednak zasadne stanowisko, że w razie jednoczesnego zrealizowania się przesłanek wszystkich tych podstaw odpowiedzialności uprawniony ma możliwość swobodnego wyboru jednego z tych roszczeń.

¹¹ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 119.

¹² Zagadnienie charakteru prawnego roszczeń uzupełniających (jak również roszczeń posiadacza samoistnego przeciwko właścicielowi z tytułu nakładów na rzecz) jest sporne; rozważania koncentrują się tu na określeniu, czy są to roszczenia „czysto obligacyjne”, czy też takie, których cechy są zbliżone do roszczeń wynikających z zobowiązań realnych, w których każdorazowym zobowiązanym jest podmiot określonego stosunku prawnorzeczowego.

jak myślę, przywiązywać do samej nazwy „roszczenia uzupełniające”, wywodząc z przyjętej (niernormatywnej wszak) terminologii daleko idące wnioski o charakterze tych roszczeń i ich nierozzerwalnym związku z roszczeniami głównymi. W szczególności trudno byłoby uznać, że powstanie roszczeń uzupełniających może mieć miejsce tylko wtedy, gdy jednocześnie mogą być skutecznie dochodzone roszczenia główne. Nie można przecież pominąć, że w praktyce, nawet w razie spełnienia się przesłanek powstania roszczeń z art. 222 k.c., należy liczyć się z możliwością oddalenia powództwa, np. z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Wydaje się więc, że powstanie roszczeń z art. 224 § 2 i 225 k.c. powinno być raczej wiązane ze zrealizowaniem się przesłanek uzasadniających roszczenia główne, a nie dopiero ze stwierdzeniem, że w konkretnych okolicznościach uwzględnione zostałyby powództwo realizujące to roszczenie¹³.

W ocenie prawnej decydujące pozostaje zatem stwierdzenie, że ma miejsce taka sytuacja prawnorzeczowa (posiadania cudzej rzeczy bez tytułu prawnego, korzystania z niej, pobierania pożytków itd.), która daje podstawę do wystąpienia z roszczeniami uzupełniającymi, nawet jeśli w konkretnym przypadku właściciel nie chce lub nie może zrealizować przysługujących mu roszczeń głównych. Ten pogląd ma znaczenie dla dokonanej poniżej wykładni w art. 151 zd. 2 k.c., ponieważ przepis ten wyklucza żądanie przywrócenia stanu poprzedniego, podczas gdy jednocześnie ma miejsce korzystanie przez posiadacza z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej.

3. Zakres ograniczeń ochrony własności wynikających z art. 151 k.c.

Wspomniano wcześniej, że naruszenia prawa własności opisane w art. 151 k.c. uznawane są zasadniczo za podstawę do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym. Ten pogląd, odwołujący się do brzmienia art. 151 zd. 1 k.c. („właściciel [...] nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego”)¹⁴ warto jednak ponownie rozważyć, uwzględniając różnorodność

¹³ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03.

¹⁴ Takie wnioski wyraźnie widoczne jest w szczególności w wypowiedzi B. K u - c z e k, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1987 roku...*, s. 134.

stanów faktycznych występujących w razie przekroczenia granic nieruchomości w trakcie budowy na nieruchomości wyjściowej. Wydaje się bowiem możliwe reprezentowanie odmiennego stanowiska, głoszącego, że powoływana w art. 151 zd. 1 k.c. niemożność „żądania przywrócenia stanu poprzedniego” powinna być ujmowana elastycznie jako niemożność zgłoszenia roszczeń, które prowadziłyby do przywrócenia stanu sprzed naruszenia¹⁵. W zależności od postaci naruszenia, zakresu i formy ingerencji, może to w konkretnych okolicznościach oznaczać niedopuszczalność wystąpienia zarówno z powództwem windykacyjnym, jak i negatoryjnym. Niewykluczone jest nawet, że ustawodawca celowo nie sprecyzował, czy właścicielowi żądającemu udzielenia ochrony odjęte zostaje roszczenie windykacyjne czy negatoryjne, aby w poszczególnych przypadkach możliwa była zindywidualizowana ocena, które z tych roszczeń nie może być skutecznie zgłoszone. Temu służy, jak myślę, wskazanie nie konkretnych roszczeń, których zostaje pozbawiony właściciel nieruchomości (windykacyjnego lub negatoryjnego), ale wskazanie, do jakiego skutku (przywrócenia stanu nieruchomości sprzed naruszenia) nie może prowadzić zastosowanie tych roszczeń¹⁶.

