

INSTYTUT WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI

dr Michał Warciński

Budowa na cudzym gruncie

Warszawa 2010

Spis treści

I.	Geneza art. 231 k.c.....	1
II.	Roszczenia rozliczeniowe - zarys problematyki	4
III.	Podmiot uprawniony z art. 231 § 1 k.c.	7
1.	Posiadacz samoistny gruntu.....	7
2.	Bezprawność posiadania.....	8
3.	Wzniesienie budynku lub innego urządzenia.....	10
4.	Współposiadanie gruntu	11
5.	Dobra wiara posiadacza	12
IV.	Budynek lub inne urządzenie	20
V.	Wartość budynku (urządzenia) przenosząca wartość gruntu.....	31
1.	Działka gruntu zajęta pod budowę.....	31
2.	Chwila ustalenia wartości budynku lub innego urządzenia oraz działki gruntu	33
3.	Zakres dysproporcji pomiędzy wartością budynku lub innego urządzenia a wartością zajętej pod budowę działki gruntu.....	34
VI.	Roszczenie właściciela z art. 231 § 2 k.c.	36
1.	<i>Ratio legis</i> art. 231 § 2 k.c.	36
2.	Legitymacja bierna według art. 231 § 2 k.c.....	37
3.	Zbieg norm z art. 231 § 2 oraz 151 k.c.	39
VII.	Charakter prawny roszczeń z art. 231 k.c.	41
1.	Swoboda kształtowania treści roszczeń	41
2.	Roszczenie z art. 231 k.c. jako podstawa umowy rozporządzającej	43
3.	Roszczenie z art. 231 k.c. jako roszczenie wynikające z zobowiązania realnego.....	44
VIII.	Wykonanie zobowiązań z art. 231 k.c.	52
1.	Nadużycie roszczenia z art. 231 k.c.	52
2.	Umowne wykonanie zobowiązania.....	53
3.	Sądowe dochodzenie wykonania zobowiązania.....	54
4.	Odpowiednie wynagrodzenie.....	60
IX.	Przedawnienie roszczeń z art. 231 k.c.....	65
X.	Wygaśnięcie zobowiązania z art. 231 k.c. z innych przyczyn niż jego wykonanie	70
XI.	Praktyka orzecznicza sądów powszechnych.....	72
1.	Uwagi wstępne. Zakres i metoda badań.....	72
2.	Postępowanie dowodowe	76

3.	Posiadacz samoistny	77
4.	Bezprawność posiadania.....	78
5.	Dobra wiara posiadacza	78
6.	Budynek lub inne urządzenie.....	81
7.	Działka zajęta pod budowę.....	81
8.	Uwagi końcowe	82
	Bibliografia.....	84
	Orzecznictwo	89
	Wykaz badanych spraw.....	93

I. Geneza art. 231 k.c.

Budowa na cudzym gruncie budynku lub innego urządzenia jest nakładem na cudzą rzecz, tyle że o wyjątkowym znaczeniu społecznym i gospodarczym. Z tej przyczyny niektóre kodyfikacje cywilne poświęcają przypadkowi budowy na cudzym gruncie przepis lub nawet kilka przepisów. Artykuł 231 k.c. nie jest w tym względzie wyjątkiem. Co więcej, historia instytucji budowy na cudzym gruncie w prawie polskim wskazuje na pewne nawiązania do unormowań obcych (prawo francuskie, austriackie, w mniejszym stopniu niemieckie).

Według art. 555 k.c.fr. gdy budowla lub inne dzieło wzniesione jest przez osobę trzecią i z jej materiałów, właściciel gruntu ma prawo albo je zatrzymać albo żądać, by je usunięto. Gdy żąda usunięcia, wznoszący powinien to uczynić na własny koszt, a jeśli wyrządzi przez to szkodę właścicielowi, powinien ją naprawić. Jeżeli chce pozostawienia budowli, obowiązany jest do zwrotu kosztów materiałów oraz robocizny, bez względu na to, o ile wzrosła wartość gruntu wskutek wzniesienia budowli. Jednakże gdy budynek wzniosł posiadacz w dobrej wierze, właściciel nie może żądać usunięcia budowli na koszt wznoszącego, lecz budowlę zatrzymać za zwrotem kosztów materiałów lub robocizny albo zapłatą sumy o jaką zwiększyła się wartość gruntu po wzniesieniu budowli.

Zgodnie z § 418 k.c.a. jeżeli ktoś wznosi budynek z własnych materiałów na cudzym gruncie bez wiedzy właściciela, budynek ten należy do właściciela gruntu. Wznoszący budynek, może żądać zwrotu wyłożonych kosztów koniecznych i użytecznych, jeżeli działał w dobrej wierze. W przeciwnym razie uważany jest za prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia. Jeżeli właściciel gruntu wiedział o wznoszeniu budowy i jej wznoszącemu budynek w dobrej wierze zaraz nie wzbronił, może wtedy tylko żądać zwrotu zwyczajnej wartości gruntu. W myśl § 419 k.c.a. jeżeli wzniesiono budynek na cudzym gruncie i z cudzego materiału, własność budynku należy do właściciela gruntu. Między właścicielem gruntu a wznoszącym budynek ma zastosowanie § 418 k.c.a., a wznoszący budynek obowiązany jest zwrócić zwyczajną lub najwyższą wartość materiału jego poprzedniemu właścicielowi, według tego jak w dobrej lub w złej wierze działał.

W prawie niemieckim, wznoszący budynek lub inne urządzenie na cudzym gruncie może żądać na podstawie § 951 k.c.n. w związku z § 946 k.c.n. zapłaty wartości wzbogacenia jego kosztem, przy czym nie można żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

W pierwszym polskim akcie normatywnym, poświęconym prawu rzeczowemu, w Prawie rzeczowym z 1946 roku budowa na cudzym gruncie także została uregulowana. W myśl art. 73 § 1 pr. rzecz. gdy posiadacz nieruchomości, będący w dobrej wierze, połączył z nieruchomością rzeczy ruchome tak, że stały się jej częściami składowymi, właściciel nieruchomości nie może żądać ich odłączenia. Obowiązany jest uiścić posiadaczowi bądź wartość rzeczy przyłączonych i koszty robocizny, bądź sumę równą tej, o jaką zwiększyła się wartość nieruchomości. Posiadacz może zabrać rzeczy przyłączone, przywracając nieruchomość do stanu poprzedniego. Z kolei wedle art. 73 § 2 pr. rzecz. gdy posiadacz w dobrej wierze wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią nieruchomości budowlę lub inne urządzenie, których wartość jest znacznie wyższa od wartości nieruchomości lub jej części, zajętej przez budowlę lub inne urządzenie, posiadacz może żądać, ażeby właściciel przeniósł na niego własność nieruchomości lub jej części za zapłatą zwykłej ceny. Zgodnie z art. 74 pr. rzecz. gdy połączenia, przewidzianego w artykule 73, dokonał posiadacz w złej wierze, właściciel nieruchomości może żądać przywrócenia stanu poprzedniego; jeżeli woli przyłączone przedmioty zatrzymać, obowiązany jest uiścić posiadaczowi ich wartość i koszty robocizny albo sumę równą tej, o jaką zwiększyła się wartość nieruchomości.

Obecny art. 231 stanowi, iż samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem (§ 1). Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej 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 (§ 2). Zgodnie z art. 1 pkt 41 ustawy z dnia 28. lipca 1990 r. – O zmianie ustawy – Kodeks cywilny¹ skreślony został § 3 tego

¹ Dz. U. 1990 r., Nr 55, poz. 321.

przepisu, który stanowił, że jeżeli wzniesienie budynku lub innego urządzenia na gruncie stanowiącym przedmiot własności państwowej zostało dokonane przez samoistnego posiadacza będącego osobą fizyczną, Skarb Państwa może według swego wyboru albo oddać ten grunt w użytkowanie wieczyste, albo nabyć budynek lub inne urządzenie za cenę odpowiadającą odszkodowaniu w wypadku wywłaszczenia.

II. Roszczenia rozliczeniowe - zarys problematyki

Naruszenie własności może nastąpić na dwa sposoby. Po pierwsze, właściciel może być pozbawiony władztwa nad rzeczą; po drugie, własność może być naruszona poprzez inne ingerencje w sferę władztwa właściciela bez pozbawiania go tego władztwa. W pierwszym przypadku właścicielowi przysługuje roszczenie windykacyjne; w drugim – roszczenie negatywne. Roszczenia te nie wyczerpują jednak katalogu instrumentów prawnych, przysługujących właścicielowi. Może on także skorzystać z tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne. Należą do nich roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, roszczenie o zwrot pożytków lub ich równowartości oraz roszczenie o odszkodowanie za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy.² Roszczenia te mają charakter roszczeń samodzielnych w stosunku do roszczenia windykacyjnego, mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu oraz odrębnie dochodzone.³

Przeciwstawne roszczeniu windykacyjnemu oraz roszczeniom uzupełniającym właściciela są roszczenia posiadacza o rozliczenie poczynionych nakładów. Ich treść oraz zakres uzależnione są od dobrej wiary posiadacza.

Nakładem w rozumieniu art. 226 k.c. oraz art. 227 k.c. jest także budynek lub inne urządzenie wzniesione na lub pod powierzchnią gruntu. Z tego punktu widzenia analiza tych przepisów oraz ich relacja wobec art. 231 k.c. ma istotne dla tematyki opracowania znaczenie.

Posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania. Na podstawie tego przepisu posiadacz, który wznosił budowlę może żądać od właściciela gruntu zapłaty

² W literaturze, ze względu na treść tego ostatniego roszczenia, podnosi się, że nazwa „uzupełniające” jest nieadekwatna, ponieważ będzie ono przysługiwało właśnie wtedy, gdy roszczenie windykacyjne, wskutek zużycia lub utraty rzeczy, wygaśnie. Proponuje się inną nazwę – roszczenia rozliczeniowe. Por. A. Kubas, [1972], s. 20.

³ Por. E. Gniewek, [2008], s. 120.

nadwyżki wartości gruntu. Z reguły wzniesienie budowli powoduje zwiększenie wartości gruntu, na którym budynek jest posadowiony. Wzmocnieniem roszczenia posiadacza o zwrot nadwyżki jest prawo zatrzymania (*ius retentionis*). W myśl art. 461 § 1 k.c. posiadacz może rzecz zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz. Prawo to nie będzie przysługiwało osobie, która weszła w posiadanie rzeczy czynem niedozwolonym (art. 461 § 2 k.c.). Właściciel może jednak, jeśli nie chce spełnić świadczenia, a spełnione są przesłanki z art. 231 § 2 k.c., żądać od posiadacza wykupienia własności zabudowanej działki.⁴ Artykuł 231 § 2 k.c. stanowi *lex specialis* wobec art. 226 § 1 k.c., a przez to uprawnienie właściciela ma pierwszeństwo przed uprawnieniem posiadacza.

W praktyce budowla nie jest nakładem koniecznym na grunt, lecz nakładem *innym* (użytecznym, zbytkownym). Zwrotu nakładów *innych*, a więc zwrotu równowartości budowli, może żądać jedynie posiadacz w dobrej wierze. Posiadacz w złej wierze, oraz posiadacz w dobrej wierze, który dokonał nakładów po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciw niemu powództwa wydobywczego, nie mogą skorzystać z roszczenia o zwrot nakładów *innych*.

Posiadacz, i to niezależnie od tego, czy jest w dobrej albo złej wierze,⁵ może, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częścią składową. Jest to uprawnienie wyjątkowe, które bez podstawy normatywnej w art. 227 § 1 k.c. nie mogłoby przysługiwać posiadaczowi. Przedmiot, który staje się częścią składową innej rzeczy, przestaje być bowiem przedmiotem własności posiadacza; własność rzeczy, której stał się częścią składową rozciąga się także na przedmiot przyłączony. Na tle wskazanego przepisu w rachubę wchodzi także rozbiórka budowli oraz zabranie materiałów budowlanych. W tym wypadku trudno przyjąć, że roszczenie właściciela wobec posiadacza z art. 231 § 2 k.c. będzie miało pierwszeństwo przed uprawnieniem do zabrania przyłączonego przedmiotu. Nie stoi za tym żaden ważki argument celowościowy. Przeciwnie, przywrócenie

⁴ Por. A. Kubas, [1972], s. 29.

⁵ Por. T. Dybowski, [1969a], s. 88, który uważa, że art. 227 § 1 k.c. daje uprawnienie tylko posiadaczowi w dobrej wierze.

stanu poprzedniego, na koszt posiadacza, odpowiada najpełniej postulatowi ochrony własności. Innymi słowy, jeżeli posiadacz chce zabrać budowlę, właściciel nie może żądać, by wykupił zabudowany grunt.

Posiadacz samoistny w dobrej wierze, może także, obok żądania zwrotu wartości budowli oraz zabrania budowli, jeśli spełnione są dalsze przesłanki z art. 231 § 1 k.c. żądać przeniesienia własności zabudowanej działki. Jak wyżej wspomniano, pierwsze uprawnienie może być zneutralizowane roszczeniem właściciela z art. 231 § 2 k.c. Przepis ten wypełnił lukę, jaka miała miejsce na tle art. 73 oraz 74 pr. rzecz. Jeżeli posiadacz nie żądał przeniesienia własności zabudowanego gruntu, lecz zwrotu nakładów, często o znacznej wartości, właściciel, nie mając po temu możliwości musiał się liczyć z prawem zatrzymania posiadacza, do czasu zapłaty równowartości nakładów (art. 218 § 1 k.z.). W praktyce roszczenie windykacyjne właściciela było pozbawiane skuteczności przez prawo zatrzymania posiadacza na wiele lat powodując destabilizację stosunków własnościowych nieruchomości gruntowych.

Z kolei właściciel nie może zmusić posiadacza do usunięcia przyłączonych przedmiotów, za wyjątkiem sytuacji, która podpada pod art. 415 k.c. w związku z art. 363 k.c.⁶, a więc przypadku, w którym posiadacz w zawiniony sposób wszedł w posiadanie gruntu oraz dokonał na nim zmian poprzez poczynienie nakładów.

Jeśli nakładów dokonał posiadacz w złej wierze albo w dobrej wierze, po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciw niemu powództwa o wydanie rzeczy, właściciel może nakłady, a więc także budowlę, zatrzymać zwracając posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości gruntu, wedle swego wyboru. Oświadczenie właściciela w tej kwestii ma charakter kształtujący prawo i bez zgody posiadacza nie może być cofnięte.⁷

⁶ Por. *ibidem*, [1969a], s. 203.

⁷ Por. A. Kubas, [1972], s. 23.

III. Podmiot uprawniony z art. 231 § 1 k.c.

1. Posiadacz samoistny gruntu

Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przysługuje wyłącznie posiadaczowi samoistnemu zabudowanego gruntu. Oznacza to, że jego władztwo ma dotyczyć nie materiałów budowlanych czy budowli, ale gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie. Obojętne jest również to, czy posiadacz gruntu jest właścicielem materiałów budowlanych. Istotne jest, by posiadacz wznosił budowlę. Budynek lub inne urządzenie staje się z chwilą wzniesienia na cudzym gruncie, na podstawie art. 48 k.c. oraz 191 k.c. częścią składową gruntu, a własność tej nieruchomości rozciąga się także na przyłączone części składowe. Z kolei właścicielowi materiałów budowlanych nie przysługuje roszczenie windykacyjne, lecz jedynie zobowiązujące.⁸ Przesłanką istnienia roszczenia wydobywczego jest bowiem istnienie prawa własności, z którego roszczenie wynika. Z chwilą utarty przymiotu rzeczy i nabycia przymiotu części składowej, własność wygasa, a tym samym roszczenie windykacyjne.

Posiadaczem samoistnym gruntu jest ten, kto faktycznie włada gruntem jak właściciel (art. 339 k.c.). Nie jest nim zatem osoba, która włada gruntem na podstawie umowy z właścicielem. Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. nie przysługuje więc dzierżawcy, najemcy, biorącemu w użyczenie czy użytkownikowi, bez względu na to, czy wzniesienie budowli nastąpiło w zgodzie z treścią umowy czy też wbrew jej postanowieniom. W takich okolicznościach osoba władająca gruntem włada w zakresie innego prawa niż prawo własności, a więc jako posiadacz zależny. Posiadanie zależne, bez względu na to, czy jest prawne albo bezprawne, nie może być podstawą roszczenia z art. 231 § 1 k.c. Nie oznacza to jednak, że posiadacz zależny nie może jednostronnie zmienić charakteru swego władztwa. W prawie polskim nie ma dla tego rodzaju zjawisk prawnych zakazu.⁹ Z reguły fakt wzniesienia

⁸ Por. T. Dybowski, [1969b], s. 117.

⁹ Por. J. Ignatowicz, [1963], s. 88.

budowli przez najemcę czy dzierżawcę, czasem bez zgody właściciela, może być przejawem jednostronnej zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne. W takim wypadku roszczenie z art. 231 § 1 k.c. jednak nie powstanie, ponieważ posiadaczowi gruntu trudno w takich okolicznościach przypisać dobrą wiarę. Wtedy rozliczenia pomiędzy posiadaczem a właścicielem gruntu oparte mogą być na stosunku prawnym ich łączącym lub art. 224 – 229 k.c. oraz ewentualnie na art. 231 § 2 k.c. Zła wiara posiadacza gruntu nie jest bowiem przeszkodą dla skorzystania przez właściciela z roszczenia z art. 231 § 2 k.c.

2. Bezprawność posiadania

Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. może przysługiwać jedynie posiadaczowi, którego władztwo faktyczne nie ma podstawy prawnej. Innymi słowy, chodzi tu o posiadacza bezprawnego. Posiadacz samoistny prawny, a więc właściciel, nie może skorzystać z omawianego roszczenia ponieważ jest już właścicielem zabudowanego gruntu. Jeżeli posiadacz po wzniesieniu budowli stanie się właścicielem z innej przyczyny niż wykonanie zobowiązania z art. 231 § 1 k.c., to żądanie z tego przepisu przeniesienia własności nieruchomości staje się bezprzedmiotowe. Konkludując, warunkiem powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. jest bezprawność posiadania samoistnego gruntu.

Następczy upadek tytułu prawnego posiadania gruntu nie ma wpływu na powstanie roszczenia. W trakcie budowy i po jej ukończeniu posiadacz miał tytuł prawny, a następnie wskutek różnych okoliczności tytuł upadł ze skutkiem *ex nunc*, co już nie ma wpływu na powstanie uprawnienia z art. 231 § 1 k.c. Jeżeli na przykład obdarowany wzniesie na darowanym mu gruncie budynek, a następnie darczyńca darowiznę skutecznie odwoła, niezależnie od koncepcji zobowiązującego lub rozporządzającego skutku odwołania darowizny, własność nieruchomości wraca do darczyńcy *ex nunc*. Oznacza to, że obdarowany wznosząc budynek był prawnym posiadaczem gruntu, a więc roszczenie z art. 231 § 1 k.c. mu nie przysługuje. Może co najwyżej żądać zwrotu nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym

wzbogaceniu, sam natomiast zobowiązany jest do zwrotu korzyści w naturze. Jednakże w wyroku SN z dnia 6. lipca 1967 r. (III CR 117/67)¹⁰ stwierdzono, że zwrot korzyści w naturze, w szczególności zabudowanej nieruchomości jest niemożliwy także i wtedy, gdy kwota nakładów przybiera tak znaczne rozmiary, że w ich następstwie darczyńca uzyskałby rzecz lub prawo, które nie jest tym samym przedmiotem, ani też nie stanowi już, z powodu znacznej różnicy wartości odpowiednika pierwotnego przedmiotu i nie może być traktowane jako surogat. W takich okolicznościach obowiązek obdarowanego ogranicza się do zwrotu korzyści w pieniądzu.