Za proponowaną tu wykładnią art. 151 zd. 1 k.c. przemawia kilka argumentów. Po pierwsze, w niektórych sytuacjach przekroczenie w trakcie budowy granicy gruntu sąsiedniego powinno być w sposób niebudzący wątpliwości wiązane z przysługiwaniem właścicielowi roszczenia windykacyjnego. Tak dzieje się w razie zabudowy całego gruntu sąsiedniego (np. gdy jest to działka o małej powierzchni) oraz w przypadku zajęcia części nieruchomości przez budynek wznoszony na nieruchomości wyjściowej. Skoro bowiem powstanie roszczenia windykacyjnego akceptowane jest w razie władania przez niewłaściciela jedynie częścią rzeczy¹⁷,

¹⁵ Możliwe wydaje się także twierdzenie, że art. 151 k.c. stanowi o szczególnym roszczeniu, wykraczającym poza klasyfikację roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych, uregulowanych w art. 222 k.c. Jednak uwzględniając cel działania art. 151 k.c. i jego związek z art. 222 k.c. nie powinno się, jak myślę, całkowicie rezygnować z charakterystyki „przywrócenia stanu poprzedniego” z użyciem pojęcia roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych.

¹⁶ W praktyce żądanie mogłoby być formułowane ogólnie jako „żądanie przywrócenia stanu poprzedniego”, bez konkretyzowania, o które z roszczeń głównych chodzi.

¹⁷ W tej ostatniej kwestii wskazuje się, że „przedmiotem roszczenia windykacyjnego właściciela może być również część jego rzeczy, pozostająca w nieuprawnionym posiadaniu

a w sytuacji opisanej w art. 151 k.c. naruszenie zwykle przybiera tę formę, taką częściową zabudowę należy wiązać z powstaniem po stronie właściciela skargi wydobywczej, niezależnie od wykorzystania ochrony negatoryjnej co do innych, towarzyszących budowie form naruszeń.

Po drugie, tezę o możliwości pozbawienia właściciela rzeczy także roszczenia windykacyjnego wspiera porównanie treści art. 151 zd. 1 k.c. z art. 222 § 2 k.c., określającym zakres ochrony negatoryjnej. W pierwszym z powołanych przepisów ustawodawca nie powtórzył sformułowania definiującego roszczenie negatoryjne jako „roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem”, ale wskazał na niemożność „żądania przywrócenia stanu poprzedniego”. Wobec użycia odmiennych słów w tym samym tytule („Własność”) kodeksu cywilnego, w wykładni nie powinna im być przypisywana taka sama treść¹⁸. Uwzględniając specyfikę naruszenia prawa własności w razie częściowej zabudowy cudzego gruntu, można twierdzić, że zakresy obu pojęć nie są tożsame. Z jednej strony bowiem „przywrócenie stanu zgodnego z prawem” (art. 222 § 1 k.c.) może dotyczyć takich czynności, które z natury rzeczy nie mają miejsca w razie przekroczenia granic sąsiedniej nieruchomości, a z drugiej – na pewno nie może dotyczyć wydania nieruchomości lub jej części, które pozostaje domeną roszczenia windykacyjnego. Jak wcześniej wskazano, to ostatnie roszczenie nie jest natomiast wykluczone jako prowadzące do „przywrócenia stanu poprzedniego” w rozumieniu art. 151 k.c.¹⁹

Po trzecie, w zdaniu pierwszym art. 151 k.c. prawodawca w ogóle nie użył pojęcia „roszczenie”, ale zakres wyłączenia uprawnień właściciela określił przez zaprzeczenie: właściciel „nie może żądać” przywrócenia

innej osoby” (E. G n i e w e k, *Komentarz do art. 222 kodeksu cywilnego (Dz.U.64.16.93), pkt 2.1.7.*, [w:] E. G n i e w e k, *Kodeks cywilny. Księga druga: Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001) zaczerpnięty z systemu LEX.