Podobnie należy ocenić sytuację, w której strona umowy o dożywocie, która nabyła nieruchomość, wniosła budynek, a następnie utraciła *ex nunc* własność wskutek rozwiązania umowy o dożywocie.¹¹ Do czasu rozwiązania umowy, wnoszący był prawnym posiadaczem gruntu, dlatego wzniesienie budynku nie spowoduje powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c., nawet jeśli posiadacz utraci następczo tytuł prawny swego posiadania. Gdyby posiadacz wniósł budynek po rozwiązaniu umowy o dożywocie, możliwe byłoby skorzystanie z uprawnienia z art. 231 § 1 k.c., o ile posiadacz byłby w dobrej wierze.

W literaturze¹² i orzecznictwie¹³ rozważa się zgodę właściciela na wzniesienie budynku lub innego urządzenia jako okoliczność wyłączającą posiadanie samoistne gruntu. Według jednego ze stanowisk, możliwy jest przypadek, w którym budowa za zgodą właściciela nie wyklucza posiadania samoistnego. Będzie tak na przykład w sytuacji, gdy właściciel wydzieli posiadaczowi część swojego gruntu i nie będzie ingerował w proces budowy, a budujący włączył tę działkę do swojego przedsiębiorstwa czy gospodarstwa rolnego. W innym przykładzie, budujący w zamian za zgodę na wzniesienie budynku na cudzym gruncie zobowiązuje się wobec właściciela do przyjęcia go do mieszkania we wzniesionym budynku. Świadczenie

¹⁰ OSNCP1968, z. 4, poz. 67.

¹¹ J. Policzekiewicz – Zawadzka, [1971], s. 130.

¹² Por. A. Kubas, [1972], s. 51 i n.

¹³ Por. wyrok SN z dnia 22. X 1965 r. (III CR 364/64), OSNCP 1966, z. 7-8, poz. 125.

takie stanowi ekwiwalent własności, najczęściej jednak, ze względu na nieformalny charakter umowy, samego posiadania.

Zgoda właściciela czy jej brak jest jednak okolicznością wtórną. Władający może jednostronnie zmienić charakter swego władztwa, dlatego nawet bez zgody właściciela może zostać samoistnym posiadaczem rzeczy. Właściciel może zgodzić się na posiadanie w zakresie najmu, a mimo to obejmujący w posiadanie rzecz może ją posiadać jak posiadacz samoistny. Zgoda właściciela oddziałuje jedynie w sferze dobrej lub złej wiary. W istocie właściwie ją wyklucza. Zgoda właściciela może dotyczyć z natury swej tylko władztwa w zakresie innym niż prawo własności. Jeżeli dochodzi do posiadacza w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać, traci dobrą wiarę, ponieważ zdaje sobie sprawę, że nie jest prawnym posiadaczem. Zmiana posiadania na samoistne jednostronnym aktem, nie ma wpływu na powstanie roszczenia z art. 231 § 1 k.c. Nie powstanie ono z braku dobrej wiary po stronie wznoszącego budowlę.

3. Wzniesienie budynku lub innego urządzenia

Przesłanką sine qua non powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. po stronie samoistnego posiadacza gruntu jest wzniesienie przez niego budynku lub innego urządzenia. Pojęcie wzniesienia budynku lub innego urządzenia nie jest jednak jasne. Z pewnością posiadacz nie musi osobiście, tzn. własnym rękoma wznosić budowlę; może to czynić przy pomocy innych osób, w szczególności tych, którzy trudnią się działalnością budowlaną zawodowo (przedsiębiorcy budowlani). W wyroku SN z dnia 24. listopada 1967 r. (III CR 387/66)¹⁴ czytamy, że „w sytuacji, gdy budynek został wzniesiony przez właściciela nieruchomości, chociażby miało to miejsce przy wydatnej pomocy osoby trzeciej, osoba ta nie może na podstawie art. 73 § 2 prawa rzeczowego (obecnie art. 231 § 1 k.c.) domagać się przeniesienia na swoją własność względnie współwłasność działki gruntu, na której budynek został wzniesiony.”

¹⁴ OSNPG 1968, z. 10, poz. 55.

Wnoszącym budowlę nie będzie instytucja udzielająca pomocy finansowej posiadaczowi na wzniesienie budowli (bank kredytujący inwestycję budowlaną). Posiadacz powinien zatem finansowo uczestniczyć we wznoszeniu budowli na cudzym gruncie, jednakże samo uczestnictwo finansowe nie wystarcza dla powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. Konieczne jest również posiadanie samoistne gruntu. Trafnie zauważono, że przez wnoszącego budynek lub inne urządzenie jest ten, kto na swój rachunek wznosi budowlę. Jest to więc posiadacz samoistny gruntu, który jest jednocześnie inwestorem w rozumieniu art. 18 Prawa budowlanego. Nie musi on zatem bezpośrednio uczestniczyć w procesie budowy, ale jego wkład powinien mieć faktyczny charakter.

4. Współposiadanie gruntu

Budynek lub inne urządzenie na cudzym gruncie może wznieść nie tylko jeden posiadacz, lecz także współposiadacze gruntu. Jeżeli spełnią przesłanki z art. 231 § 1 k.c. mogą skorzystać z roszczenia o przeniesienie własności gruntu, każdy w części odpowiadającej udziałowi w posiadaniu. Z roszczeniem takim może wystąpić także jeden lub niektórzy ze współposiadaczy, gdy zakres współposiadania jest możliwy do ustalenia. Podobnie jest w sytuacji, gdy tylko niektórzy ze współposiadaczy są w dobrej wierze. W uchwale SN z dnia 13. lutego 1978 r. (III CZP 101/77)¹⁵ czytamy, 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.” Zauważono, że tego rodzaju praktyka może doprowadzić do niejasności i skomplikowania stanu prawnego nieruchomości, czemu ma właśnie zapobiegać art. 231 k.c. Tymczasem skutek realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c. tylko przez jednego ze współposiadaczy dochodzi do jeszcze większego zagmatwania stanu prawnego nieruchomości. Proponowano zatem, by również w przypadku możliwości ustalenia zakresu współposiadania dopuścić dochodzenie

¹⁵ OSNC 1978, z. 9, poz. 150.

roszczenia z art. 231 § 1 k.c. tylko przez wszystkich współposiadaczy. Pogląd ten jednak nie ma uzasadnienia w treści art. 231 k.c. i dlatego nie przekonuje.

Podobne wątpliwości pojawiły się w związku z możliwością wystąpienia z roszczeniem z art. 231 § 1 k.c. przez współposiadacza, który wznosił budynek z prawnym posiadaczem (właścicielem) gruntu. W wyroku SN z dnia 24. września 1964 r. (III CR 177/64)¹⁶ stwierdzono, że nie jest zasadna teza, iż roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przysługuje jedynie osobie będącej wyłącznym posiadaczem gruntu. Oznacza to, że bezprawny posiadacz, który wznosił budowlę z posiadaczem mającym tytuł prawny posiadania, przysługuje roszczenie o przeniesienie stosownego udziału we własności gruntu. Takie stanowisko zajmuje również doktryna.¹⁷

Gdy współposiadanie jest tego rodzaju, że nie da się określić w nim udziału poszczególnych współposiadaczy, a więc gdy zakres współposiadania nie jest możliwy do określenia, z roszczeniem z art. 231 § 1 k.c. muszą wystąpić wszyscy współposiadacze jako uczestnicy konieczni postępowania. Jeżeli współposiadacze nie osiągną porozumienia w tej sprawie, rozstrzygnie sąd na podstawie analogii z art. 199 k.c. oraz 202 k.c.

5. Dobra wiara posiadacza

Nabycie własności gruntu na podstawie art. 231 § 1 k.c. może nastąpić tylko wtedy, jeśli posiadacz samoistny gruntu jest w dobrej wierze.¹⁸ Interpretacja tej przesłanki budziła w judykaturze i nauce kontrowersje już na tle art. 73 § 2 pr. rzecz. Znamienna jest ewolucja w tej mierze poglądów Sądu Najwyższego, które w ciągu pięćdziesięciu lat diametralnie się zmieniły. Orzecznictwo tego sądu stanowi właściwie punkty

¹⁶ OSNCP 1965, z. 7-8, poz. 126.

¹⁷ Por. A. Kubas, [1972], s. 49-50.

¹⁸ Instytucja dobrej wiary była już przedmiotem kilku wnikliwych opracowań. Niniejsze rozważania dotyczą, z natury rzeczy, jedynie wycinka problematyki dobrej wiary. Por. K. Przybyłowski, [1970], s. 3-30; B. Janiszewska, [2006], *passim*.

odniesienia w dziejach koncepcji dobrej wiary samoistnego posiadacza gruntu budującego na cudzym gruncie.

Pierwsze zagadnienie związane z niniejszą tematyką dotyczy tego, co obejmuje dobra wiara posiadacza – posiadanie gruntu czy możliwość wznoszenia budowli. Orzecznictwo oraz nauka są zgodne co do tego, że dobra wiara posiadacza musi dotyczyć jego władztwa nad gruntem.¹⁹ Tylko wyjątkowo w piśmiennictwie podnoszono, odwołując się do § 418 k.c.a., że dobra wiara posiadacza obejmuje jego uprawnienie do wzniesienia budowli, wskazując na względy celowościowe.²⁰

Drugie dotyczy już pytania o subiektywne nastawienie posiadacza wobec stanu faktycznego odbiegającego od stanu prawnego nieruchomości gruntowej.

Fundamentalne znaczenie dla dyskusji o dobrej wierze posiadacza ma uchwała SN(7) z dnia 25 maja 1955 r. (I CO 14/55)²¹, w której stwierdzono, że „roszczenie z art. 73 § 2 pr. rzecz. przysługuje tylko posiadaczowi nieruchomości w dobrej wierze.” Uchwała nie budzi wątpliwości i właściwie powtarza treść przepisu. To uzasadnienie uchwały ma doniosłe znaczenie i jest przejawem długo funkcjonującej w judykaturze koncepcji tzw. liberalnej dobrej wiary.

W uzasadnieniu orzeczenia czytamy, że „przepis art. 73 § 2 pr. rzecz. przyswaja polskiemu prawu zunifikowanemu instytucję uregulowaną w § 418 k.c.a. Oba przepisy są do siebie podobne ze względu na cel, który realizują, treść ich nie jest jednak identyczna. Inaczej w szczególności aniżeli to miało miejsce w § 418 k.c.a. unormowane są skutki zabudowy, poza tym odpada w prawie rzeczowym tzw. zła wiara właściciela, tj. jego wiedza o budowaniu połączona z brakiem reakcji, w odmiennych wreszcie słowach aniżeli § 418 k.c.a. określa się w prawie rzeczowym konieczne do nabycia roszczenia z § 2 art. 73 wymogi dotyczące osoby budującego, w szczególności jego dobrą wiarę.

¹⁹ Por. J. Winiarz, [1980], s. 185.

²⁰ Por. J. Marowski, [1950].

²¹ OSNCK 1956, z. 4, poz. 92.

Według wykładni przyjętej przy stosowaniu § 418 k.c.a. budujący był w dobrej wierze, warunkującej nabycie własności zabudowanej nieruchomości, jeżeli budował w przekonaniu, że mu w tym miejscu budować wolno. Nie musiało to oznaczać posiadania nieruchomości w techniczno-prawnym znaczeniu, a do takiej wykładni upoważniało sformułowanie § 418 k.c.a., w którym była mowa nie o posiadaczu ale o "stawiającym w dobrej wierze budynek".

W sposób zasadniczo odmienny zredagowany jest § 2 art. 73 pr. rzecz. Ze zdania "(...) gdy posiadacz nieruchomości w dobrej wierze wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią nieruchomości budowę (...)" nie można oczywiście ani wyłączyć określenia "posiadacz" i zastąpić go innym, ani wymaganej dobrej wiary oddzielić od posiadania nieruchomości i złączyć z budowaniem. Z brzmienia art. 73 i 74 pr. rzecz., które regulują następstwa budowania na cudzej nieruchomości dla siebie, widoczne jest, że dobra wiara jest kwalifikacją posiadania rzeczy, tj. ogółu przedsięwziętych przez posiadacza w zakresie właścicielskiego władania rzeczą czynności, a nie jednej tylko z nich. Gdyby miało być inaczej, ustawodawca albo rozdzieliłby nie należące do siebie wyrazy dla jasności myśli przecinkiem, albo użyłby zamiast słowa "posiadacz" innego odpowiedniego określenia, tym więcej, że w tym względzie istniał już wzór w § 418 k.c.a., który polski ustawodawca niewątpliwie miał na uwadze.

Inna rzecz, że budowanie dla siebie w rozmiarach, określonych w § 2 art. 73 pr. rzecz., tj. tak aby wartość budowli przewyższała znacznie wartość zajętej pod budowę nieruchomości, a więc z założenia nie na okres przejściowy, będzie najczęściej wyczerpywać właścicielskie władanie rzeczą i może zadecydować o nabyciu przez budującego posiadania, jeżeli przedtem go nie miał.

Aby zatem nabyć roszczenie z § 2 art. 73 pr. rzecz., stawiający budowlę musi być posiadaczem nieruchomości i przy tym posiadaczem w dobrej wierze.

Obowiązujące prawo nie określa (poza przypadkiem z art. 22 pr. rzecz.) pojęcia dobrej lub złej wiary. Uchylone ustawodawstwo b. państw zaborczych zawierało w tym przedmiocie mniej lub więcej dokładne wskazówki, nie były one jednak jednobrzmiące. Rygorystyczne postanowienia art. 550 k.c. Nap. uzależniające dobrą

wiarę posiadacza od istnienia formalnie ważnego tytułu własności, nie miały odpowiednika w postanowieniach innych praw dzielnicowych i w praktyce opartej na tych innych postanowieniach.

W szczególności pod rządem prawa niemieckiego przyjmowano, że posiadaczem w złej wierze (dobrą wiarę się domniemywa) jest ten, kto wie lub wskutek grubego niedbalstwa nie wie, że w stosunku do właściciela nie jest uprawniony do posiadania, które wykonuje.

Podobne poglądy na to zagadnienie panowały w nauce i praktyce pod rządem prawa austriackiego. Uznawano tu mianowicie posiadacza za będącego w dobrej wierze, jeżeli uzyskał posiadanie niewadliwie i z przyczyn prawdopodobnych (§ 326 k.c.a.) mniemał, że przez swoje posiadanie nie narusza niczyjego prawa.

W odróżnieniu zatem od k.c. Nap. pozostałe prawa dzielnicowe i oparta na nich nauka oraz judykatura kładły przy kwalifikowaniu rodzaju wiary posiadacza nacisk na jego przekonanie wywodzące się ze stosunku, jaki łączył go z właścicielem lub z poprzednikiem.

Własność, jak w ogóle prawa majątkowe, należy do tych praw podmiotowych, którymi uprawniony dysponować może zasadniczo bez ograniczeń zależnie od swej woli. Oczywiście ten, kto nabędzie nieruchomości bez zachowania przepisanej prawem formy aktu, nie nabędzie własności, choćby zbywca chciał ją nawet przenieść, nabywcy jednak, który w obustronnym wykonaniu takiej umowy otrzymał rzecz, trudno odmówić prawa do zaufania w stosunku do zbywcy, a tym samym i do wiary, że zbywca nie będzie żądał zwrotu rzeczy. Nie będzie zatem można z reguły przypisywać takiemu nabywcy świadomości, że posiadaniem rzeczy krzywdzi lub narusza prawo właściciela, szczególnie gdy ten, jak to zwykle się dzieje, sam przeniósł na nabywcę posiadanie rzeczy.

Omawiane zagadnienie rozstrzygnęła już w zasadzie, aczkolwiek pośrednio, dotychczasowa judykatura Sądu Najwyższego. W dość licznych mianowicie sprawach, w których właściciel, korzystając z nieważności aktu zbycia nieruchomości z powodu braku formy, powodowany chęcią zysku, domagał się zwrotu rzeczy z

krzywdą nabywcy, odmawiano właścicielowi ochrony prawa wykonywanego niezgodnie z zasadami współżycia.

Gdyby nabywcę należało w tych wypadkach uznać za posiadacza w złej wierze, przedstawiona praktyka, której słuszności nikt nie kwestionował, byłaby oczywiście błędna, zła wiara bowiem odpowiada postępowaniu z natury rzeczy niezgodnemu z zasadami współżycia.

Nie trzeba dowodzić, że łączyłoby się to z reguły z krzywdą uczciwego (w znaczeniu powszechnie nadawanym temu określeniu) nabywcy i prowadziłoby w ostatecznym wyniku do sprzeczności między prawem przedmiotowym i moralnością.

Jeszcze wyraźniej wystąpiłaby krzywda posiadacza, a pośrednio premiowanie nieuczciwości zbywcy na tle postanowień art. 312 pr. rzecz.

Przedstawione rozważania oraz взгляд na to, że pojęcia "dobra" lub "zła wiara" posiadają dość wyraźną treść w samych określających je słowach oraz utrwaloną wykładnię w tradycji szerokich mas, prowadzą do konkluzji, że dobra wiara posiadacza rzeczy w znaczeniu obowiązującego prawa jest równoznaczna z przekonaniem posiadacza opartym na obiektywnych przesłankach wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że jego posiadanie niczyjego prawa nie narusza.

Należy w końcu zwrócić uwagę na to, że według postanowień art. 5 przep. og. pr. cyw. domniemywa się dobrą wiarę, gdy ustawa uzależnia skutki prawne od jej istnienia, przedmiotem dowodu w razie sporu będzie zatem zawsze tylko zła wiara."

Według Sądu Najwyższego w dobrej wierze jest ten, kto uważa, że wykonując swoje władztwo nad rzeczą nikogo nie krzywdzi. Stanowisko to spotkało się z aprobatą²² i krytyką²³ w literaturze. Krytycy podnosili, że pogląd Sądu Najwyższego odbiega od tradycyjnego rozumienia dobrej wiary, a właściwie jest z nim sprzeczny. Ten, kto wie,

²² Por. S. Breyer, [1957]; T. Dybowski, [1969b], s. 144.

²³ Por. J. Ignatowicz, [1963], s. 131; W. Czachórski, [1960b], s. 491; J. Wasilkowski, [1968], s. 1105.

że nie jest prawnym posiadaczem jest w złej wierze, choćby zdawał sobie sprawę z tego, że swoim władztwem nikogo nie krzywdzi.

W kolejnych orzeczeniach Sąd Najwyższy zmodyfikował swoje stanowisko zapoczątkowując etap tzw. pośredni²⁴ w ewolucji pojęcia dobrej wiary posiadacza budującego na cudzym gruncie. Dzieli się go na dwa nurty.²⁵ Pierwszy głosi, że posiadacz w złej wierze w myśl koncepcji tradycyjnej jest posiadaczem w dobrej wierze, jeśli zasady współżycia społecznego przemawiają za taką kwalifikacją. W tym nurcie w pewnych okolicznościach, ze względu na pewne społecznie doniosłe wartości, posiadanie oceniane jest z punktu widzenia koncepcji tzw. liberalnej. Sąd Najwyższy dał wyraz tej koncepcji w szczególności w wyroku z dnia 25 czerwca 1968 r. (III CRN 159/68)²⁶, w którym stwierdzono, że „przy ocenie, czy zachodzą warunki do nabycia własności do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, pojęcie dobrej wiary polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Z uprawnień przewidzianych w art. 231 k.c. powinien korzystać także posiadacz gruntu, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem, jeżeli ocena całokształtu okoliczności dokonana z punktu widzenia zasad współżycia społecznego nakazuje traktować go jako posiadacza w dobrej wierze.” W wyroku SN z dnia 24 października 1977 r. (III CRN 116/77)²⁷ uznano, że „posiadaczem w dobrej wierze jest tylko ten, kto z przyczyn usprawiedliwionych nie wie o braku tytułu własności, ale że na równi z takim posiadaczem należy, gdy chodzi o zastosowanie art. 231 § 1 k.c. traktować także posiadacza, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem, jeżeli ocena całokształtu okoliczności dokonana z punktu widzenia zasad współżycia społecznego nakazuje traktować go jako posiadacza w dobrej wierze.” Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 maja 1971 r. (I CR 302/71)²⁸.