¹⁸ Tak również S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga: Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 262.

¹⁹ Zrównywaniu znaczeń obu omawianych terminów nie sprzyja widoczna w przepisach kodeksu cywilnego (art. 344 § 1, 363 § 1 k.c.) różnorodność sposobów rozumienia „przywrócenia stanu poprzedniego”. Pojęcie to wydaje się nie mieć tej samej, niezmienniej treści, a ustalenie jego znaczenia powinno być, jak się wydaje, dokonywane indywidualnie na tle każdego unormowania, ponieważ uzyskuje swoje znaczenie w zależności od tego, jakiego „stanu poprzedniego” i jakich form jego przywrócenia dotyczy na tle konkretnego przepisu oraz konkretnego stanu faktycznego.

stanu poprzedniego. Brak sprecyzowania, że chodzi o konkretne roszczenie, może wskazywać, że niedopuszczalność żądania „przywrócenia stanu poprzedniego” odnosi się do więcej niż jednego roszczenia, a w szczególności – nie tylko do roszczenia negatoryjnego. Ponadto wśród wymienionych w art. 222 k.c. środków ochrony własności rzeczy, którymi dysponuje właściciel, nie zostało wprost wskazane roszczenie „o przywrócenie stanu poprzedniego”. Wspiera to wniosek, że art. 151 k.c. nie pozbawia właściciela konkretnie roszczenia negatoryjnego, ale odmawia udzielenia ochrony w zakresie stosowania każdego ze środków mających prowadzić do „przywrócenia stanu poprzedniego”²⁰.

Reasumując te rozważania, można zatem ostrożnie stwierdzić, że wskazana w art. 151 k.c. niedopuszczalność żądania przywrócenia stanu poprzedniego powinna być rozumiana elastycznie, jako odjęcie właścicielowi nieruchomości tych roszczeń (stosownie do okoliczności sprawy – windykacyjnych lub negatoryjnych), które miałyby pozwolić na uzyskanie „stanu poprzedniego” – sprzed naruszenia.

4. Powstanie roszczeń uzupełniających a stosowanie art. 151 k.c.

1) Przechodząc od rozważanych wyżej zagadnień wstępnych do centralnej kwestii przysługiwania właścicielowi roszczeń uzupełniających w sytuacji uregulowanej w art. 151 k.c., należy za punkt wyjścia przyjąć brzmienie art. 140 zd. 1 k.c., stosownie do którego „w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy”. W konkretnym przypadku, w razie braku przepisów ustawy, ograniczających prawo właściciela do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób, należy przyjąć, że akt naruszenia tego prawa powoduje powstanie roszczeń pozwalających chronić

²⁰ Jak myślę, możliwe jest także twierdzenie, że chociaż art. 151 k.c. jest zamieszczony wśród unormowań dotyczących treści i wykonywania własności rzeczy, wyklucza także dochodzenie „przywrócenia stanu poprzedniego” w ramach ochrony posesoryjnej. Inaczej skutek niedopuszczalny w ramach ochrony własności mógłby być przez właściciela realizowany na drodze ochrony posiadania.

prawo własności (stosownie do okoliczności – roszczeń windykacyjnych, negatoryjnych, uzupełniających). W wykładni art. 151 zd. 1 k.c. zasadne wydaje się ponadto stosowanie dyrektywy, że wobec wprowadzenia przez to unormowanie ograniczeń w pełnej ochronie własności, zakres roszczeń odjętych właścicielowi nieruchomości powinien być ujmowany wąsko. W świetle tego postulatu właściciel byłby pozbawiony jedynie roszczeń prowadzących do „przywrócenia stanu poprzedniego”, natomiast nie powinien być pozbawiony wszystkich innych roszczeń, chroniących prawo własności, a powstających w związku z przekroczeniem w czasie budowy granicy jego gruntu.