²⁴ Por. B. Janiszewska, [2006], s. 194 i n.

²⁵ Por. ibidem.

²⁶ OSPiKA 1970, z. 10, poz. 197.

²⁷ Niepubl.

²⁸ Niepubl.

Drugi nurt, zaprezentowany został w uchwale z dnia 22 lutego 1956 r. (IV CO 1/56)²⁹, wyroku z dnia 29 czerwca 1957 r. (I CR 952/57)³⁰ oraz w wyroku z dnia 13 stycznia 1960 r. (II CR 1013/59)³¹ głosi, że posiadacza w złej wierze w tradycyjnym ujęciu należy traktować *tak jak* posiadacza dobrej wierze, jeśli przemawiają za tym zasady słuszności. Innymi słowy, posiadacz w złej wierze nie jest posiadaczem w dobrej wierze, jak głosi koncepcja tzw. liberalna, lecz jest traktowany *na równi* z nim. Nurt ten obecnie dominuje w judykaturze, pomimo jednoznacznego powrotu do tradycyjnego rozumienia dobrej wiary przez Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r. (III CZP 108/91)³². Potwierdza to wyrok SN z dnia 20 maja 1997 r. (II CKN 172/97)³³, w którym stwierdzono, że „przyjęte w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, mającej moc zasady prawnej, rozumienie dobrej wiary nie wyklucza stosowania, zgodnie z dotychczasową utrwaloną praktyką, art. 231 § 1 k.c. w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego.”

Obecne stanowisko Sądu Najwyższego jest w nauce oceniane niejednoznacznie. Zauważa się, że rygorystyczna interpretacja pojęcia dobrej wiary w art. 231 § 1 k.c. ograniczyłaby zastosowanie tego przepisu do niezwykle rzadkich przypadków, w szczególności w których występuje nieważność czynności prawnej nie spowodowana jednak brakiem formy. Tymczasem przepis ten ma pełnić ważną funkcję usuwania niezgodności stanu faktycznego ze stanem prawnym nieruchomości. Koncepcja Sądu Najwyższego uelastycznia go i rozszerza zastosowanie na sytuacje, które, ze względów natury moralnej, ale i społeczno-gospodarczej, zasługują na to.³⁴ Z drugiej

²⁹ OSN 1957, z. 1, poz. 77.

³⁰ OSPiKA 1958, z. 7-8, poz. 192.

³¹ OSN 1961, z. 3, poz. 67.

³² OSNCP 1992, z. 4, poz. 48.

³³ OSNC 1997, z. 12, poz. 196.

³⁴ Por. F. Błahuta, [1964]; W. Pańko, [1971]; J. S. Piątowski, [1961], s. 122; A. Kubas, [1972], s. 86-88; S. Rudnicki, [1971]; A. Policiński, [1968], s. 32; J. Ignatowicz, [1972], s. 618; J. Winiarz, [1980], s. 186.

strony, akceptując celowość takiej koncepcji, wskazuje się na trudności nie do pokonania związane ze zbudowaniem sensownej konstrukcji dogmatycznej tłumaczącej, w jaki sposób art. 231 § 1 k.c. pozwala na wysnucie reguły, w myśl której posiadacz w złej wierze może być traktowany, ze względu na zasady współżycia społecznego, jak posiadacz w dobrej wierze.³⁵ Proponuje się więc *de lege ferenda* odpowiednią nowelizację art. 231 k.c., która uwzględniałaby ugruntowane stanowisko Sądu Najwyższego.³⁶

W literaturze prezentowane jest także stanowisko tradycyjnie pojmujące dobrą wiarę, odrzucające nie tylko koncepcję liberalną, należącą już do historii, ale także koncepcję pośrednią (kompromisową), która pozwala na traktowanie posiadacza w złej wierze jak posiadacza w dobrej wierze, jeśli przemawiają za tym względy słuszności. Twierdzi się, że pogląd ten jest wewnętrznie sprzeczny, a zasady współżycia społecznego nie mogą być samodzielną podstawą nabywania praw podmiotowych.³⁷ Odrzuca się przy tym argument jakoby zastosowanie art. 231 § 1 k.c. zostało przy rygorystycznym rozumieniu dobrej wiary ograniczone do sporadycznych przypadków. Powiada się bowiem, że zbyt częste jego stosowanie może doprowadzić do destabilizacji stosunków własnościowych nieruchomości gruntowych.³⁸ Optymalnym rozwiązaniem jest zatem ścisła, tradycyjna interpretacja pojęcia dobrej wiary nie tylko w art. 172 k.c., ale także w art. 231 § 1 k.c.³⁹ Pogląd ten, choć w mniejszości, nie jest odosobniony w piśmiennictwie.⁴⁰

³⁵ Por. B. Janiszewska, [2006], s. 200 i n.

³⁶ Por. *ibidem*.

³⁷ Por. J. Gajda, [1997], s. 53; *idem*, [2005], s. 279.

³⁸ Por. *idem*, [1997], 53; *idem*, [2005], s. 280.

³⁹ Por. *ibidem*.

⁴⁰ Por. E. Gniewek, [2008], s. 126.

IV. Budynek lub inne urządzenie

I. Prawodawca wymaga dla powstania roszczenia z art. 231 k.c. wzniesienia na cudzym gruncie budynku lub innego urządzenia, nie wskazując jednak czym one są. Pojęciem budynku lub innego urządzenia Kodeks cywilny posługuje się w wielu innych przepisach (art. 48, 151, 235, 242, 272, 274, 279 k.c.). W niektórych przepisach prawodawca posługuje się terminem budowli (art. 434 k.c.). Zdefiniowanie budynku lub innego urządzenia pozostawiono nauce i judykaturze.

W myśl zgodnego stanowiska budynek lub urządzenie to sztuczne dzieło człowieka, połączone w sposób trwały z gruntem, przy czym trwałość tę należy rozumieć w ten sposób, że korzystanie z danej konstrukcji zgodnie z jej przeznaczeniem możliwe jest jedynie wtedy, gdy konstrukcja ta połączona jest z gruntem statycznie. Zdaniem Sądu Najwyższego „urządzenie” to tylko twór sztuczny, dzieło rąk ludzkich, dlatego nie można uznać za urządzenie drzew lub innych roślin.⁴¹ W wyroku SN z dnia 13 stycznia 1961 r. (I CR 979/60)⁴² stwierdzono jeszcze na tle Prawa rzeczowego, choć teza nie straciła aktualności, że „art. 73 § 2 pr. rzecz. stanowi, że prawo wykupu przysługuje posiadaczowi w dobrej wierze tylko co do tej części nieruchomości, na której wznosił on budowlę lub inne urządzenia. Zarówno z określenia "urządzenia", jak i ze znaczenia czasownika "wznosić" wynika, że ustawodawca miał na myśli konstrukcje budowane sztucznie (wzniesione) przez człowieka, a nie sadzenie drzew lub innych roślin.” W wyroku SN z dnia 7 listopada 2008 r. (IV CSK 263/08)⁴³ stwierdzono, że niezbędnym wymaganiam zakwalifikowania konkretnego obiektu do kategorii "budynek" jest jego samodzielność konstrukcyjna. Podobny pogląd wyrażono w wyroku SN z dnia 21 sierpnia 2008 r. (IV CSK 124/08)⁴⁴.

W literaturze próbuje się rekonstruować znaczenie pojęcia budynku odwołując się do słownika języka polskiego, encyklopedii powszechnej czy encyklopedii i leksykonów z zakresu architektury.⁴⁵ Należy jednak zgodzić się ze stanowiskiem,⁴⁶ że punktem

⁴¹ Por. wyrok SN z dnia 7. XII 1964 r. (I CR 218/64), OSPiKA 1965, z. 10, poz. 210.

⁴² OSNC 1962, z. 3, poz. 92.

⁴³ Niepubl.

⁴⁴ Niepubl.

⁴⁵ Por. R. Kosior, [2003], s. 82-83.

wyjścia do ustalenia tej definicji powinny być przepisy Prawa budowlanego. W myśl art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Do momentu uzyskania statusu budynku, jest budynkiem w stanie budowy,⁴⁷ a więc w stanie wykonywania obiektu budowlanego w określonym miejscu (art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego).⁴⁸

W literaturze twierdzi się, że pojęcia budynku oraz budowli, używane w Kodeksie cywilnym, należy interpretować jednolicie, z jednym wszakże zastrzeżeniem.⁴⁹ W szczególności pojęcie budowli w art. 434 k.c. dotyczy także urządzenia, które nie musi być trwale z gruntem związane, a więc nie musi być jego częścią składową po myśli art. 48 k.c. Tymczasem art. 231 k.c. dotyczy tylko budynków lub innych urządzeń stanowiących część składową nieruchomości gruntowej. Powiada się, że o tym, czy budowla stanowi część składową gruntu albo odrębną rzecz ruchomą decyduje to, czy może być odłączona od gruntu bez uszkodzenia lub istotnej zmiany.⁵⁰ Pogląd ten jest nietrafny, ponieważ nie odpowiada *ratio legis* art. 48 k.c., który w myśl dominującego⁵¹ stanowiska rozszerza definicję części składowej rzeczy,

⁴⁶ Por. W. J. Katner, [2007], s. 1183. Takie stanowisko zajmuje także R. Kosior, [2003], s. 83.

⁴⁷ Budową jest nie tylko wykonywanie, ale także odbudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektu budowlanego, którym jest w szczególności budynek.

⁴⁸ Prawo budowlane definiuje także pojęcie budowli, którą jest każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, 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, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową (art. 3 pkt 3 Prawa budowlanego).

⁴⁹ Por. A. Kubas, [1972], s. 58.

⁵⁰ Por. wyrok SN z dnia 14. X 1964 r. (III CR 225/64), Biul. SN 1965, z. 3.

⁵¹ Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [2006], s. 24.

zawartej w art. 47 § 2 k.c. Budynek lub inne urządzenie pomimo, że może być oderwane od gruntu bez istotnej zmiany lub uszkodzenia, stanowi część składową gruntu, jeżeli jest z nim trwale związany.

W świetle Prawa budowlanego dyskusyjne może być zrównywanie pojęcia budynku i budowli, które na wskazanej ustawie oznaczają różne desygnaty. Budowlą jest bowiem obiekt budowlany, który nie jest budynkiem lub obiektem małej architektury (art. 3 pkt 3 Prawa budowlanego). Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 stycznia 1970 r. (III CRN 500/69)⁵². Przeważa jednak w judykaturze pogląd, że pojęcie budynku w art. 231 k.c. należy rozumieć potocznie.⁵³ Należy zatem przychylić do stanowiska, że na tle Kodeksu cywilnego pojęcia budynku i budowli powinny być odczytywane podobnie. Odpowiada to celom, jakie postawił prawodawca przed przepisami, zawierającymi wskazane pojęcia. Odmienna ich interpretacja nie miałaby żadnego uzasadnienia w ich funkcji.

W wyroku SN z dnia 25 stycznia 2006 r. (I CK 247/05)⁵⁴ postawiono tezę, iż „budynek w rozumieniu art. 568 § 1 k.c. jest obiekt budowlany o złożonej konstrukcji oraz poważnym znaczeniu gospodarczym i użytkowym. Jest „budynek” w rozumieniu tego przepisu stadion sportowy.”

Za urządzenia w rozumieniu art. 231 k.c. należy także uważać instalacje wodociągowe, gazowe, kanalizacyjne i elektryczne.⁵⁵ Trafnie jednak zauważono,⁵⁶ że urządzenia takie nie będą w zasadzie podlegały reżimowi art. 231 k.c. ponieważ nie będą stanowiły części składowej gruntu po myśli art. 49 § 1 k.c. Prawo własności gruntu nie zostanie zatem na nie rozciągnięte, nawet gdyby posiadacz założył instalację na własny koszt i ze swojej inicjatywy. Taki nakład powinien być rozliczony na zasadzie art. 226 k.c., który stanowi o rozliczeniach nakładów poczynionych przez posiadacza na rzecz.

⁵² Niepubl.

⁵³ Por. wyrok SN z dnia 18. II 1972 r. (III CRN 520/71), OSNCP 1973, z. 3, poz. 12; wyrok SN z dnia 10. XII 1981 r. (I CR 283/81), OSNCP 1982, z. 7, poz. 107; uchwała SN z dnia 5. VI 1985 r. (III CZP 33/85), OSNCP 1986, z. 5, poz. 66.

⁵⁴ Niepubl.

⁵⁵ Por. W. Bugajski, [1966a], s. 28-38, idem, [1966b], s. 46-65.

⁵⁶ Por. A. Kubas, [1972], s. 60-61.

W przypadku wzniesienia tego typu urządzeń posiadacz, będąc ich właścicielem może żądać od właściciela gruntu ustanowienia służebności przesyłowej (art. 305² k.c.). Teoretycznie można także twierdzić, że również przed wprowadzeniem do Kodeksu cywilnego regulacji służebności przesyłowej, posiadacz mógł żądać ustanowienia takiej służebności. W myśl art. 352 § 2 k.c. do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Do przepisów tych należy w szczególności art. 231 § 1 k.c., który stosowany odpowiednio mógł być podstawą żądania ustanowienia służebności przesyłowej.

Kontrowersje budzi teza wyrażona przez Sąd Najwyższy w wyroku SN z dnia 16 lipca 2006 r. (I CK 26/04)⁵⁷ – „Dla powstania roszczenia wynikającego z art. 231 § 2 k.c. wystarczy zainstalowanie trwałych urządzeń, które - mając fizyczne oparcie na sąsiednich nieruchomościach - znalazły się na trwałe w granicach przestrzennych nieruchomości określonych w art. 143 k.c.”

W uzasadnieniu tego orzeczenia czytamy, że:

„roszczenie o wykup działki przysługuje właścicielowi gruntu. Należy podzielić wyrażone w literaturze stanowisko, zgodnie z którym w przepisie art. 231 § 2 k.c. przyjęto szerszy krąg podmiotów legitymowanych biernie niż w art. 231 § 1 k.c. Mógłby nim być bowiem każdy w zasadzie podmiot, który „wzniósł budynek lub inne urządzenie”, bez względu na to, czy ma status posiadacza gruntu i bez względu na jego dobrą lub złą wiarę, chyba że omawianą legitymację eliminowałaby treść stosunku obligacyjnego łączącego właściciela i podmiot „wznoszący budynek i inne urządzenie” (por. uchwała SN z dnia 3 stycznia 1995 r. (III CZP 169/94), OSNC 1995 z. 4, poz. 64). Nie miałby znaczenia czas kierowania takiego stosunku (przed wzniesieniem budynku lub innego urządzenia, w trakcie takich prac lub po ich sfinalizowaniu). Wspomniany stosunek mógłby bowiem odmiennie regulować skutki prawne wzniesienia budynku lub innych urządzeń na gruncie właściciela.

Szeroko ujęta legitymacja bierna właściciela wynika przede wszystkim ze sformułowania przyjętego w art. 231 § 2 k.c. Uzasadniać ją może także cel omawianego przepisu, mający służyć przede wszystkim ochronie prawa własności właściciela gruntu (por. uchwała z dnia 13 stycznia 1945 r., III CZP 169/94) przed

⁵⁷ OSP 2005, z. 3, poz. 40.

inwestycjami dokonywanymi na jego gruncie wbrew jego woli w sytuacji, w której nie mógłby on skutecznie skorzystać z roszczeń negatywnych (art. 222 § 2 k.c.).

Przedmiotowe przesłanki powstania roszczenia z art. 231 § 2 k.c. są następujące: 1) wzniesienie „budowli lub innego urządzenia”; 2) wzniesienie tych budowli „na gruncie” właściciela; 3) wartość budowli „przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki”. Poza tymi podstawowymi przesłankami, wyraźnie wynikającymi z treści art. 231 § 2 k.c., w literaturze akcentuje się także inne przesłanki dające się wyprowadzić z celu tego przepisu (roszczenie o wykup działki nie mogłoby powstać w zasadzie w przypadku wzniesienia budynku lub innego urządzenia na gruncie już zabudowanym).

Pojęcie „budynek lub innego urządzenia” użyte zostało w tym samym znaczeniu w obu paragrafach art. 231 k.c. Niewątpliwie chodzi tu o wszelkie obiekty będące rezultatem odpowiedniej działalności inwestycyjnej (sztuczne twory techniczne stworzone przez człowieka). Nie jest jednak wykluczone odesłanie w tym zakresie do odpowiednich definicji przewidzianych w prawie budowlanym. W każdym razie chodzi tu o obiekt „trwale zainstalowany”. Niewątpliwie zainstalowanie nad nieruchomością sieci linii wysokiego napięcia tworzy inne urządzenie w art. 231 § 2 k.c. w omawianym znaczeniu.

Powstaje zagadnienie, jak należy rozumieć drugą przesłankę przedmiotową roszczenia z art. 231 § 2 k.c.

Nie można podzielić założenia (...), zgodnie z którym treść przesłanek, od których ustalenia ustawa uzależnia powstanie roszczenia z art. 231 § 2 k.c. została ukształtowana analogicznie jak roszczenia posiadacza wynikające z art. 231 § 1 k.c. Za bardziej przekonujący należałoby uznać pogląd, zgodnie z którym w art. 231 § 2 k.c. określono przesłanki powstania roszczenia o wykup w sposób samodzielny, niezależnie od przesłanek roszczenia wynikającego z art. 231 § 1 k.c. Jeżeli zatem w art. 231 § 2 k.c. stwierdzono, że budynek lub inne urządzenie powinno być „wzniesione na powierzchni lub pod powierzchnią ziemi”, to tym samym wyraźnie określone miejsce trwałego zainstalowania budynku lub innego urządzenia. W przepisie art. 231 § 2 k.c. użyto natomiast innej formuły („gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenia”). Nie oznacza to jednak, iż trwała instalacja mogłaby jedynie nastąpić „na powierzchni” gruntu i mieć charakter takiej właśnie

konstrukcji zewnętrznej. Nie istnieją bowiem istotne powody mające przemawiać za tak ścieśniającą wykładnią omawianego przepisu. Można natomiast eksponować racje usprawiedliwiająca właściwie interpretację szerszą.