Odnosząc te ogólne spostrzeżenia do kwestii powstania roszczeń z art. 224 § 2 i 225 k.c. należy zauważyć, że samo brzmienie art. 151 k.c. nie daje podstaw do wniosku o wyczerpującym unormowaniu w nim uprawnień właściciela nieruchomości w związku z inwestycją prowadzoną na gruncie sąsiednim i tym samym – o pozbawieniu tego właściciela roszczeń uzupełniających. Powołany artykuł w ogóle nie stanowi o tej kategorii roszczeń, zasadniczo nie można ich także uznać za niedopuszczalne w związku z niemożliwością dochodzenia „przywrócenia stanu poprzedniego”, ponieważ roszczenia z art. 224 § 2 i 225 k.c. nie odnoszą się do jakiegoś „stanu poprzedniego”, którego przywrócenia zabrania ustawodawca w art. 151 k.c.²¹ Zestawienie treści zd. 1 i 2 tego artykułu prowadzi natomiast do wniosku, że w zdaniu drugim ustawodawca określa jedynie, czego może żądać właściciel w związku z uregulowaną w zdaniu pierwszym niedopuszczalnością „żądania przywrócenia stanu poprzedniego”. Uzyskanie przez właściciela nowych roszczeń następuje zamiast odjętych w art. 151 zd. 1 k.c. roszczeń głównych, a jednocześnie bez jakiegokolwiek ingerencji w inne roszczenia (np. uzupełniające) przysługujące właścicielowi w związku z naruszeniem prawa własności. O tych roszczeniach (wprost lub w kontekście ich „zamiany” na inne roszczenia) art. 151 k.c. w ogóle się nie wypowiada.

Przeciwko tezie o wyczerpującym określeniu w art. 151 k.c. roszczeń właściciela nieruchomości przemawia także to, że wspomniany artykuł normuje jedynie sposoby uregulowania na przyszłość sytuacji zaistniałej

²¹ Jak myślę, o takim „przywróceniu stanu poprzedniego” nie można mówić także w przypadku żądania odszkodowania za pogorszenie rzeczy.

w następstwie przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu, natomiast w żaden sposób nie określa, czy i jakie rozliczenie powinno nastąpić w związku z korzystaniem z cudzego gruntu przed wykupem zajętej części działki lub ustanowieniem służebności gruntowej. Ta kwestia powinna być zatem rozstrzygana na zasadach ogólnych, z uwzględnieniem brzmienia artykułów 224 i 225 k.c., określających podstawowe reguły rozliczeń właściciela i posiadacza w związku z korzystaniem z rzeczy bez podstawy prawnej. Także wynagrodzenie za ustanowienie służebności lub za wykup gruntu stanowi jedynie należność za nabywane prawo, natomiast nie zwalnia samoczynnie podmiotu, korzystającego z cudzej nieruchomości, z zaspokojenia roszczeń dotyczących okresu sprzed jego uzyskania.

Również prowadzona wcześniej analiza związku między roszczeniami głównymi i roszczeniami uzupełniającymi nie wskazuje, iżby niemożność skutecznego dochodzenia roszczeń głównych w każdym przypadku powodowała niepowstanie lub unicestwienie już powstałych roszczeń uzupełniających. W konsekwencji ograniczenie w konkretnym przypadku ochrony własności przez wykluczenie możliwości wystąpienia z roszczeniami z art. 222 k.c., nie determinuje wniosku o nieprzysługiwaniu roszczeń uzupełniających. Samo pozbawienie właściciela w art. 151 zd. 1 k.c. możliwości „żądania przywrócenia stanu poprzedniego” nie stwarza po stronie posiadacza podstawy prawnej posiadania, która wykluczałaby powstanie roszczeń uzupełniających. Podmiot przekraczający w związku z budową granice sąsiedniego gruntu nadal jest posiadaczem zajętej części działki bez skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, tyle że właściciel nie może żądać jego usunięcia ze swojej nieruchomości. Podstawę prawną korzystania z cudzej nieruchomości inwestor może uzyskać dopiero po zapewnieniu sobie prawa do takiego władania, w szczególności prawa własności lub służebności gruntowej. Do tego momentu ma jednak miejsce i jest prawnie relewantny fakt bezumownego korzystania z cudzej rzeczy, który – choć nie pozwala wystąpić o udzielenie ochrony wynikającej z art. 222 k.c. – prowadzi do powstania wszystkich innych roszczeń nieobjętych wyłączeniem z art. 151 § 1 k.c.

Na marginesie należy zauważyć, że art. 151 zd. 1 k.c. może być rozumiany nie jako wyłączający powstanie roszczenia wydobywczego, ale jako uniemożliwiający jego dochodzenie („właściciel [...] nie może żądać”). Z takim kierunkiem wykładni, który nie wyklucza, że zaistniały

przesłanki powstania roszczenia z art. 222 k.c., koresponduje treść art. 151 zd. 1 k.c., zawierającego elementy zsubiektywizowanej („bez winy umyślnej”) i następczej (brak niezwłocznego sprzeciwu, zagrożenie niewspółmiernie wielką szkodą) oceny okoliczności towarzyszących przekroczeniu granicy gruntu. W odróżnieniu od wyłącznie obiektywnych zasad ochrony własności, wyrażonych w art. 222 k.c., w art. 151 k.c. ustawodawca modeluje powstanie i możliwość skutecznego podniesienia roszczeń prowadzących do „przywrócenia stanu poprzedniego”. W momencie przekroczenia bez winy umyślnej granicy gruntu sąsiedniego zwykle nie będzie można ocenić, czy powstają lub czy będą skuteczne roszczenia z art. 222 k.c., taka ocena musiałaby bowiem uwzględniać zgłoszenie sprzeciwu „bez nieuzasadnionej zwłoki” (co zakłada, że sprzeciw nie musi nastąpić w chwili naruszenia granicy) lub zagrożenia poniesieniem przez właściciela niewspółmiernie wielkiej szkody (w tym przypadku ocena również „rozciąga się” w czasie). Tymczasem cechą roszczeń uzupełniających jest (zwłaszcza w odniesieniu do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy), że powstają one w związku z faktem korzystania przez posiadacza z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej – tzn. od momentu rozpoczęcia tego korzystania, a nie dopiero w zależności od następczej oceny skutecznego dochodzenia roszczeń z art. 222 k.c.

Za wnioskiem o przysługiwaniu roszczeń uzupełniających – w sytuacji niemożności skorzystania z roszczeń głównych – przemawiać może również przyjęcie różnych płaszczyzn oceny wyłączenia żądania „przywrócenia stanu poprzedniego” (m.in. z użyciem kryterium braku winy umyślnej) oraz powstania roszczeń uzupełniających (z użyciem kryterium dobrej/złej wiary). Wobec tej rozbieżności przesłanek nie jest wykluczone, że chociaż inwestor prowadzący budowę na gruncie sąsiednim może uniknąć przymusowego usunięcia go z zajętej działki, nadal będzie obowiązany do świadczenia w zakresie roszczeń uzupełniających, zależnego od przypisania mu dobrej albo złej wiary. Pomimo braku winy umyślnej w przekroczeniu granicy może mu być bowiem np. przypisana zła wiara w zakresie posiadania zajętej części sąsiedniej działki.

Skoro więc ani z brzmienia art. 151 k.c., ani z funkcjonalnego związku roszczeń z art. 222 k.c. i roszczeń uzupełniających nie można wywieść, że „niemożność żądania przywrócenia stanu poprzedniego” obejmuje także niemożność skutecznego dochodzenia roszczeń z art. 224 § 2 i art.

225 k.c., należy uznać, że roszczenia te przysługują właścicielowi także wtedy, gdy na podstawie art. 151 k.c. pozbawiony jest on możliwości usunięcia ze swej nieruchomości naruszydca prowadzącego budowę na gruncie sąsiednim.