Nieruchomość gruntowa stanowi kategorię trójwymiarową. Zgodnie z art. 143 k.c., w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie własność gruntu rozciąga się przestrzeń pod i jego powierzchnię. Granice przestrzenne własności nad gruntem tworzy społeczno-gospodarcze przeznaczenie danego gruntu. Linie energetyczne (...) na ulokowane są w przestrzeni (nad gruntem), ingerując w sferę własności właściciela gruntu (...). Jeżeli zatem w art. 231 § 2 k.c. wspomina się o budynkach lub innych urządzeniach wzniesionych „na gruncie” właściciela, to sformułowanie to należy rozumieć w ten sposób, że trwałe zainstalowanie budynku lub innego urządzenia nastąpiło w ogóle w przestrzennych granicach gruntu, a więc na jego powierzchni, pod powierzchnią lub nad powierzchnią. Należałoby zauważyć, że z reguły budynki i inne urządzenia zajmują określoną przestrzeń gruntu (pod powierzchnią i nad powierzchnią), przy założeniu fizycznego połączenia tych obiektów z gruntem ze skutkami przewidzianymi w art. 48 k.c. (tworzą część składową gruntu, art. 47 k.c.). Trójwymiarowe kontury nieruchomości gruntowej usprawiedliwiają jednak wniosek, że ingerencja w przestrzenne granice gruntu mogłoby nastąpić także (...) wówczas, gdy w tychże granicach pojawiają się przewody energetyczne podtrzymywane przez słupy energetyczne znajdujące się na sąsiednich nieruchomościach. Innymi słowy, dla zaktualizowania się roszczenia wynikającego z art. 231 § 2 k.c. wystarczy zainstalowanie trwałych urządzeń, które – mając fizyczne oparcie na sąsiednich nieruchomościach – znalazły się na trwale w granicach przestrzennych nieruchomości określonych w art. 143 k.c.

(...) Negując istnienie drugiej przedmiotowej przesłanki powstania roszczenia z art. 231 § 2 k.c. (brak punktów styecznych sieci energetycznej z gruntem powodów), można stwierdzić bezprzedmiotowość w zakresie ustalania przesłanki trzeciej w postaci znacznej dysproporcji między wartością zajętej działki a trwałym urządzeniem. Należy podzielić stanowisko, że dla dokonania oceny takiej dysproporcji decydujące znaczenie powinien mieć stan w chwili zgłoszenia roszczenia przez właściciela gruntu, a nie – w chwili dokonywania inwestycji. W sytuacji powstałej w rozpoznawanej sprawie możliwa była do przyjęcia metoda

ustalania wspomnianej dysproporcji przyjęta przez sąd pierwszej instancji, o ile zważy się charakter inwestycji dokonanej przez poprzednika strony pozwanej (instalacja linii energetycznych w przestrzennych granicach nieruchomości powodów). Jeżeli bowiem sama działka powodów mogłaby być przedmiotem normalnego obrotu prawnego, to tym samym możliwe było oszacowanie jej wartości rynkowej. Nie sposób natomiast określić rynkowej wartości linii energetycznych z urządzeniami pomocniczymi (słupami), ponieważ nie są one z reguły przedmiotem obrotu. Należało zatem odwołać się do kryteriów racjonalnie usprawiedliwionych, możliwych w ogóle do zastosowania. Do kryterium takiego zaliczyć należałoby na pewno ogólne koszty przesunięcia linii energetycznych przez stronę pozwaną.

(...) Za przyjętą wykładnię przepisu art. 231 § 2 k.c. w zakresie drugiej i trzeciej przesłanki powstania roszczenia o wykup gruntu przemawia także potrzeba zapewnienia odpowiedniej ochrony prawa własności de lege lata przewidzianej zarówno w płaszczyźnie konstytucyjnej (art. 21, 64 Konstytucji RP), jak i w płaszczyźnie ustawodawstwa zwykłego. Należałoby bowiem zauważyć to, że w sytuacji powstałej w rozpatrywanej sprawie współwłaściciele nieruchomości gruntowej nie mogliby skutecznie korzystać wobec strony pozwanej z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w art. 222 § 2 k.c. Znaczna uciążliwość takiej instalacji (wprowadzenie tzw. strefy ochronnej dla całej działki, znaczne ograniczenia w funkcjonalnym jej wykorzystaniu, czyli znaczne ograniczenia w sferze wykonywania prawa własności, istotne obniżenie wartości działki pozostające niewątpliwie w bezpośrednim związku z inwestycją) uzasadnia możliwość zastosowania przepisów art. 231 § 2 k.c. jako instrumentu prawnego najbardziej adekwatnego, pozwalającego na udzielenie odpowiedniej ochrony prawa własności przysługującemu powodom.

Trzeba zwrócić uwagę na przedmiotowy zakres roszczenia właściciela gruntu, wynikającego z art. 231 § 2 k.c. Dokonanie wskazanych w tym przepisie inwestycji nie zawsze usprawiedliwiłoby roszczenie o wykup całej nieruchomości przez zobowiązanego do wykupu. W przepisie art. 231 § 2 k.c. (podobnie jak w przepisie art. 231 § 1 k.c.) używa się formuły: „zajętej na ten cel działki”, co oznacza, że zakres przedmiotowy omawianego roszczenia właściciela pozostaje uzależniony od zasięgu zajęcia nieruchomości w wyniku wzniesienia na niej budynku lub innych urządzeń. Zajęcia takiego nie należy ujmować jedynie

w kategoriach czysto fizycznych. Decydujące znaczenie w literaturze trafnie przypisuje się przede wszystkim kryterium funkcjonalnemu.

Chodziłoby bowiem o obszar gruntu zajętego dla normalnego i racjonalnego korzystania z wniesionej budowli lub zainstalowania innych trwałych urządzeń. Obszar ten mógłby być determinowany charakterem dokonanych na gruncie inwestycji. Jeżeli cała działka (cała nieruchomości) właściciela mogłaby służyć racjonalnej eksploatacji wzniesionej na niej budowli lub innego urządzenia, roszczenie o wykup mogłoby odnosić się do całej działki (nieruchomości).”

W piśmiennictwie cytowane orzeczenie spotkało się z krytyką. Zdaniem S. Rudnickiego⁵⁸ „powstanie określonego w § 2 art. 231 k.c. roszczenia właściciela charakteryzuje się tym, że jest całkowicie niezależne od przymiotu posiadania po stronie naruszcyciela i kwalifikacji jego działania w postaci dobrej, czy złej wiary, niezbędnych dla roszczenia samoistnego posiadacza określonego w § 1 art. 231 k.c. Oznacza to, że roszczenie właściciela o wykup gruntu przysługuje przeciwko każdemu, kto na tym gruncie wznosił budynek lub inne urządzenie bez zgody właściciela. Jednakże samą lokalizację i charakter tego nakładu określa ustawa słowami *na gruncie* przesądzając tym samym (*verba legis*), że oznacza to budowę, o której mowa w § 1: na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu, bowiem przestrzeń powietrzna określająca granice prawa własności w pionie nie może być uważana za *grunt*. (...)

Konstytucyjna ochrona własności mieści się (...) w ramach prawa i nie nadaje sądom kompetencji prowadzących do rozstrzygnięć prawotwórczych. Sądowa wykładnia prawa nie może przekraczać granic wyznaczonych ustalonymi metodami wykładni. Ochronie własności w systemie prawa cywilnego służą nie tylko roszczenia uzupełniające o charakterze prawnorzeczowym, ale także cały szereg roszczeń odszkodowawczych. Toteż nie można uważać, że w razie naruszenia własności przez immisję bezpośrednią, która nie stwarza podstawy do żądania wykupu działki (art. 231 § 2 k.c.), właściciel jest pozbawiony sądowej ochrony swego prawa, skoro w wypadku jego naruszenia może żądać wynagrodzenia wyrządzonej mu szkody.”

⁵⁸ S. Rudnicki, [2005].

Z poglądem autora można się zgodzić o tyle, o ile przyjmuje się definicję gruntu, która jest punktem wyjścia dla jego argumentacji. Tymczasem pojęcie nieruchomości gruntowej, nawet na tle art. 46 § 1 k.c., który ją definiuje, jest niejednoznaczne i budzi kontrowersje. Najtrafniejszą z koncepcji gruntu jest teoria, w myśl której grunt ma charakter przestrzenny (bryła) zbudowana na podstawie art. 46 § 1 w związku z art. 143 k.c. Chociaż ten ostatni wyznacza jedynie granice przestrzenne własności nieruchomości gruntowej, to jednak ze względu na *ratio legis* tego przepisu oraz zestawienie go z art. 46 § 1 k.c. można zbudować z niego wskazaną definicję gruntu. Biorąc to pod uwagę powyższe orzeczenie Sądu Najwyższego należy uznać za trafne, natomiast jego krytykę za niezasadną.

II. Wzniesienie budynku lub innego urządzenia na cudzym gruncie polega na stworzeniu nowej, sztucznej konstrukcji. Artykuł 231 k.c. nie obejmuje sytuacji, w których dochodzi do zmian istniejących budynków lub innych urządzeń, a więc ich przebudowania, remonty, wyburzenia ścian wewnętrznych, itd., wymiana instalacji elektrycznej, wodnej, gazowej oraz kanalizacyjnej, chociażby zmiany te pociągały za sobą koszty przenoszące wartość gruntu wraz z istniejącym budynkiem. Tego rodzaju zmiany należy traktować jako nakłady na cudzą rzecz (art. 226 k.c.) albo połączenia (art. 227 k.c.) i według stosownych przepisów powinny być rozliczane. W wyroku SN z dnia 10 grudnia 1981 r. (I CR 283/81)⁵⁹ stwierdzono, że „ani nadbudowa, ani wykończenie budynku nie stanowi wzniesienia budowli w rozumieniu art. 231 k.c., jednakże jako budowla w rozumieniu art. 231 k.c. może być potraktowana nadbudowa lub przebudowa, jeśli jest tak daleko idąca, że doprowadza do powstania całkowicie nowego, nieporównanie droższego obiektu aniżeli obiekt dotychczasowy.” W wyroku SN z dnia 3 marca 1983 r. (I CR 24/83)⁶⁰ uznano, że „art. 231 k.c. mówi o wzniesieniu budynku, które to określenie oznacza budowę od podstaw, od fundamentów, a nie nadbudową piętra.” W uchwale SN z dnia 5 czerwca 1985 r. (III CZP 33/85)⁶¹ przyjęto, 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

⁵⁹ OSNC 1982, z. 7, poz. 107.

⁶⁰ Niepubl.

⁶¹ OSNC 1986, z. 5, poz. 66.

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 wyroku SN z dnia 10 czerwca 2003 r. (I CKN 393/01)⁶² stwierdzono, że „artykuł 231 k.c. przyznaje roszczenie o przeniesienie własności przy spełnieniu wymienionych w nim przesłanek samodzielnego posiadania nieruchomości, dobrej wiary posiadacza oraz wzniesienia budynku. Przepis ten mówi o wzniesieniu budynku, przez które to określenie należy rozumieć taką działalność inwestycyjną posiadacza, w efekcie której dochodzi do powstania nowej konstrukcji, której dotychczas nie było. Nie są zatem objęte hipotezą art. 231 k.c. wszelkiego rodzaju roboty wykończeniowe i uzupełniające budynku oddanego w stanie surowym, zamkniętym. Wszelkiego tego typu roboty stanowią nakłady, w rozumieniu art. 226 k.c., lub też połączenia, o których mowa w art. 227 k.c. Innymi słowy, wzniesienie budynku oznacza budowę od podstaw, od fundamentów, "na powierzchni" - na gruncie, a nie roboty wykończeniowe i uzupełniające stanowiące nakłady na budynek już istniejący.” Z drugiej strony w wyroku SN z dnia 18 lutego 1972 r. (III CRN 520/71)⁶³ stwierdzono, że „warunkiem zastosowania art. 231 § 1 k.c. nie jest całkowite wykończenie budynku z zewnątrz i wewnątrz. Wystarczy, jeżeli prace budowlane są tak znacznie zaawansowane, że całość można już uznać za poważny obiekt gospodarczy.”

Według jednego ze stanowisk,⁶⁴ jeżeli zmiana jest w istocie wzniesieniem nowej konstrukcji, a wartość jej przenosi wartość nieruchomości gruntowej, możliwe jest zastosowanie *per analogiam* art. 231 k.c., tym bardziej jeśli zwrot korzyści przez właściciela po myśli art. 226 § 1 k.c. lub art. 227 § 2 k.c. byłby niecelowy i nadmiernie dla niego uciążliwy. Jeżeli bowiem koszt zmian budynku lub innego urządzenia znacznie przewyższa wartość gruntu, to podobne racje o charakterze społeczno-gospodarczym jakie występują przy typowej budowie na cudzym gruncie przemawiają także za umożliwieniem nabycia nieruchomości gruntowej przez remontującego posiadacza samoistnego na podstawie analogii z art. 231 k.c.

⁶² Niepubl.

⁶³ OSNC 1973, z. 1, poz. 12.

⁶⁴ Por. A. Kubas, [1972], s. 61.

W jednym ze swych orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził,⁶⁵ że instytucja budowy na cudzym gruncie ma zastosowanie jedynie wtedy, gdy konstrukcja wznoszona jest bezpośrednio na gruncie. Zdaniem Sądu Najwyższego art. 231 k.c. nie ma zatem zastosowania do tzw. nadbudowy na cudzym budynku lub budowy na cudzym fundamencie.

Stanowisko to budzi jednak wątpliwości. W myśl art. 46 § 1 k.c. gruntem jest część powierzchni ziemskiej, natomiast nieruchomości budynkowe oraz lokalowe (części budynków) istnieją o tyle, o ile przepis szczególny na to pozwala. Budynek jest więc nieruchomością, o ile przepis szczególny tak stanowi. Jeżeli budynek lub inne urządzenie nie jest nieruchomością, stanowi część składową gruntu i nie ma przymiotu rzeczy albo jest rzeczą ruchomą, jeśli nie jest trwale z gruntem związany. Nie można dlatego zgodzić się z wyrokiem SN z dnia 20. marca 2009 r. (II CSK 581/08)⁶⁶, w którym stwierdzono, że „budynek stanowi część składową gruntu, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej”. Budynek stanowi bowiem część składową gruntu tylko wtedy, gdy jest z nim trwale związany.

Własność gruntu rozciąga się także na budynek. Przedmiotem prawa własności jest grunt wraz ze znajdującym się na nim budynkiem. Posiadacz samoistny gruntu, o który stanowi art. 231 k.c. włada gruntem wraz ze znajdującym się na nim budynkiem, stanowiącym część składową gruntu. Posiadacz nie posiada odrębnie gruntu oraz budynku, ponieważ budynek nie może być, jako część składowa, przedmiotem posiadania i praw rzeczowych. Wynika stąd, że nadbudowa na cudzym budynku oraz wzniesienie budynku na cudzych fundamentach jest w istocie wzniesieniem budynku na cudzym gruncie, co obejmuje art. 231 k.c. Nie ma bowiem podstaw do wyróżniania odrębnie gruntu i budynku czy fundamentów, skoro te ostatnie są częściami składowymi gruntu.

⁶⁵ Por. wyrok SN z dnia 28. II 1963 r. (I CR 124/60), OSNCP 1964, z. 9, poz. 176.

V. Wartość budynku (urządzenia) przenosząca wartość gruntu

1. Działka gruntu zajęta pod budowę

Wedle art. 231 k.c. roszczenie o wykup gruntu dotyczy jedynie działki zajętej pod budowę, i jedynie co do tego obszaru dokonuje się wyceny gruntu i porównania wartości gruntu do wartości budynku. W uchwale SN z dnia 13 stycznia 1961 r. (I CR 979/60)⁶⁷ stwierdzono, że zajęta działka, której wartość porównuje się z wartością budynku to tylko część gruntu znajdująca się pod budynkiem. W literaturze trafnie jednak wyrażono pogląd, w myśl którego pojęcie zajętej działki należy interpretować rozszerzająco.⁶⁸ Pojęcie to dotyczy nie tylko gruntu znajdującego się pod budynkiem, ale także tej jego niezabudowanej części, która jest niezbędna do należytego korzystania z budowli zgodnie z jej przeznaczeniem. Przeciwnie stanowisko prowadziłoby do niekorzystnej konfiguracji gruntów, konieczności ustanawiania odpowiednich służebności na rzecz osoby, której przysługuje roszczenie z art. 231 § 1 k.c. Według jednego z poglądów wskazówkę, jak duży obszar należy uznać za niezbędny do należytego korzystania z budynku dają odpowiednie przepisy administracyjne, określające rozmiary działek budowlanych.⁶⁹ Pod uwagę można wziąć również analogię z art. 151 zd. 2 k.c. Przepis ten pozwala właścicielowi w szczególności na żądanie od osoby, która przekroczyła granicę jego gruntu wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która wskutek budowy straciła dla właściciela znaczenie gospodarcze. Pogląd ten spotkał się z pewnymi wątpliwościami w piśmiennictwie.⁷⁰ Twierdzi się, że analogia z art. 151 k.c. dopuszczalna jest ewentualnie jedynie co do sytuacji, o której stanowi art. 231 § 2 k.c., a więc przypadku, w którym właściciel żąda wykupienia działki przez osobą wznoszącą budynek lub inne urządzenie na jego gruncie. W art. 151 oraz 231 § 2

⁶⁶ Niepubl.

⁶⁷ OSN 1962, z. 3, poz. 92.

⁶⁸ Por. A. Kubas, [1972], s. 64.

⁶⁹ Por. ibidem.

⁷⁰ Por. ibidem, s. 64-65.

k.c. chodzi bowiem o uprawnienia właściciela, które mają na celu ochronę jego uzasadnionych interesów. Z kolei art. 231 § 1 k.c. dotyczy roszczenia o wykup działki, przysługującego posiadaczowi gruntu, który bezprawnie zajął cudzą nieruchomość, a więc naruszył cudze prawo podmiotowe i to tak podstawowe jak prawo własności. Analogia z art. 151 zd. 2 k.c. do tego przypadku w istocie rozszerza uprawnienia bezprawnego posiadacza gruntu kosztem właściciela. Posiadacz mógłby żądać, wbrew woli właściciela, nie tylko zbycia na swoją rzecz działki zajętej pod budowę, ale także tej, która choć nie jest niezbędną dla właściwego korzystania z budynku lub innego urządzenia, to straciła dla właściciela znaczenie gospodarcze. W literaturze wyrażono jednak stanowisko, że z praktycznego punktu widzenia, zważywszy na postulat jednolitego interpretowania przepisów o wykupie zabudowanego gruntu, należy uznać za zasadne stosowanie analogii z art. 151 zd. 2 k.c. do art. 231 §§ 1 oraz 2 k.c.⁷¹

Jednakże analiza art. 231 § 1 oraz 2 k.c. pozwala na stwierdzenie, że nie ma potrzeby sięgania do przepisów prawa administracyjnego czy analogii z art. 151 zd. 2 k.c., dla umożliwienia posiadaczowi nabycia gruntu pod budynkiem (nad budowlą), ale także tego, który jest niezbędny do właściwego korzystania z budowli. W przepisie tym prawodawca posłużył się zwrotem „działki zajętej na ten cel”. Działka zajęta w celu wzniesienia na niej budynku lub innego urządzenia, to nie tylko obszar pod budowlą, ale także teren niezbędny do właściwego korzystania z budowli. Okazuje się, że już wykładnia językowa przepisu pozwala na zbudowanie wspomnianej reguły. W wyroku SN z dnia 4 października 1979 r. (III CRN 163/79)⁷² stwierdzono, że „wykupowi 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 (...) 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.”

⁷¹ Por. ibidem, s. 65.

⁷² OSNC 1980, z. 5, poz. 95.

2. Chwila ustalenia wartości budynku lub innego urządzenia oraz działki gruntu

Praktyczne znaczenie dla niniejszej tematyki ma również ustalenie chwili, która jest właściwa dla ustalenia dysproporcji pomiędzy wartością budynku oraz zajętej przezeń działki. Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek w nim zawartych. Konieczne jest więc, aby budynek lub inne urządzenie zostało wzniesione w czasie, kiedy wznoszący budynek na cudzym gruncie był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Roszczenie posiadacza powstaje zatem najwcześniej z chwilą wzniesienia budynku lub innego urządzenia. Chwilą powstania roszczenia jest dzień ukończenia zabudowy. Jednakże wznoszenie budynku lub innego urządzenia jest często procesem długotrwałym i wieloetapowym. W takim przypadku trafnie się proponuje, by roszczenie z art. 231 § 1 k.c. powstawało już na jednym z etapów wznoszenia budynku, jeżeli budynek w takim stanie przewyższą znacznie swą wartością cenę zajętego pod budowę gruntu.⁷³

Posiadacz samoistny zajętego pod budowę gruntu powinien być w dobrej wierze jedynie w czasie trwania budowy i późniejsza utrata dobrej wiary nie wpływa na istnienie roszczenia o przeniesienie własności gruntu. Mogłoby to sugerować, że dla oceny wartości budynku lub innego urządzenia oraz zajętego gruntu decydujące znaczenie ma także jedynie czas trwania zabudowy. Jednakże posiadacz samoistny gruntu w dobrej wierze, który wznosił budynek lub inne urządzenie przenoszące znacznie wartością cenę zajętego gruntu byłby uprawniony z roszczenia z art. 231 § 1 k.c. także wtedy, gdy w chwili dochodzenia roszczenia wzniesiony budynek był zniszczony lub poważnie uszkodzony w takim stopniu, że jego wartość już nie przewyższa znacznie wartości zajętego pod budowę gruntu. Tymczasem *ratio legis* art. 231 k.c. jest zapobieżenie usuwaniu, wskutek zastosowania *actio negatoria*, istniejących, wartościowych budynków lub innych urządzeń, które uderzałoby w uzasadniony interes indywidualny i społeczny. Artykuł 231 k.c. dotyczy zatem tylko istniejących budowli w chwili korzystania z roszczenia z tego przepisu, przy czym

⁷³ Por. A. Kubas, [1972], s. 66.

wartość budowli lub innego urządzenia w chwili żądania musi znacznie przerosnąć wartość zajętej pod budowę działki.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że chwilą ustalania wartości budynku lub innego urządzenia oraz wartości zajętej pod budowę działki jest moment powstania roszczenia z art. 231 k.c. Tylko istniejąca aktualnie różnica pomiędzy wartością budynku lub innym urządzeniem a wartością działki gruntu daje możliwość pokrzywdzenia posiadacza gruntu w dobrej wierze i naruszenia ogólnego interesu społecznego w utrzymaniu budowli na gruncie.⁷⁴

Zestawienie wartości budynku lub innego urządzenia z wartością zajętej pod budowę działki polega na porównaniu wartości pieniężnych. Z powodu braku przepisu szczególnego należy brać pod uwagę wartość rynkową. Bywa jednak także, że wartość rynkowa budowli oraz jej rzeczywista wartość znacząco od siebie odbiegają. W takim przypadku należy brać pod uwagę nie cenę rynkową, lecz rzeczywistą wartość budowli, zliczając wartość zużytych materiałów oraz wykorzystanej robocizny, uwzględniając stopień zużycia budowli. Wysokość cen należy ustalać na dzień realizacji roszczenia z art. 231 k.c. Możliwa jest tu analogia z ogólnym art. 363 § 2 k.c., który stanowi, że wysokość odszkodowania powinna być ustalana według cen z daty ustalenia odszkodowania.

3. Zakres dysproporcji pomiędzy wartością budynku lub innego urządzenia a wartością zajętej pod budowę działki gruntu

Artykuł 231 k.c. wymaga, by wartość wzniesionego budynku lub urządzenia na cudzym gruncie przerosła znacznie wartość zajętej działki gruntu. Decydujące znaczenie ma tu nie kwotowa różnica pomiędzy wartościami, lecz stosunek tych wartości, różnica proporcjonalna. To, w jakim stopniu wartość budynku lub innego urządzenia ma przerosnąć wartość zajętej działki, zależy od oceny sądu, który powinien brać pod uwagę wszystkie okoliczności danego przypadku. *Ratio legis* art. 231 k.c. wskazuje na to, że przy tej ocenie należy brać pod uwagę także okres, w którym budynek lub inne urządzenie mają być wykorzystywane.

⁷⁴ Por. ibidem.

W wyroku SN z dnia 29 listopada 1957 r. (I CR 952/57)⁷⁵ stwierdzono, że dla przedmiotowej oceny nie jest obojętna także bezwzględna wartość wzniesionego budynku lub urządzenia. Wynika stąd, że nawet jeśli stosunek wartości budynku lub innego urządzenia do wartości zajętej działki jest bliski jedności, to gdy różnica tych wartości jest znaczącą kwotą, art. 231 k.c. powinien mieć zastosowanie. Nieznaczna dysproporcja kwotowa nie ma tu wtedy znaczenia.

Jeżeli jednak wartość budynku lub innego urządzenia jest niewielka i w związku z tym koszty jego usunięcia nie są zbyt wysokie, nie pociągają za sobą zbyt wielkiego uszczerbku dla posiadacza, to nawet jeśli zabudowany grunt będzie mieć proporcjonalnie znacznie mniejszą wartość od wartości, wykluczone jest zastosowanie art. 231 k.c. Przepis ten ma bowiem na celu ochronę słusznych i znacznych interesów posiadacza samoistnego gruntu, uniknięcie przez niego nadmiernej szkody. *Ratio legis* wskazanego przepisu polega na ochronie doniosłych wartości materialnych.⁷⁶

⁷⁵ OSPiKA 1958, z. 7-8, poz. 192.

⁷⁶ Por. A. Kubas, [1972], s. 68.

VI. Roszczenie właściciela z art. 231 § 2 k.c.

1. *Ratio legis* art. 231 § 2 k.c.

Według prawa rzeczowego z 1946 r. właściciel gruntu, na którym wzniesiono nielegalnie budynek lub inne urządzenie, nie mógł żądać jego wykupienia. Jeżeli budowlę wznosił posiadacz w dobrej wierze, właściciel nie mógł żądać usunięcia budowli, a obowiązany był do zwrotu wartości rzeczy przyłączonych i kosztów robocizny albo sumy równej tej, o którą zwiększyła się wartości nieruchomości. Posiadacz mógł usunąć budynek, przywracając stan poprzedni. Jeżeli natomiast wartość budynku lub innego urządzenia znacznie przewyższała wartość gruntu lub jego części zajętej pod budowlę, posiadacz mógł żądać przeniesienia własności gruntu za zapłatą zwykłej ceny. Jeżeli budowlę dokonał posiadacz w złej wierze, właściciel mógł żądać przywrócenia stanu poprzedniego, natomiast gdy chciał pozostawić budowlę, obowiązany był do zapłaty wartości materiałów i robocizny albo sumy równoważnej tej, o jaką zwiększyła się wartość gruntu (art. 73, 74 pr. rzecz.).

Taki stan prawny był wysoce niezadowolający. Jeżeli posiadacz w dobrej wierze decydował się na żądanie odpowiedniej sumy pieniężnej, a nie zbycia gruntu na swoją rzecz, właściciel obowiązany był do zapłaty sumy pieniężnej często o znacznej wysokości. Do czasu jej zapłaty posiadaczowi przysługiwało prawo zatrzymania gruntu (art. 218 § 1 k.z.). Pozwany o wydanie nieruchomości w procesie windykacyjnym podnosił zarzut prawa zatrzymania i blokował skutecznie żądanie powoda. Zważywszy na to, roszczenie windykacyjne właściciela natrafiało na trudną przeszkodę. W istocie ochrona prawna właściciela okazywała się w takich przypadkach fikcyjna.

Problem ten został zauważony w literaturze oraz judykaturze. W wyroku SN z dnia 20. III 1963 r. (III CR 74/62)⁷⁷ stwierdzono, że istnieje faktyczny brak ochrony interesów właściciela gruntu zajętego pod budowlę przez posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Sąd Najwyższy przyjął zatem, że w drodze analogii właścicielowi

⁷⁷ OSPiKA 1964, z. 7-8, poz. 153.

przysługuje roszczenie o wykupienie gruntu zajętego pod budowę. W uzasadnieniu powołano się na projekt nowego Kodeksu cywilnego z 1962 r., który przewidywał odpowiednik obecnie obowiązującego art. 231 § 2 k.c.

Stanowisko Sądu Najwyższego spotkało się z opozycją w literaturze.⁷⁸ Podnoszono, iż co prawda intencje Sądu były słuszne i celowe, jednakże rozwiązanie, jakie przyjął jest niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia zasady praworządności i nie mieści się nawet w najszerzej pojmowanych granicach wykładni. W istocie nie była to wykładnia prawa, ale zachowanie prawotwórcze.

Obecny art. 231 § 2 k.c. ma wychodzić naprzeciw oczekiwaniom praktyki i usunąć trudności, jakie powstawały na tle Prawa rzeczowego.

2. Legitymacja bierna według art. 231 § 2 k.c.

Dyskusje rodzi zagadnienie, czy w przepis ten przyznaje właścicielowi gruntu roszczenie wobec każdego, kto wzniesie na jego nieruchomości budynek lub inne urządzenie⁷⁹ czy też jedynie wobec posiadacza samoistnego gruntu⁸⁰. Za pierwszym stanowiskiem przemawia wykładnia językowa art. 231 § 2 k.c., który zawiera zwrot „ten, który wzniośł” w przeciwieństwie do art. 231 § 1 k.c., który zawiera pojęcie posiadacza samoistnego w dobrej wierze. W uchwale SN z dnia 13 stycznia 1995 r. (III CZP 169/94)⁸¹ stwierdzono, 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.” Z kolei drugie zapatrywanie uzasadnia wykładnia systemowa przepisu, a więc wykładnia uwzględniająca położenie przepisu pomiędzy art. 231 § 1 oraz art. 231 § 3 k.c. Co prawda, ten ostatni nie obowiązuje od nowelizacji lipcowej Kodeksu cywilnego z 1990 roku, to jednak należy zauważyć, że zawierał również pojęcie posiadacza samoistnego w dobrej wierze, i z tego powodu odwołanie się do niego ma podstawę. Podnosi się

⁷⁸ Por. B. Dobrzański, [1964]; J. Nowacki, [1967], s. 393.

⁷⁹ Por. T. Dybowski, [1969b], s. 182.

⁸⁰ Por. J. Wasilkowski, [1969], s. 261; A. Kubas, [1972], s. 105.

⁸¹ OSNC 1995, z. 4, poz. 64.

również, że cały art. 231 k.c. w tym jego § 2, należy do przepisów rozliczeniowych pomiędzy właścicielem a posiadaczem, dlatego także on dotyczy jedynie posiadacza samoistnego. Przepisy zawarte w art. 231 k.c. powinno się interpretować jednolicie; niezasadne byłoby takie różnicowanie przez prawodawcę art. 231 § 1 i 3 oraz art. 231 § 2 k.c.⁸² Jeżeli zatem zabudowy dokona osoba, która nie jest posiadaczem samoistnym, a więc posiadacz zależny albo dzierżyciel, rozliczenia z tego tytułu będą dokonywane na podstawie stosunku prawnego łączącego właściciela z taką osobą. W przypadku, gdy nie ma takiego stosunku prawnego, w rachubę wchodzi przepisy ogólne, regulujące rozliczenia z nakładów poczynionych na rzecz (art. 226-229 w związku z art. 230 k.c.). Zgodnie z trzecim zapatrywaniem, właścicielowi przysługuje roszczenie wobec posiadacza gruntu, niezależnie od rodzaju posiadania (samoistne, zależne) oraz niezależnie od dobrej albo złej wiary; w rachubę nie wchodzi natomiast dzierżyciel, ponieważ nie może być traktowany jako podmiot wnoszący budowlę.⁸³ Na aprobatę zasługuje drugie stanowisko, jako najbardziej przekonujące.

Roszczenie właściciela jest niezależne od dobrej albo złej wiary posiadacza. W tym znaczeniu ma szerszy charakter od analogicznego roszczenia posiadacza wobec właściciela. Taka regulacja ma na celu ochronę zasadnego interesu właściciela przed ingerencją posiadacza. Właściciel może, ale nie musi skorzystać z roszczenia z art. 231 § 2 k.c. Prawodawca wypełnił jednak lukę w prawie, jaka występowała za rządów Prawa rzeczowego.

W literaturze wyrażono stanowisko, w myśl którego jeżeli grunt jest przedmiotem współwłasności, żądanie wykupu działki może być wystosowane jedynie przez wszystkich współwłaścicieli, analogicznie do sytuacji, gdy zabudowy cudzego gruntu dokonali współposiadacze gruntu.⁸⁴ Roszczenie z art. 231 § 2 k.c. nie może więc być realizowane tylko przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości. Realizacja tego roszczenia prowadzi bowiem do rozporządzenia nieruchomości wspólną, przekracza zatem zakres zwykłego zarządu i wymaga zgody, po myśli art. 199 k.c. zgody wszystkich współwłaścicieli. W procesie o wykup działki gruntu współwłaściciele są czynnymi uczestnikami koniecznymi postępowania. W razie,

⁸² Por. A. Kubas, [1972], s. 105.

⁸³ Por. E. Gniewek, [2008], s. 127.

⁸⁴ Por. A. Kubas, [1972], s. 106.

gdyby którykolwiek z nich nie brał udziału w postępowaniu, zostaje zawiadomiony o procesie w trybie art. 195 k.p.c. W razie absencji któregoś z współwłaścicieli, zachodzi brak przesłanki jurysdykcyjnej pozytywnej⁸⁵ (brak legitymacji czynnej), co prowadzi do oddalenia powództwa. Współwłaściciele, którzy chcieliby samodzielnie wykonywać uprawnienie z art. 231 § 2 k.c. muszą znieść współwłasność gruntu, by móc decydować o swej rzeczy.

Jeżeli zabudowany grunt należy do majątku wspólnego małżeńskiego, realizacja roszczenia z art. 231 § 2 k.c. wymaga zgody obydwu małżonków (art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o.).

3. Zbieg norm z art. 231 § 2 oraz 151 k.c.

Odrębnego omówienia wymaga relacja art. 231 § 2 k.c. do art. 151 k.c. Przepisy te są podstawą norm, których hipotezy w pewnym zakresie się krzyżują. Przekroczenie granicy przy wznoszeniu budowli jest również jednocześnie budową na cudzym gruncie, choć rozumowanie to zawodzi w drugą stronę. Wzniesienie budynku lub innego urządzenia w całości na cudzym gruncie nie jest przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli, lecz typową budową na cudzym gruncie. Niniejsze rozważania są poświęcone jedynie pierwszemu przypadkowi.

Zgodnie z art. 151 k.c. właściciel gruntu, którego granicę przekroczone przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia może żądać: (1) przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli granicę przekroczone z winy umyślnej lub sprzeciwił się budowie bez nieuzasadnionej zwłoki lub grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda; (2) stosowanego wynagrodzenia za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej; (3) wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Z zestawienia tego przepisu z art. 231 § 2 k.c. wynika, że nie będą one ze sobą konkurować, jeżeli przekraczający granicę gruntu jest jedynie bezprawnym posiadaczem. Artykuł 151 k.c. ma zastosowanie tylko w stosunku do właściciela, który przekroczył granicę cudzego gruntu.⁸⁶ Dopiero

⁸⁵ Por. W. Broniewicz, [2008], s. 235.

⁸⁶ Por. W. Kocon, [1970], s. 1066.

jeżeli przekraczający jest właścicielem i posiadaczem, dochodzi do konkurencji art. 151 k.c. oraz art. 231 § 2 k.c., a wartość zajętej przez część budynku działki jest znacznie niższa od tej części budynku, która znajduje się na cudzym gruncie.

Jednakże stwierdzenie, że właścicielowi w takich okolicznościach przysługuje dowolny wybór pomiędzy roszczeniami z art. 151 k.c. albo 231 § 2 k.c. byłoby sprzeczne z *ratio legis* art. 151 k.c., który zawiera większe ograniczenia niż art. 231 § 2 k.c. Dopuszczalność dowolnego stosowania art. 231 § 2 k.c. jest równoznaczna z pominięciem wymagań stawianych przez art. 151 k.c.⁸⁷ Proponuje się więc przyjąć następujące kryterium, pozwalające na określenie, kiedy uprawniony może skorzystać z art. 151 k.c. albo art. 231 § 2 k.c. Jeżeli więc przekroczenie granicy jest skutkiem niejasności w ustaleniu granicy, przy czym przekroczenie jest nieznaczne, zastosowanie powinien mieć art. 151 k.c. Jeżeli natomiast przy wznoszeniu budowli znacznie przekroczono granicę, a budujący objął w posiadanie samoistne część cudzego gruntu, dołączając go do własnej działki, możliwe jest zastosowanie art. 231 § 2 k.c.

W uchwale SN z dnia 29 grudnia 1987 r. (III CZP 79/87)⁸⁸ stwierdzono, iż „samoistny posiadacz w dobrej wierze, który przekroczył granicę sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel części działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Uprawnienie do wyboru żądań określonych w art. 151 zdanie drugie k.c. przysługuje wyłącznie właścicielowi tego gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.”

⁸⁷ Por. A. Kubas, [1972], s. 109.

⁸⁸ OSNC 1989, z. 7-8, poz. 117.

VII. Charakter prawny roszczeń z art. 231 k.c.

1. Swoboda kształtowania treści roszczeń

Uprawnienia z art. 231 k.c. powstają z chwilą ziszczenia się określonych w nim przesłanek. Mają one charakter roszczeń majątkowych, wynikających ze stosunku zobowiązaniowego powstałego z chwilą zrealizowania się wspomnianych wymagań. Posiadacz samoistny w dobrej wierze może żądać przeniesienia własności zajętej pod budowę działki, natomiast właściciel wykupienia zajętej działki przez tego, kto wznosił budynek lub inne urządzenie.

Według jednego z poglądów, wyrażonego już na tle Prawa rzeczowego (art. 73 § 2), wskazana regulacja ustawowa ma charakter przepisu dyspozytywnego.⁸⁹ W myśl tego stanowiska, strony mogły uregulować treść powstałego między nimi z mocy ustawy stosunku prawnego według własnego wyboru.⁹⁰ Twierdzi się, że zapatrywanie to jest w pełni aktualne także na tle obecnego art. 231 k.c.⁹¹ Przepis ten ma pozwalać nie tylko na umowne ustalenie praw i obowiązków stron przed wzniesieniem budowli, ale także po jej wzniesieniu.⁹²

Umowa zawarta pomiędzy posiadaczem gruntu a jego właścicielem wyłącza ją zastosowanie art. 231 k.c. jeżeli czynność ta jest ważna. W przeciwnym razie, w rachubę wchodzi zastosowanie wskazanego przepisu. Jeżeli zawarto umowę przed wzniesieniem budowli, z jej treści wynika przyznanie władztwa, które nie odpowiada posiadaniu samoistnemu, nieważność czynności prawnej nie powoduje zmiany tego władztwa na posiadanie samoistne. Te bowiem jest kwestią faktów. Z kolei nieważność umowy, w której przyznano posiadanie zależne oznacza tylko tyle, że posiadanie zależne nie było posiadaniem prawnym.⁹³ Wskutek nieważności umowy

⁸⁹ Por. W. Czachórski, [1960b], s. 489; S. Breyer, [1975], s. 204.

⁹⁰ Por. J. S. Piątkowski, [1969].

⁹¹ Por. A. Kubas, [1972], s. 111.

⁹² Por. *ibidem*.