2) W razie zaaprobowania bronionego tu stanowiska powstaje oczywiście istotne zagadnienie stabilizacji sytuacji prawnej między właścicielami sąsiadujących z sobą nieruchomości. W orzecznictwie zwrócono uwagę, że oba roszczenia uregulowane w art. 151 zd. 2 k.c. oraz uprawnienie do wyboru któregoś z tych roszczeń przysługują właścicielowi nieruchomości, której granicę przekroczone w związku z podjętą na sąsiedniej działce inwestycją budowlaną²². Taki stan rzeczy powoduje, że w razie bierności ze strony uprawnionego właściciela, wyrażającej się niewystępowaniem z żadnym z przysługujących mu roszczeń, nie można osiągnąć stabilizacji stosunków prawnych między właścicielami sąsiednich gruntów. Powołanie się na niepożądane skutki powyższego stanu w piśmiennictwie było nawet poważnym argumentem skłaniającym do uznania, że w razie jednoczesnego spełnienia się po stronie posiadacza samoistnego przesłanek roszczenia o wykup gruntu z art. 231 § 1 k.c., posiadacz ten ma własne roszczenie o wykup części nieruchomości zajętej pod budowę²³. W przypadku zaaprobowania poglądu potwierdzającego przysługiwanie właścicielowi roszczeń uzupełniających, problem ten mógłby się pogłębić, ponieważ mając zapewnione uzyskanie np. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, właściciel miałby mniejszą motywację do wystąpienia z jednym z roszczeń z art. 151 k.c.

Zdaję sobie sprawę z tych komplikacji, jednak możliwość ich zaistnienia nie podważa, moim zdaniem, trafności stanowiska o przysługiwaniu właścicielowi gruntu roszczeń uzupełniających. Art. 151 k.c. należy oceniać jako wyjątek od zasady pełnej, obiektywnej ochrony własności²⁴,

²² Tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 grudnia 1987 r., III CZP 79/87 (OSNC 1989, nr 7-8, poz. 117) i w postanowieniu z dnia 10 czerwca 1997 r., II CKN 194/97 (Lex nr 50609).

²³ Tak J. N a d l e r, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz do artykułów 1-534*, t. I, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 458; A. D o l i w a, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 61.

²⁴ Tak B. K u c z e k, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1987 roku...*, s. 134.

w braku którego podmiot dokonujący przekroczenia granicy nieruchomości sąsiedniej musiałby się liczyć z koniecznością przywrócenia stanu nieruchomości sprzed naruszenia – bez względu na niezawinione przekroczenie granicy gruntu, wysokość poniesionych na budowę nakładów i prawdopodobnych strat związanych z rozbiórką budynku lub innego urządzenia. Wydaje się więc, że poszukiwanie skutecznych mechanizmów trwałego, prawnego określenia relacji między właścicielem nieruchomości i naruszcycielem nie powinno następować przez dalsze – ponad treść art. 151 k.c. – ograniczanie uprawnień właściciela. Rozszerzanie zakresu odjętej mu ochrony trudno też tłumaczyć potrzebą osiągnięcia przez sporne strony stabilizacji swych stosunków. Byłaby to bowiem stabilizacja nieco przymusowa i dokonywana „kosztem” właściciela, który i tak doznał uszczuplenia swych uprawnień w sferze ochrony własności.

W świetle tych uwag przysługiwanie właścicielowi roszczeń uzupełniających może być oceniane jako zwykła konsekwencja korzystania z jego rzeczy przez posiadacza bez stosownego uprawnienia, jako przysługujące mu minimum ochrony w związku z naruszeniem prawa własności. Przecięż w zbliżonej sytuacji, gdy właściciel dysponujący roszczeniem windykacyjnym nie występuje o wydanie rzeczy, a jedynie o zrealizowanie roszczeń uzupełniających, jego żądanie podlega pełnej ochronie i nie budzi zastrzeżeń co do braku stabilizacji sytuacji między właścicielem i posiadaczem rzeczy. Podobnie, jak się zdaje, można ocenić obowiązek zaspokojenia roszczeń uzupełniających wtedy, gdy powództwo windykacyjne zostanie oddalone na przykład z powołaniem się na działanie art. 5 k.c. Samo oddalenie tego powództwa nie stwarza bowiem po stronie posiadacza uprawnienia do władania rzeczą i nie zwalnia go z zadośćuczynienia roszczeniom wynikającym z art. 224 § 2 i art. 225 k.c.²⁵