⁹³ Odwołując się do teorii tytułu i sposobu nabycia, chodzi tu o brak tytułu prawnego. Por. A. Kunicki, [1964], *passim*.

nie przestało być jednak posiadaniem zależnym, co wyklucza zastosowanie art. 231 § 1 k.c. Właściciel może jednak skorzystać z art. 231 § 2 k.c. Rozliczenie pomiędzy posiadaczem zależnym a właścicielem gruntu może również nastąpić na podstawie art. 224 – 229 w związku z art. 230 k.c.⁹⁴

Z kolei nieważność umowy zawartej już po wzniesieniu budynku lub innego urządzenia, powoduje, że sytuacja prawna stron traktowana jest tak, jak gdyby umowy nigdy nie zawarto, co oznacza, że art. 231 k.c. będzie miał pełne zastosowanie.⁹⁵

Powyższe stanowisko budzi wątpliwości. Warunkiem powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. jest posiadanie samoistne gruntu, na którym wzniesiono budowlę. Umowna modyfikacja przyszłego stosunku prawnego z art. 231 § 1 k.c. jest w takim przypadku niemożliwa, ponieważ umowa taka wyklucza nabycie posiadania samoistnego w dobrej wierze, a więc ziszczenie przesłanki z tego przepisu. Jeżeli umownie przenosi się posiadanie samoistne bez tytułu prawnego (prawa własności) wykluczona jest dobra wiara nabywcy. Z kolei jeśli przenosi się posiadanie samoistne wraz z tytułem prawnym (prawem własności), nigdy nie powstanie roszczenie z art. 231 § 1 k.c. po wzniesieniu budowli, ponieważ nie będzie już budowy na cudzym, lecz na własnym gruncie.

Uprawniony z art. 231 § 1 k.c. może, ale nie musi korzystać ze swego uprawnienia. Może także zwolnić z długu właściciela, obowiązane do przeniesienia własności działki gruntu za odpłatnością. Podobnie, jeżeli można umówić się, że na przykład zamiast jednorazowego wynagrodzenia, posiadacz będzie spłacał właściciela w formie renty czy ratami, nie oznacza to, że art. 231 § 1 k.c. ma charakter dyspozytywny. Strony bowiem nie mogą zmienić ustawowej treści zobowiązania, ale mogą skorzystać ze zwolnienia z długu, odnowienia, *datio in solutum*, umownego potrącenia, bez ingerencji w ustawową treść zobowiązania i w konsekwencji roszczenia z niego wynikającego. Mogą skorzystać z instytucji pozwalających na wygaszenie zobowiązania bez zaspokojenia wierzyciela przez wykonanie zobowiązania. Nie jest to jednak modyfikacja ustawowej treści zobowiązania, które

⁹⁴ Por. A. Kubas, [1972], s. 111.

⁹⁵ Por. ibidem, s. 112.

powstaje z mocy prawa (*ex lege*)⁹⁶. Jeżeli strony zawierają umowę najmu, a następnie ustalają, że czynsz będzie zastąpiony jednorazową usługą, to nie zmieniają ustawowej treści umowy najmu, lecz zawierają umowę odnowienia, która powoduje wygaśnięcie zobowiązania pierwotnego do zapłaty czynszu i powstanie zobowiązania do wykonania usługi.

Umowna zmiana treści roszczenia może dotyczyć ewentualnie roszczenia z art. 231 § 2 k.c. Kontrowersyjny jest zakres tej zmiany. W rachubę może wchodzić na przykład termin spełnienia świadczenia, sposób zapłaty, itd. Wątpliwa byłaby natomiast taka zmiana, która zobowiązywałaby posiadacza do nabycia obok zabudowanej działki, także działki sąsiedniej, niekoniecznej do prawidłowego korzystania z budowli. Takie zobowiązanie nie wynikałoby z ustawy (art. 231 § 2 k.c.), lecz z czynności prawnej (umowy).

2. Roszczenie z art. 231 k.c. jako podstawa umowy rozporządzającej

W piśmiennictwie nie ma zgody co do tego, czy zobowiązanie z art. 231 k.c. jest podstawą do zawarcia umowy rozporządzającej (art. 156 k.c.) czy też umowy z art. 155 § 1 k.c. (tzw. zobowiązująco – rozporządzającej). W myśl pierwszego zapatrywania⁹⁷ wykonanie zobowiązania powstałego na podstawie art. 231 k.c. następuje przez zawarcie umowy rozporządzającej, przenoszącej własność działki gruntu. Podstawą prawną takiej umowy jest wskazane zobowiązanie, jako stosunek prawny powstały wskutek zajścia innego zdarzenia niż umowa zobowiązująca. Zgodnie z drugim stanowiskiem,⁹⁸ powstanie zobowiązania z art. 231 k.c. nie zwalania stron z zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności gruntu. Jeżeli strony umowy nie wykluczyły skutku rozporządzającego (art. 155 § 1 k.c. *in fine*) oraz nie zawarły umowy pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu (art. 157 k.c.) umowa taka wywoła również skutek rozporządzający w postaci przeniesienia własności gruntu. Trafne jest drugie stanowisko. W naturalny sposób odpowiada treści art. 156 k.c., który źródła zobowiązania, będącego podstawą umowy

⁹⁶ Por. S. Wójcik, [1977], s. 522.

⁹⁷ Por. A. Kubas, [1972], s. 112.

⁹⁸ Por. S. Breyer, [1964], s. 1146.

rozporządzającej upatruje także w innych zdarzeniach cywilnoprawnych niż umowa zobowiązująca. Takim zdarzeniem jest również ziszczenie się przesłanek określonych przez art. 231 k.c.

Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy, odmawia jego wykonania, uprawniony może wytoczyć powództwo o zobowiązanie dłużnika do złożenia oświadczenia woli stosownej treści (art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.).⁹⁹ Prawomocny wyrok stwierdzający obowiązek złożenia oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

3. Roszczenie z art. 231 k.c. jako roszczenie wynikające z zobowiązania realnego

Zgodnie z jednym ze stanowisk zobowiązanie powstałe wskutek ziszczenia się przesłanek z art. 231 k.c. należy do kategorii zobowiązań realnych.¹⁰⁰

Pojęcie zobowiązania realnego jest dziełem nauki i judykatury. Szczególne osiągnięcia w dziedzinie zobowiązań realnych ma nauka francuska oraz niemiecka,¹⁰¹ chociaż figura ta nie jest obca także polskiej doktrynie¹⁰². W myśl dominującego poglądu zobowiązanie realne, to zobowiązanie, które jest związane określoną sytuacją prawnorzeczową; co najmniej jedna ze stron tego zobowiązania jest wyznaczona przez specyficzną sytuację związaną z rzeczą. Wierzytelność wynikająca z takiego stosunku prawnego jest skuteczna wobec każdego podmiotu prawa rzeczowego lub posiadacza rzeczy, choćby był to posiadacz bezprawny. Zobowiązanie realne jest niejako sprzężone z prawem rzeczowym lub posiadaniem rzeczy. Z konstrukcji zobowiązania realnego wynika wniosek, że stroną tego zobowiązania może być jedynie osoba znajdująca się w danej sytuacji prawnorzeczowej, natomiast każda zamiana podmiotu prawa rzeczowego powoduje zmianę strony zobowiązania realnego bez konieczności zawierania umów mających

⁹⁹ Por. S. Wójcik, [1977], s. 522.

¹⁰⁰ Por. uchwała SN z dnia 14. XI 1966 r. (III CZP 55/66), OSNC 1967, z. 9, poz. 149.

¹⁰¹ Por. A. Kubas, [1972], s. 119 i cyt. tam literatura.

¹⁰² Por. Z. Radwański, [1961], s. s. 209-213; A. Kunicki, [1966], s. 1530-1531; A. Wąsiewicz, [1965], s. 144 i n.

na celu zmianę podmiotu po stronie wierzyciela lub dłużnika, jak to jest wymagane przy pozostałych zobowiązaniach „zwykłych”, nie będących realnymi.

Nie oznacza to jednak, że kategoria zobowiązań realnych jest jednolita. Zobowiązania te mają różne źródła (ustawa, czynność prawna) oraz różny sposób powiązania z sytuacją prawnorzeczową. W jednych obydwie strony są wyznaczone przez specyficzną sytuację prawnorzeczową (art. 152, 154 § 2 k.c.), w innych tylko jedna ze stron (art. 691 k.c.). Istnieje także kategoria zobowiązań realnych, w których jedna ze stron znajduje się w pewnej sytuacji prawnorzeczowej, jednakże nie jest to przesłanka wystarczająca dla stania się stroną zobowiązania. W tym przypadku zmiana podmiotu prawa rzeczowego (posiadania) nie powoduje zmiany strony zobowiązania realnego.

W literaturze wymienia się szereg argumentów przemawiających za kwalifikacją zobowiązania z art. 231 k.c. jako zobowiązania realnego po stronie właściciela nieruchomości.¹⁰³ Po pierwsze, twierdzi się treścią roszczeń z art. 231 k.c. jest roszczenie o przeniesienie własności zabudowanej działki gruntu. Podmiotem zobowiązanym z art. 231 § 1 k.c. oraz uprawnionym z art. 231 § 2 k.c. może być tylko właściciel gruntu, któremu przysługuje ten przymiot w chwili realizacji roszczeń. Kto w chwili dochodzenia wskazanych roszczeń nie jest już właścicielem gruntu, nie może być też stroną zobowiązania z art. 231 k.c. Osoba nie będąca właścicielem z natury rzeczy nie może przenieść własności nieruchomości. Po drugie, uprawnienie wynikające z art. 231 § 2 k.c. jest pochodną prawa własności nieruchomości gruntowej. Służy ono realizacji i ochronie prawa własności, dlatego nie może w oderwaniu od niego funkcjonować. Nie można zatem przenieść tego uprawnienia bez przeniesienia prawa własności zabudowanego gruntu. Przeniesienie własności zabudowanej nieruchomości powoduje także przeniesienie uprawnień i obowiązków z art. 231 § 1 oraz 2 k.c. na każdorazowego właściciela gruntu. Konkludując tę część dociekań można stwierdzić, że zobowiązanie po stronie właściciela ma charakter realny, niezależnie od tego, czy chodzi o jego obowiązki (art. 231 § 1 k.c.) albo prawa (art. 231 § 2 k.c.).

¹⁰³ Por. A. Kubas, [1972], s. 121 i n.

Rozważenia wymaga także, czy przeniesienie posiadania gruntu powoduje przejście długu z art. 231 § 2 k.c. na nabywcę posiadania. W myśl tego przepisu, właściciel może żądać wykupienia działki gruntu zajętej pod budowę „od tego, kto wznosił” budynek lub inne urządzenie. Wynika stąd, że właściciel może skierować swoje żądanie tylko wobec posiadacza, który wznosił budowlę. Zmiany podmiotowe po stronie posiadacza nie mają zatem z tego punktu widzenia żadnego znaczenia. Nawet, jeśli zmieni się osoba posiadacza, żądanie właściciela może być skierowane jedynie wobec wznoszącego budowlę. Innymi słowy, zobowiązanie po stronie dłużnika z art. 231 § 2 k.c. nie ma charakteru realnego.

Według konkurencyjnego zapatrywania, dług z art. 231 § 2 k.c. jest realny w zależności do tego, czy posiadacz wznoszący budowlę był w dobrej wierze.¹⁰⁴ W przypadku, gdy zabudowy dokonał posiadacz w dobrej wierze, przysługuje mu roszczenie z art. 231 § 1 k.c., natomiast właścicielowi przysługuje roszczenie z art. 231 § 2 k.c. niezależnie od tego, czy posiadacz był w dobrej albo złej wierze. Jeżeli zostanie przeniesione posiadanie, w wraz z nim, nie przesądzając w tym miejscu mechanizmu tego przeniesienia (*ex lege* albo przelew), także uprawnienie z art. 231 § 1 k.c., to wystąpi sytuacja, w której nabywca posiadania gruntu będzie miał uprawnienie wobec właściciela, z kolei właściciel będzie miał żądanie wobec zbywcy. Jeśli właściciel zrealizuje swoje roszczenie z art. 231 § 2 k.c. wobec zbywcy posiadania gruntu, nabywca tego posiadania będzie miał wobec niego roszczenie z art. 231 § 1 k.c., ponieważ przysługuje ono wobec każdorazowego właściciela zabudowanego gruntu. Taka konstrukcja byłaby niezrozumiała dla uczestników obrotu, sztuczna i niepotrzebnie wprowadza „etap pośredni” (właściciel – zbywca - nabywca posiadania), zamiast prostej konstrukcji (właściciel – nabywca). W związku z tym należy przyjąć, że w takim przypadku, jak zdaje się sugerować autor tej koncepcji, dług z art. 231 § 2 k.c. przechodzi na nabywcę posiadania gruntu, który nabył je od posiadacza samoistnego w dobrej wierze, uprzednio wznoszącego budowlę. Jeżeli natomiast zbywcy posiadania gruntu nie przysługiwało roszczenie z art. 231 § 1 k.c. i nie mogło w związku z tym przejść na nabywcę posiadania (niezależnie od sposobu przeniesienia – *ex lege*, przelew), to należy przyjąć, że dług z art. 231 § 2 k.c. pozostaje przy zbywcy. Nie ma bowiem podstaw do konstruowania

¹⁰⁴ Por. *ibidem*, s. 130.

domniemania przejęcia długu, skoro dla jego skuteczności wymagana jest zgoda wierzyciela, gdy umowa przejęcia zawierana jest pomiędzy dłużnikiem a przejemcą.

Z powyższym stanowiskiem trudno się jednak zgodzić. Posługuje się bowiem argumentami nie mającymi podstaw w przepisach Kodeksu cywilnego. Nawet jeżeli realizacja mechanizmu z art. 231 § 2 k.c. przy zmianie posiadacza może być „sztuczna” czy niezrozumiała dla uczestników obrotu prawnego, nie stanowi to dostatecznego argumentu na rzecz tezy, że w zależności od dobrej albo złej wiary posiadacza gruntu zależy to, czy dług, o którym stanowi art. 231 § 2 k.c. przechodzi na nabywcę posiadania gruntu albo nie przechodzi. Punktem wyjścia powinna być wykładnia art. 231 § 2 k.c., która nie pozostawia w tej kwestii wątpliwości - dłużnikiem jest tylko ten, kto wznosił budowlę na cudzym gruncie.

Odrębnym zagadnieniem jest to, czy zobowiązanie po stronie uprawnionego z art. 231 § 1 k.c. posiadacza, który wznosił budynek lub inne urządzenie, ma charakter realny. Roszczenie takie przysługuje nie każdemu posiadaczowi, lecz posiadaczowi samoistnemu, w dobrej wierze, który wznosił budowlę. Pojawia się z chwilą ziszczenia się wszystkich przesłanek określonych przez art. 231 § 1 k.c. Sam fakt posiadania gruntu nie wystarczy; konieczne jest również istnienie dobrej wiary, a więc elementu o charakterze podmiotowym. Dobra wiara z kolei jest czynnikiem związanym ściśle z osobą konkretnego posiadacza, jest stanem jego świadomości i wiedzy o jego rzeczywistej sytuacji prawnej. Ponadto, art. 231 § 1 k.c. stanowi o posiadaczu, „który wznosił” budynek lub inne urządzenie. Nawet jeśli ma się przymiot posiadacza samoistnego gruntu w dobrej wierze, nie wystarczy to do powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. Konieczne jest również wzniesienie przez tego posiadacza także budowli, i to jemu tylko roszczenie to przysługuje. W wyroku SN z dnia 7 lutego 2001 r. (V CKN 202/00)¹⁰⁵ stwierdzono, że „roszczenie z art. 231 § 1 k.c. jest prawem o tyle swoistym, że związane jest z posiadaniem gruntu, na którym posiadacz wznosił budynek, nie może powstać bez tego posiadania, a od jego trwania uzależniony jest też dalszy jego byt.” Z natury rzeczy więc przeniesienie posiadania zabudowanego gruntu, przez uprawnionego z art. 231 § 1 k.c. nie pociąga za sobą *ex lege* przeniesienia roszczenia o przeniesienie własności zabudowanego gruntu. Nabywca posiadania nie spełnia bowiem przesłanek

¹⁰⁵ Niepubl.

wymaganych przez art. 231 § 1 k.c. Innymi słowy, wierzytelność posiadacza z art. 231 § 1 k.c. nie wynika z zobowiązania realnego.

Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. jest jednak zbywalne.¹⁰⁶ Podlega zbyciu, ale wraz z posiadaniem gruntu. Oznacza to, że jest prawem podmiotowym związanym¹⁰⁷ z władztwem faktycznym w postaci posiadania samoistnego gruntu. Przeniesienie posiadania bez przeniesienia uprawnienia z art. 231 § 1 k.c. powoduje wygaśnięcie tego ostatniego, ponieważ roszczenie to może przysługiwać jedynie posiadaczowi nieruchomości gruntowej. Z tej samej przyczyny przeniesienie uprawnienia bez przeniesienia posiadania gruntu jest nieważne.

Przejęcie uprawnienia z art. 231 § 1 k.c. jest możliwe wskutek sukcesji uniwersalnej oraz syngularnej. W uchwale SN z dnia 20 marca 1981 r. (III CZP 13/81)¹⁰⁸ uznano, iż „roszczenie samoistnego posiadacza o wykup działki gruntu, na której wznosił on budynek (art. 231 § 1 k.c.), przechodzi zarówno na jego spadkobiercę, jak i na nabywcę z mocy czynności prawnej; w obydwu wypadkach przesłanką nabycia roszczenia przez następcę prawnego posiadacza jest przejście na niego posiadania zajętej pod budowę działki gruntów.”

W pierwszym przypadku, w wyniku sukcesji pod tytułem ogólnym nabywca uzyskuje nie tylko posiadanie rzeczy, ale także uprawnienie związane z tym posiadaniem. W wyroku SN z dnia 6 marca 1981 r. (III CRN 25/81)¹⁰⁹ przyjęto, że z chwilą otwarcia spadku, spadkobierca staje się posiadaczem gruntu zabudowanego przez spadkodawcę (art. 922 § 1 k.c.) i odtąd, jako podmiot tego - powiązanego z posiadaniem - roszczenia, może je realizować. Uprawnienie to może bowiem przejść na sukcesora pod tytułem ogólnym tylko wtedy, gdy przechodzi wraz z posiadaniem rzeczy. W nauce dominuje stanowisko, wedle którego posiadanie jest dziedziczne.¹¹⁰ W myśl tego zapatrywania z chwilą otwarcia spadku, spadkobierca staje się posiadaczem rzeczy, uprzednio posiadanej przez spadkodawcę, bez konieczności

¹⁰⁶ Por. S. Breyer, [1975], s. 214, 215.

¹⁰⁷ Por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [2001], s. 141; Z. Radwański, [2009], s. 95.

¹⁰⁸ OSNC 1981, z. 9, poz. 168.

¹⁰⁹ Niepubl.

¹¹⁰ Por. Z. K. Nowakowski, [1980], s. 243; J. Gwiazdomorski, [1967], s. 43; J. S. Piątowski, [1969], s. 88; A. Kunicki, [1961], s. 89-92; E. Skrętowicz, [1962], s. 1205; M. Szaciński, [1966], s. 925. Przeciwnie jednak por. S. Kołodziejcki, [1969], s. 58; J. Wasilkowski, [1957], s. 378.

objęcia rzeczy w rzeczywiste władztwo faktyczne. Z roszczenia o wykup gruntu mogą skorzystać wszyscy spadkobiercy łącznie albo spadkobiercy dysponujący większością udziałów w spadku. W tym ostatnim przypadku mogą dochodzić przeniesienia własności gruntu na podstawie zgody sądu (art. 199 k.c. w związku z art. 1035 k.c.),¹¹¹ a nabyta nieruchomości wchodzi w skład spadku.

Jeżeli po otwarciu spadku tylko niektórzy ze spadkobierców władają faktycznie gruntem, nie oznacza to, że pozostali nie odziedziczyli posiadania nieruchomości. Jak wyżej podkreślono, dziedziczenie posiadania nie wymaga objęcia rzeczy we władztwo faktyczne. Jeżeli tylko kilku ze spadkobierców sprawuje władztwo faktyczne nad rzeczą jak współwłaściciele z wyłączeniem innych spadkobierców, może to oznaczać utratę współposiadania przez pozostałych spadkobierców. Gdy następuje to wskutek umowy zawartej pomiędzy spadkobiercami, można przyjąć, że wykonujący faktyczne władztwo nabyli od pozostałych odpowiednie udziały we współposiadaniu nieruchomością i tym samym w roszczeniu z art. 231 § 1 k.c.

Nabycie posiadania wskutek sukcesji syngularnej może nastąpić w wyniku zawarcia umowy o przeniesienie posiadania (art. 348 – 351 k.c.) oraz w wyniku jednostronnego zawłaszczenia posiadania bez zgody wyzutego z posiadania.

W pierwszym przypadku umowne nabycie posiadania nieruchomości gruntowej wystarczy do nabycia roszczenia z art. 231 § 1 k.c. Przeniesienie posiadania nie powoduje bowiem przejścia *ex lege* tego uprawnienia na nabywcę. Konieczne jest zatem zawarcie dodatkowej umowy przelewu wierzytelności. Każda umowa zobowiązująca do przelewu wierzytelności z mocy art. 510 § 1 k.c. wywołuje skutek rozporządzający i wierzytelność przenosi na nabywcę. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem, że umowa taka może dojść do skutku nawet *per facta concludentia*.¹¹² Jeżeli roszczenie z art. 231 § 1 k.c. jest podstawą zawarcia umowy rozporządzającej w formie aktu notarialnego, to należy przyjąć, że umowa przenosząca roszczenie o rozporządzenie własnością nieruchomości także powinna być zawarta w tej samej formie.

¹¹¹ Por. A. Kubas, [1972], s. 126.

¹¹² Por. ibidem, s. 128.

Jednostronne nabycie posiadania gruntu wyłącza nabycie uprawnień z art. 231 § 1 k.c. w drodze przelewu. Uzyskanie posiadania wskutek zawłaszczenia nie doprowadzi do nabycia wierzytelności o przeniesienie własności zabudowanego gruntu. Poprzedni posiadacz także nie będzie mógł realizować tego roszczenia, ponieważ utraci przymiot posiadacza, a jest to niezbędna przesłanka wymagana przez wskazany przepis. W tym wypadku, żadna z wymienionych osób nie będzie uprawniona z art. 231 § 1 k.c. Jeżeli osoba, która utraciła posiadanie, odzyska je, w taki sposób, że będzie ono traktowane jako nieprzerwane, odzyska również roszczenie z art. 231 § 1 k.c. Przyznanie tej wierzytelności osobie, która samowolnie odebrała posiadanie poprzednikowi byłoby premiowaniem przez prawodawcę nagannych, sprzecznych z dobrymi obyczajami zachowań. Takie rozwiązanie godziłoby w zasady słuszności. Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. jest uprawnieniem przyznanym posiadaczowi w dobrej wierze, mającym na celu ochronę jego zasadnych interesów majątkowych. Pozwala bowiem na usunięcie niezgodności pomiędzy stanem faktycznym oraz prawnym nieruchomości gruntowej, o której posiadacz nie wiedział i przy dołożeniu należytej staranności nie mógł się dowiedzieć wznosząc budowlę i ponosząc przy tym znaczne koszty. Przeniesienie wierzytelności z art. 231 § 1 k.c. wskutek przelewu jest efektem zawarcia umowy, a więc za zgodą poprzednika. Jeżeli godzi się na taką czynność prawną, nie może twierdzić, że dzieje się mu krzywda (*volenti non fit iniuria*).

Posiadacz nieruchomości gruntowej może nabyć uprawnienie z art. 231 § 1 k.c. wskutek zawarcia umowy przelewu tej wierzytelności z dotychczasowym posiadaczem, jeżeli utrata posiadania przez niego nie jest ostateczna i roszczenie nie wygasło. W przeciwnym razie, jeśli poprzednik posiadanie utracił, jego wierzytelność o przeniesienie własności gruntu także wygasło.

W literaturze reprezentowane jest jednak stanowisko, w myśl którego żadne z zobowiązań z art. 231 k.c. nie jest realne.¹¹³ Twierdzi się, że roszczenie posiadacza może być skierowane jedynie wobec tego, kto był właścicielem w chwili wznoszenia budowli i jest nim nadal w chwili dochodzenia żądania. Roszczenie o przeniesienie własności zabudowanej działki jest chronione względem osób trzecich podobnie jak każda inna wierzytelność, w szczególności przez *ius ad rem* (art. 59 k.c.). Podobnie

¹¹³ Por. J. Gwiazdomorski, [1968], s. 322 i n.

roszczenie z art. 231 § 2 k.c. może być podnoszone przez tego, kto był właścicielem w chwili wznoszenia budowli, a przeciw tylko temu, kto ją wzniósł. Zmiany podmiotowe są dopuszczalne jedynie na podstawie umowy przelewu wierzytelności.

Pogląd ten jednak nie przekonuje.¹¹⁴ Gdyby go zaakceptować, a nie zaszyby przesłanki zastosowania art. 59 k.c., zmiana po stornie posiadacza lub właściciela doprowadziłaby do wygaśnięcia roszczenia z art. 231 § 1 lub 2 k.c. wskutek następczej niemożności spełnienia świadczenia (art. 475 § 1 k.c.) lub powstania obowiązku naprawienia szkody (art. 471 k.c.).¹¹⁵ Posiadacz nie będzie mógł skutecznie dochodzić swojego roszczenia wobec nowego właściciela, skoro wobec niego roszczenie nie przysługuje.

Pomimo, że omawiany przepis nie zawiera pojęcia „każdoczesny właściciel”, to podobnego terminu nie zawierają art. 145, 149 lub 152 k.c., a mimo to podmiotami stosunków prawnych, uregulowanych przez wskazane przepisy są każdorazowi właściciele. Pogląd taki jest powszechnie aprobowany w doktrynie. Trudno zatem zgodzić się ze stwierdzeniem, że w przypadku art. 231 k.c. powinno być inaczej. Za realnym charakterem długu właściciela przemawia także inny argument. Posiadacz nie ma bowiem wpływu na przeniesienie własności przez właściciela gruntu. Zmiana podmiotu własności mogłaby pozbawić posiadacza ustawowego uprawnienia wskutek okoliczności, na które nie ma żadnego wpływu. Poza sytuacją określoną przez art. 59 k.c. posiadacz na tle omawianej koncepcji pozbawiony jest ochrony prawnej. Tymczasem art. 231 § 1 k.c. ma służyć osiągnięciu ważkiego celu – uzgodnieniu stanu faktycznego ze stanem prawnym gruntu w interesie posiadacza, który o tej niezgodności nie wiedział i poniósł znaczne nakłady na grunt. Niedopuszczalność dochodzenia roszczeń z art. 231 § 1 oraz 2 k.c. w przypadku zmiany właściciela gruntu byłaby sprzeczna z *ratio legis* tych przepisów.

¹¹⁴ Por. A. Kubas, [1972], s. 123-124.

¹¹⁵ Por. T. Dybowski, [1969b], s. 152 i n.

VIII. Wykonanie zobowiązań z art. 231 k.c.

1. Nadużycie roszczenia z art. 231 k.c.

Roszczenie z art. 231 k.c. jest prawem podmiotowym, dlatego *prima facie* podlega ocenie z punktu widzenia nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).¹¹⁶ Ze względu na zasady współżycia społecznego lub społeczno – gospodarcze przeznaczenie roszczenia, nie można wykluczyć, że w pewnych okolicznościach wykonywanie uprawnień z art. 231 k.c. będzie nadużyciem prawa podmiotowego. Sąd Najwyższy dopuszcza zarzut nadużycia roszczenia z art. 231 k.c. W wyroku SN z dnia 18 listopada 1965 r. (III CR 202/65)¹¹⁷ czytamy, że „prawo wykupu gruntu unormowane w art. 73 § 2 pr. rzecz. lub art. 231 § 1 k.c. nie może być realizowane i nie może korzystać z ochrony prawa - mimo że zostały spełnione przesłanki przewidziane w powyższych przepisach - jeżeli ze szczególnych okoliczności danej sprawy wynika, że stan prawny wytworzony przez zobowiązanie właściciela gruntu do przeniesienia własności tego gruntu na rzecz posiadacza doprowadziłby do całkowicie szkodliwej z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego konfiguracji nieruchomości i stałby się przyczyną sporów na tle stosunków sąsiedzkich.” W postanowieniu SN z dnia 30 sierpnia 1968 r. (III CRN 197/68)¹¹⁸ stwierdzono, że „przepisy o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych nie stoją na przeszkodzie podziałowi będącemu wynikiem wydzielenia działki zajętej pod dokonaną uprzednio budowę (art. 231 § 1 k.c.). Wyjątkowo - jeżeli wydzielenie takiej działki mogłoby wpłynąć szczególnie ujemnie na produktywność gospodarstwa rolnego, w skład którego działka ta wchodzi, a za uwzględnieniem roszczenia o wykup nie przemawia szczególnie uzasadniony interes żądającego wykupu - jego żądanie może być ocenione jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie podlegające tym samym ochronie (art. 5 k.c.).” Podobnie w wyroku SN z dnia 25 czerwca 1968 r. (III CRN

¹¹⁶ Por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [2001], s. 149; Z. Radwański, [2009], s. 106, 108 i n.

¹¹⁷ OSNC 1966, z. 9, poz. 152.

¹¹⁸ OSP 1969, z. 7, poz. 159.

159/68)¹¹⁹ stwierdzono, że „o ile w sprawach o wydanie gruntu przeciwko długoletnim posiadaczom, którzy weszli w posiadanie gruntu na podstawie nieformalnej umowy nabycia, nie jest uzasadnione uzależnienie stosowania art. 5 k.c. od zaistnienia po stronie pozwanego szczególnych okoliczności o charakterze przemijającym, o tyle brak szczególnych względów społecznych, które uzasadnić by mogły tak daleko idącą ochronę z art. 5 k.c. w stosunku do długoletnich posiadaczy, którzy z innego tytułu niż nieformalne nabycie weszli w posiadanie gruntu (na przykład w wypadku oddania w bezpłatne użytkowanie czy dzierżawę).”

Każdy taki przypadek nadużycia powinien być rozpatrywany indywidualnie, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności.¹²⁰ Zarzut nadużycia prawa podmiotowego ma charakter czasowy (dylatoryjny) i powoduje jedynie czasowe ubezskuteczenie żądania uprawnionego.

2. Umowne wykonanie zobowiązania

W myśl art. 231 § 1 k.c. samoistny posiadacz gruntu zajętego pod budowę oraz wedle art. 231 § 2 k.c. właściciel nieruchomości gruntowej mogą żądać przeniesienia własności gruntu na wznoszącego budynek lub inne urządzenie na cudzym gruncie. Zgodnie z powszechnym poglądem, wykonanie zobowiązania z art. 231 § 1 oraz 2 k.c. polega na złożeniu odpowiedniego oświadczenia woli.¹²¹ Nie jest to stwierdzenie precyzyjne, ponieważ świadczeniem z tego zobowiązania jest w istocie doprowadzenie do przeniesienia własności nieruchomości gruntowej, niezależnie od sposobu tego przeniesienia. Gdyby teoretycznie własność gruntu przeszła na podstawie specjalnej ustawy, to dłużnik zostałby zwolniony z zobowiązania i nie musiał przystępować do zawarcia umowy o przeniesienie własności. W praktyce jednak spełnienie świadczenia z zobowiązania z art. 231 k.c. możliwe jest przez zawarcie umowy o przeniesienie własności. Dlatego też, w dużym skrócie, można

¹¹⁹ OSP 1970, z. 10, poz. 197.

¹²⁰ Por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [2001], s. 152.

¹²¹ Por. A. Kubas, [1972], s. 131.

twierdzić, że świadczenie z tego zobowiązania polega na złożeniu stosownego oświadczenia woli i odpowiedniej formie.

Dłużnik może (właściciel, posiadacz) może dobrowolnie spełnić świadczenie, zawierając umowę, na podstawie której dojdzie do przeniesienia własności zabudowanego gruntu na posiadacza, który budowlę wzniosł. Według jednego ze stanowisk,¹²² zrealizowanie w drodze umowy roszczenia z art. 231 k.c. nie jest dopuszczalne, ponieważ konieczne jest uprzednie ustalenie czy zobowiązanie z art. 231 k.c. powstało. Z uwagi na to, że powstaje ono wskutek ziszczenia się szeregu przesłanek, a stan faktyczny będący jego podstawą jest skomplikowany, rozstrzygnięcie o jego powstaniu powinno należeć do sądu, a nie do stron umowy lub notariusza sporządzającego umowę przeniesienia własności nieruchomości gruntowej.

Z poglądem tym nie można się jednak zgodzić. Nie ma on żadnej podstawy w przepisach Kodeksu cywilnego, a tak daleko idące ograniczenie woli uczestników obrotu, polegające na odebraniu im możliwości wykonania zobowiązania przez zawarcie umowy, powinno mieć taką podstawę normatywną. Jeżeli istnieją uzasadnione wątpliwości co do zasadności roszczenia, notariusz może odmówić sporządzenia aktu notarialnego (art. 81 Prawa o notariacie). Zobowiązanie z art. 231 k.c. jest bowiem podstawą prawną umowy przenoszącej własność (art. 156 k.c.). Brak podstawy prawnej powoduje bezwzględną nieważność umowy rozporządzającej. Notariusz natomiast może odmówić dokonania czynności sprzecznej z prawem. Strony mogą wnieść zażalenie na odmowę sporządzenia czynności przez notariusza (art. 83 § 1 Prawa o notariacie); mogą także ustalić istnienie stosunku prawnego w postępowaniu ustalającym (art. 189 k.c.).

3. Sądowe dochodzenie wykonania zobowiązania

I. Jeżeli wykonanie zobowiązania z art. 231 k.c. nie dojdzie wskutek zawarcia umowy przenoszącej własność gruntu, pozostaje sądowa realizacja tego roszczenia w

¹²² Por. S. Breyer, [1975], s. 204, 205.

sądowym postępowaniu procesowym. Świadczenie dłużnika polega na złożeniu w stosownej formie oświadczenia woli współtworzącego umowę o przeniesienie własności gruntu. Powód w postępowaniu sądowym żąda zatem na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. zobowiązania pozwanego do złożenia tego oświadczenia. W myśl art. 64 k.c. prawomocny wyrok sądu zastępuje to oświadczenie.

Wykładnia art. 64 k.c. i sposób realizacji żądania złożenia oświadczenia woli przez dłużnika były przedmiotem uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r. (III CZP 32/66)¹²³, w której stwierdzono, że „prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.”

Orzeczenie to może budzić teoretyczne wątpliwości. Zdaniem Sądu Najwyższego wyrok zastępuje umowę, jeśli w pełni odpowiada żądaniu powoda. Tymczasem art. 64 k.c. stanowi jedynie o zastąpieniu oświadczenia woli dłużnika, a nie obydwu stron umowy. Nawet jeśli przyjąć, że oświadczenie woli powoda zawarte jest w pozwie, to ze względu na wymaganie formy szczegółowej (na przykład aktu notarialnego) dla dochodzonej umowy nie może być uznane za ważne. Wyrok może tę formę sanować w przypadku oświadczenia woli dłużnika; nie może tego spowodować w przypadku oświadczenia woli wierzyciela (powoda). Za koncepcją Sądu Najwyższego stoją z pewnością względy natury funkcjonalnej. Chodzi o usunięcie praktycznych „niezyciowych” przeszkód stojących na drodze realizacji roszczenia o złożenie oświadczenia woli, a w praktyce zawarcie umowy.

¹²³ OSNCP 1968, z. 12, poz. 199.

Stanowisko Sądu Najwyższego spotkało się w literaturze z opozycją także z innej przyczyny. Według jednego z poglądów,¹²⁴ jeżeli wyrok nie odpowiada dokładnie treści żądania powództwa i wymaga złożenia oświadczenia woli powoda, ten uzyskując wyrok dla niego jednak korzystny nie jest ograniczony żadnym terminem do złożenia oświadczenia woli współtworzącego wraz z orzeczeniem sądu umowę. Stwarzałoby to nieograniczony w czasie stan niepewności dla pozwanego. Orzeczenie zastępujące oświadczenie woli dłużnika według koncepcji Sądu Najwyższego w istocie nie spełnia funkcji przed nim postawionej; nie realizuje intencji prawodawcy jaka mu towarzyszyła, gdy wprowadzał art. 64 k.c. oraz 1047 k.p.c.¹²⁵ Wyrok zobowiązujący pozwanego do złożenia oświadczenia woli powinien zatem zawierać wzmiankę o zgodzie powoda na treść takiego oświadczenia woli.

Zapratywanie to budzi jednak wątpliwości z tego powodu, iż Kodeks postępowania cywilnego nie zna instytucji wzmianki o zgodzie powoda na oświadczenie woli dłużnika, co prawda korzystne dla wierzyciela, jednakże odbiegającego od tego, jakiego on żądał.

W myśl innego, trafniejszego poglądu,¹²⁶ aby powód mógł osiągnąć skutek w postaci zawarcia dochodzonej umowy, powinien złożyć oświadczenie odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie. Orzeczenie sądu zastępuje jedynie oświadczenie woli dłużnika. Do chwili złożenia oświadczenia woli przez wierzyciela, umowa nie dojdzie do skutku, pomimo uzyskania prawomocnego wyroku wydanego na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. Istnieje zatem stan niepewności dla dłużnika, który nie ma wpływu na oświadczenie woli wierzyciela. Nie jednak przepisu, który regulowałby tę sytuację. Rozwiązaniem tego problemu jest sięgnięcie do analogii z art. 68 w związku z art. 66 § 2 k.c. Żądanie zawarte w pozwie można traktować jak ofertę zawarcia umowy. Jeżeli sąd zasądzi żądanie jednakże w zmienionym zakresie, a wyrok zastępuje oświadczenie dłużnika, to orzeczenie sądu można potraktować jako przyjęcie oferty z zastrzeżeniem jej zmiany. W myśl art. 68 k.c. przyjęcie oferty z zastrzeżeniem jej zmiany poczytuje się za nową ofertę. Powód

¹²⁴ Por. B. Dobrzański, [1969].

¹²⁵ Por. E. Gniewek, [1970], s. 1049.

¹²⁶ Por. A. Kubas, [1972], s. 144-145.

staje się w takim przypadku adresatem (oblatem) nowej oferty, która wiąże oferenta przez czas określony w art. 66 § 2 k.c. Po bezskutecznym upływie tego terminu pozwany przestaje być związany swoją ofertą. Jeżeli powód złoży oświadczenie woli później niż to określa art. 66 § 2 k.c. *per analogiam*, pozwany, w razie nadania wyrokowi klauzuli wykonalności będzie mógł wnieść powództwo przeciwegzekucyjne o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności (art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.). W takiej sytuacji skutki wyroku wydanego na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. ustają.