²⁵ Niezależnie od tej argumentacji można ostrożnie rozważyć taki kierunek wykładni art. 151 zd. 2 k.c., który akcentowałyby, że skoro w przepisie mowa o roszczeniu właściciela o „wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej”, przedmiotem tego roszczenia jest „stosowne wynagrodzenie” w zamian za ustanowienie służebności gruntowej, nie zaś (wbrew aktualnym stanowiskom) samo ustanowienie służebności. W razie takiego odczytania wyżej wymienionego przepisu można byłoby twierdzić, że uprawnienie właściciela dotyczy zgłoszenia żądania zapłaty wynagrodzenia, natomiast art. 151 zd. 2 k.c. nie rozstrzyga, kto może żądać ustanowienia służebności „w zamian” za to wynagrodzenie. Wobec braku stanowczego wskazania, że także żądanie ustanowienia służebności jest objęte

Ponadto nie bez znaczenia wydaje się fakt, że jeśli właściciel jest pozbawiony możliwości żądania przywrócenia stanu poprzedniego, a jednocześnie nie występuje o ustanowienie służebności lub o wykup części gruntu zajętego pod budowę, niejednokrotnie w razie wieloletniego samoistnego posiadania tej części nieruchomości sąsiad (inwestor) może nabyć jej własność w drodze zasiedzenia. W ten sposób po wielu latach następowałaby zatem oczekiwana stabilizacja sytuacji prawnej między właścicielami sąsiadujących z sobą gruntów.

6. Wnioski końcowe

Przeprowadzona analiza skłania do zajęcia stanowiska, że właścicielowi gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku na nieruchomości sąsiedniej (nieruchomości wyjściowej), przysługują przeciwko posiadaczowi naruszającemu w ten sposób prawo własności roszczenia uzupełniające – niezależnie od możliwości zgłoszenia żądań wymienionych w art. 151 k.c. Powołane ostatnio unormowanie pozbawia bowiem właściciela jedynie tych roszczeń, które miałyby prowadzić do „przywrócenia stanu poprzedniego”, czyli zasadniczo – roszczenia windykacyjnego i roszczenia negatoryjnego. Z tak określonego zakresu wyłączenia ochrony własności nie wynika natomiast pozbawienie właściciela także roszczeń uzupełniających.

Po pierwsze, powstania i dochodzenia tych roszczeń nie powinno się wiązać z niedopuszczalnością „przywrócenia stanu poprzedniego”, o którym stanowi art. 151 k.c. Po drugie, wniosek o odjęciu właścicielowi roszczeń z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. nie powinien być również wywodzony z ich uzupełniającego charakteru względem roszczeń z art. 222 k.c. Celem roszczeń uzupełniających jest bowiem zrównoważenie strat spowodowa-

wyłącznym uprawnieniem właściciela, mogłoby być ono wysunięte również przez inwestora. Oczywiście, przeciwko takiej propozycji wykładni można podnieść, że formułując treść przepisu, ustawodawca chciał uniknąć niecodziennej sytuacji występowania przez właściciela nieruchomości o obciążenie służebnością własnej rzeczy, dlatego wykreował roszczenie „o wynagrodzenie”, a nie roszczenie „o ustanowienie służebności”. Z takim argumentem pozostawałby jednak w sprzeczności aprobowany obecnie sposób interpretacji art. 151 k.c., stosownie do którego właściciel może żądać obciążenia swej rzeczy służebnością budynkową.

nych niemożnością władania rzeczą, które zasadniczo następuje obok (oprócz) zwrotu rzeczy w jej aktualnym stanie, ale może też mieć miejsce w razie niemożności windykacji rzeczy, np. wówczas, gdy nie kwestionując przysługującego podmiotowi prawa własności, ustawodawca (art. 151 k.c.) lub sąd (art. 5 k.c.) w konkretnym przypadku odejmuje właścicielowi możliwość skorzystania z roszczeń określonych w art. 222 k.c.