II. Roszczenie z art. 231 k.c. jest żądaniem odpłatnym. Obowiązany do przeniesienia własności gruntu może żądać w zamian odpowiedniego wynagrodzenia. Wyrok w procesie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli musi równocześnie stwierdzać obowiązek zapłaty odpowiedniego wynagrodzenia, które jest również często przedmiotem sporu w sprawie z art. 231 k.c. Sąd zatem uzależnia złożenie oświadczenia woli, które wyrokiem zastępuje, od wzajemnego świadczenia ustalonego wynagrodzenia. Wedle art. 1047 § 2 k.p.c. jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, prawomocne orzeczenie sądu zastępujące oświadczenie dłużnika wywołuje skutek dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności. Z kolei w myśl art. 786 § 1 k.p.c. wierzyciel dochodzący nadania klauzuli wykonalności musi wykazać, że dokonał zapłaty wynagrodzenia; w przeciwnym razie sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności.¹²⁷ Wyrok zaopatrzony klauzulą wykonalności jest natomiast podstawą wpisu prawa własności do księgi wieczystej.¹²⁸ W wyroku SN z dnia 20 czerwca 1974 r. (II CR 309/74)¹²⁹ stwierdzono, że „gdy przejście prawa własności zabudowanej działki na budującego, w związku z realizacją roszczenia z art. 231 k.c. w drodze sądowej, następuje z mocy prawomocnego orzeczenia sądowego (art. 64 k.c., art. 1047 § 1 k.p.c.), obowiązek zapłaty należnego z tego tytułu wynagrodzenia powstaje dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku uwzględniającego żądanie przeniesienia własności zabudowanej działki. Odsetki zatem za opóźnienie spełnienia świadczenia pieniężnego należą się właścicielowi zabudowanej

¹²⁷ Por. H. Pietrzkowski, [2006], s. 79-80.

¹²⁸ Por. K. Korzan, [1967], s. 496.

¹²⁹ OSNC 1975, z. 6, poz. 96.

nieruchomości dopiero od daty przejścia własności zabudowanej działki (art. 481 § 1 k.c.), nie zaś od chwili utraty samoistnego posiadania nieruchomości.” Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu odchodzi od powyższej wykładni przepisów sugerując, że własność gruntu może przejść na posiadacza nawet wtedy, gdy wynagrodzenie nie zostało jeszcze spełnione. Tymczasem nadanie klauzuli wykonalności z zasady jest uzależnione od wykazania spełnienia świadczenia wzajemnego (art. 786 § 1 k.p.c.). Z pewnością inne zasady będą występowały w sytuacji żądania opartego na art. 231 § 2 k.c. W tym przypadku powód żąda nie tylko złożenia oświadczenia woli, ale także zapłaty wynagrodzenia za przeniesienie własności gruntu. Nie może zatem uzależniać złożenia swojego oświadczenia woli od zapłaty wynagrodzenia, ponieważ sam żądał oświadczenia woli dłużnika i złożył swoje *per facta concludentia* w pozwie. Innymi słowy, w tej sytuacji nadanie klauzuli wykonalności nie będzie uzależnione od zapłaty wynagrodzenia przez dłużnika, a wymienione orzeczenie będzie miało w niej pełne zastosowanie. W wyroku SN z dnia 5 września 2002 r. (II CKN 1035/00)¹³⁰ Sąd Najwyższy stwierdził, iż „orzeczenie sądu zastępujące umowę przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń woli w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.); dlatego sentencja takiego orzeczenia powinna precyzyjnie określać treść umowy, którą ono zastępuje. Zastępcza funkcja orzeczenia, o którym mowa, spełnia się przy tym *ex lege* z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia. W sytuacji gdy przejście prawa własności zabudowanej działki na budującego, w związku z realizacją roszczenia z art. 231 k.c. na drodze sądowej, następuje z mocy prawomocnego orzeczenia sądu, obowiązek zapłaty należnego z tego tytułu wynagrodzenia powstaje dopiero z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia.”

W wyroku SN z dnia 17 sierpnia 1983 r. (III CRN 167/83)¹³¹ uznano, że „powództwo o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie art. 231 § 1 k.c. wytacza się przed sąd ogólnej właściwości miejscowej (art. 27 k.p.c.), do powództwa takiego nie odnosi się bowiem właściwość wyłączna sądu miejsca położenia nieruchomości (art. 38 k.p.c.).” Z kolei w uchwale z dnia 7 sierpnia 1984 r. (III UZP 50/84)¹³² stwierdzono,

¹³⁰ Niepubl.

¹³¹ OSNC 1984, z. 4, poz. 58.

¹³² OSNC 1985, z. 2-3, poz. 29.

że „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.”

III. Dyskusyjne jest zagadnienie czy możliwe jest rozpatrywanie sporu o przeniesienie własności nieruchomości gruntowej na podstawie art. 231 k.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności oraz w postępowaniu o dział spadku.

W uchwale SN z dnia 31 października 1968 r. (III CZP 74/68)¹³³ stwierdzono, że roszczenie z art. 231 § 1 k.c. podlega rozpatrzeniu w ramach postępowań o zniesienie współwłasności oraz dział spadku, dlatego w trakcie ich trwania nie jest dopuszczalne wszczynanie odrębnego postępowania o wykup zabudowanego gruntu na podstawie art. 231 § 1 k.c. Z kolei w postanowieniu SN z dnia 30 sierpnia 1968 r. (III CRN 197/68)¹³⁴ stwierdzono, że spór o wykup gruntu na podstawie art. 231 k.c. nie może być rozpoznany w postępowaniu o zniesienie współwłasności lub postępowaniu działowym i podlega rozstrzygnięciu w trybie procesowym.¹³⁵ Jeszcze nieco inne, choć właściwie zbieżne z pierwszym stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 lutego 2002 r. (I CKN 532/00)¹³⁶ stwierdzając, że „przepis art. 231 § 1 k.c. może mieć zastosowanie w postępowaniu o dział spadku (zniesienie współwłasności). Jednakże realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. w tych postępowaniach może nastąpić - ze skutkami określonymi w art. 618 § 2 i 3 k.p.c. - tylko wtedy, gdy podmiotami roszczenia o wykup są wyłącznie współspadkobiercy lub współwłaściciele. Oznacza to, że jeżeli choćby jedną ze stron jest osoba trzecia, dochodzenie roszczenia jest możliwe tylko w odrębnym procesie.”

W doktrynie aprobowane jest drugie stanowisko.¹³⁷ Rozliczenia w ramach zniesienia współwłasności, w myśl art. 618 § 1 k.p.c. obejmują zwrot pobranych pożytków oraz poniesionych nakładów na wspólną rzecz, pomimo, że przepis ten wskazuje jedynie

¹³³ OSNC 1969, z. 4, poz. 66.

¹³⁴ OSPiKA 1969, z. 7-8, poz. 159.

¹³⁵ Por. postanowienie SN z dnia 13. VI 1967 r. (III CR 98/67), niepubl.

¹³⁶ Niepubl.

¹³⁷ Por. A. Kubas, [1972], s. 134 i n.

na rozliczenia wynikające z posiadania rzeczy. O zwrocie pożytków i nakładów stanowi art. 686 k.p.c. regulujący rozliczenia w ramach działu spadku. Jednakże trudno uznać, by przy zniesieniu współwłasności nie można było rozliczyć pożytków i nakładów, ponieważ instytucja ta jest pierwotną wobec działu spadku; jest niejako punktem odniesienia dla postępowania działowego. Często źródłem współwłasności jest spadkobranie. Trudno przyjąć, by tylko w tym przypadku współwłasności możliwe było realizowanie roszczeń o zwrot pożytków oraz nakładów, a więc w szczególności roszczeń z art. 231 k.c.

Z powyższego wynika, że jeśli powództwo z art. 231 k.c. zostało wytoczone, a następnie wszczęto postępowanie o zniesienie współwłasności lub działowe, sprawa zostaje przekazana do rozpoznania w tym drugim postępowaniu (art. 618 § 2 k.p.c.). Jeżeli postępowanie o zniesienie współwłasności lub działowe zostało wszczęte, nie można wytoczyć powództwa z art. 231 k.c. (art. 618 § 2 zd. 1 k.p.c.). Jeżeli sprawa o zniesienie współwłasności lub działowa została prawomocnie zakończona, niedopuszczalne jest wniesienie powództwa o wykup zabudowanej działki, jeżeli roszczenie z art. 231 k.c. istniało jeszcze przed rozstrzygnięciem sprawy (art. 618 § 3 k.p.c.).

Rozstrzygnięcie sprawy o wykup własności gruntu z art. 231 k.c. nie musi zawsze następować w postępowaniu o zniesienie współwłasności albo w postępowaniu działowym, pomimo, że dotyczy przypadku współwłasności zabudowanego gruntu.

4. Odpowiednie wynagrodzenie

I. Za przeniesienie własności nieruchomości gruntowej właścicielowi należy się *odpowiednie wynagrodzenie*. W myśl art. 73 § 2 pr. rzecz. posiadacz zobowiązany był do zapłaty *zwykłej ceny*. Wedle dominującego stanowiska, ceną zwykłą była cena rynkowa.¹³⁸

¹³⁸ Por. wyrok SN z dnia 16. III 1962 r. (I CR 855/62), OSPiKA 1963, z. 9, poz. 235.

Zmiana terminologiczna, jaka nastąpiła w art. 231 k.c. w porównaniu z art. 73 § 2 pr. rzecz. ma nie tylko charakter stylistyczny, ale także merytoryczny.¹³⁹ Sąd, ustalając odpowiednie wynagrodzenie, powinien brać pod uwagę fakt, że właściciel już uprzednio uzyskał ekwiwalent za grunt, na przykład na podstawie nieformalnej umowy. W rezultacie odpowiednie wynagrodzenie może być czasem symboliczne, daleko odbiegające od ceny rynkowej.¹⁴⁰ Jeżeli natomiast zapłacono pełną kwotę za zabudowany grunt, sąd zaniecha stwierdzenia obowiązku zapłaty za przeniesienie własności, zaznaczając w uzasadnieniu, że wynagrodzenie zostało już w całości uiszczone. Na płaszczyźnie postępowania egzekucyjnego będzie to miało takie znaczenie, że wyrok wywoła skutek określony w art. 64 k.c. już w chwili uprawomocnienia się, a więc przed nadaniem mu klauzuli wykonalności (art. 1047 k.p.c.).¹⁴¹

Wątpliwości budzi jednak zapatrywanie, że *odpowiednie wynagrodzenie* oznacza wynagrodzenie ustalone po rozważeniu, czy właściciel otrzymał uprzednio zapłatę za grunt, na przykład na podstawie nieformalnej umowy przeniesienia własności. Rolą stron, a nie sądu jest korzystanie z instytucji potrącenia. Kompetencja sądu sprowadza się do ustalenia wartości zabudowanej działki i na tej podstawie określenia *odpowiedniego wynagrodzenia*, które w istocie powinno odpowiadać cenie rynkowej nieruchomości. Jeżeli część lub nawet całość tej sumy została uprzednio zapłacona, to nabywca nieruchomości może potrącić swoją wierzytelność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wierzyciela z wierzytelnością wierzyciela o zapłatę wynagrodzenia. Na etapie nadawania klauzuli wykonalności posiadacz, powód w sprawie z art. 231 § 1 k.c., przedstawi dokument podpisany przez właściciela, stwierdzający ustanie wierzytelności o wynagrodzenie wskutek potrącenia z wierzytelnością posiadacza. W razie sporu i odmowy wystawienia takiego dokumentu, który należy zakwalifikować jako dowód na oświadczenie wiedzy (ewentualnie umowy potrącenia) właściciela, posiadacz musi wytoczyć powództwo z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Właściciel będzie mógł przed procesem lub w trakcie podnieść zarzut potrącenia.

¹³⁹ Por. S. Breyer, [1969].

¹⁴⁰ Por. A. Kubas, [1972], s. 148.

II. Sąd Najwyższy opowiada się za możliwością zasądzenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.) w postaci świadczeń okresowych.¹⁴² Koncepcja ta ma również zwolenników w literaturze.¹⁴³ O ile jednak w przypadku służebności gruntowej ma to pewne uzasadnienie z uwagi na trwałość stosunku prawnego łączącego właściciela i uprawnionego ze służebności, o tyle w przypadku budowy na cudzym gruncie chodzi o jednorazowe nabycie własności zabudowanego gruntu. Z tego też względu forma wynagrodzenia w postaci świadczeń okresowych nie jest adekwatna dla omawianej instytucji. Nie jest jednak wykluczone zawarcie umowy odnowienia, na podstawie której zobowiązanie o świadczenie jednorazowe zostanie zastąpione zobowiązaniem z tytułu renty.

III. Za zgodą właściciela odpowiednie wynagrodzenie w pieniądzu może być zastąpione innym świadczeniem wskutek zawarcia *datio in solutum*. Zapłatę wynagrodzenia może zastąpić przeniesienie własności nieruchomości lub ruchomości, na przykład oznaczonych co do gatunku. Praktyczne znaczenie może mieć ten pierwszy przypadek, kiedy posiadacz przenosi własność sąsiedniej działki gruntu na właściciela działki zabudowanej.

IV. Judykatura Sądu Najwyższego pojęciu i zakresowi odpowiedniego wynagrodzenia poświęciło szereg orzeczeń. W wyroku SN z dnia 26 września 1967 r. (III CR 57/67)¹⁴⁴ stwierdzono, że „określenie z art. 231 § 2 k.c. zostało sformułowane, w sposób uwzględniający wszystkie szczególne przepisy, które obowiązują pomiędzy poszczególnymi grupami osób i w przypadku gdy dany stosunek jest regulowany tymże odrębnymi przepisami "odpowiednie wynagrodzenie" z art. 231 § 2 k.c. oznacza wynagrodzenie czy odszkodowanie określone w tych przepisach odrębnych. Wynagrodzenie odpowiadające cenie rynkowej nieruchomości, względnie zbliżonej do tej ceny, miałyby zastosowanie w wypadku, gdyby do osób danego stosunku nie miały zastosowania przepisy

¹⁴¹ Por. ibidem.

¹⁴² Por. postanowienie SN z dnia 17. I 1969 r. (III CRN 379/68), OSNCP 1969, z. 12, poz. 223.

¹⁴³ Por. E. M. Kosowski, [1978], s. 113; E. Skowrońska-Bocian, [2008], s. 579; J. Nadler, [2006], s. 295

¹⁴⁴ Niepubl.

szczególne.” W wyroku SN z dnia 29 października 1975 r. (II CR 528/75)¹⁴⁵ przyjęto, że „stosownie do art. 231 k.c. realizacja prawa wykupu uzależniona została od zapłaty odpowiedniego wynagrodzenia. Dla określenia wysokości tego wynagrodzenia nie mogą być miarodajne ceny przewidziane na wypadek wywłaszczenia nieruchomości. Przez odpowiednie wynagrodzenie należy bowiem rozumieć w świetle art. 231 k.c. ceny przeciętne zwykle normalnie stosowane w wolnym obrocie, z tym, że nie mogą to być ceny spekulacyjne.” W wyroku SN z dnia 15 września 1978 r. (III CRN 162/78)¹⁴⁶ stwierdzono, że „istota ekwiwalentnego świadczenia wzajemnego za wykup działki sprowadza się do zapłaty wynagrodzenia odpowiedniego, tj. odpowiadającego przeciętnym cenom, normalnie stosowanym przy sprzedaży tego rodzaju działek w wolnym okresie, z wyłączeniem oczywiście cen o charakterze spekulacyjnym.

Okoliczność, że strony w nieformalnej umowie przewidziały za objętą wykupem działkę świadczenie w określonej kwocie, nie może mieć znaczenia decydującego bez rozważenia, czy od daty zawarcia tej umowy do daty wykupu nie nastąpiła zmiana stosunków, powodująca odmienne kształtowanie się cen w wolnym obrocie. Należy bowiem mieć na uwadze, że ustalenie odpowiedniego wynagrodzenia następuje według stanu istniejącego w czasie orzekania o wykupie, nie zaś według stanu w czasie zawarcia nieformalnej umowy, która nie mogła stanowić podstawy roszczenia o przeniesienie własności działki.” W wyroku SN z dnia 18 kwietnia 1979 r. (III CRN 64/79)¹⁴⁷ uznano, że „dla określenia odpowiedniego wynagrodzenia w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. nie mogą być przydatne stawki będące podstawą określenia odszkodowania w postępowaniu związanym z wywłaszczeniem nieruchomości. 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 zaś będzie osiągnięty jedynie wtedy, gdy przyznane właścicielowi takiej nieruchomości świadczenie pieniężne będzie odpowiadało świadczeniu, jakie uzyskałby on w wolnym, uczciwym i nie spekulacyjnym obrocie działkami

¹⁴⁵ Niepubl.

¹⁴⁶ Niepubl.

¹⁴⁷ OSNC 1979, z. 11, poz. 223.

przeznaczonymi pod budownictwo jednorodzinne.” W wyroku SN z dnia 4 października 1979 r. (III CRN 163/79)¹⁴⁸ uznano, że „odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w art. 231 § 1 k.c., może odbiegać od ceny, jaką posiadacz zapłacił w związku z nieformalnym nabyciem działki gruntu, na której następnie wznosił budynek, wyrok bowiem wydany na podstawie tego przepisu nie stanowi usankcjonowania nieważnej umowy przeniesienia własności, lecz jest nowym zdarzeniem, które samodzielnie przenosi własność i określa warunki tego przeniesienia.” W wyroku SN z dnia 15 czerwca 1984 r. (I CR 155/84)¹⁴⁹ przyjęto, że „zasada, w myśl której odpowiednie wynagrodzenie należne za działkę gruntu podlegającą wykupowi na podstawie art. 231 k.c. stanowi jej równowartość obliczoną według godziwych (nie spekulacyjnych) cen rynkowych, obowiązuje także wtedy, gdy działka ulega wykupowi na rzecz państwowej jednostki organizacyjnej; nie stosuje się natomiast w takim przypadku cen obowiązujących przy wywłaszczeniu.”

¹⁴⁸ OSNC 1980, z. 5, poz. 95.

¹⁴⁹ OSNC 1984, z. 12, poz. 227.

IX. Przedawnienie roszczeń z art. 231 k.c.

W myśl dominującego poglądu uprawnienia, jakie przyznaje art. 231 k.c. posiadaczowi samoistnemu gruntu oraz właścicielowi mają postać normatywną roszczeń. Stanowisko to jest przyjmowane apriorycznie.¹⁵⁰ Z pewnością uprawnienie to ma charakter majątkowy. Innymi słowy uprawnienia z art. 231 k.c. mają cechy roszczenia majątkowego, o którym stanowi art. 117 § 1 k.c. Właściciel jest obowiązany na żądanie posiadacza gruntu przenieść własność działki zajętej pod zabudowę, z kolei właściciel może w pewnych okolicznościach żądać wykupienia takiej działki od posiadacza, który wzniósł budowlę.

Według wskazanego art. 117 § 1 k.c. roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Mogłoby to sugerować, że roszczenie z art. 231 k.c. podlega przedawnieniu. W nauce i orzecznictwie zgłoszono przeciwne stanowisko. W myśl tego poglądu,¹⁵¹ roszczenie z art. 231 k.c. nie może podlegać przedawnieniu, ponieważ odpowiadają one wciąż aktualnym racjom o charakterze społeczno-gospodarczym i wynikają z przepisów o ochronie własności; mają „bezwzględny charakter”. Posiadanie ma charakter trwały, a roszczenie z art. 231 § 1 k.c. jest z nim ściśle związane; powinno trwać do momentu utraty posiadania. Niezrozumiałe byłoby pozbawienie posiadacza uprawnienia do wykupu własności działki tylko wskutek upływu oznaczonego czasu, gdy prawodawca premiuje upływ czasu przy posiadaniu, na przykład w przypadku zasiedzenia. Upływ czasu w sytuacji niezgodności stanu faktycznego ze stanem prawnym sanuje bezprawie, dlatego trudne do wytłumaczenia byłoby przedawnienie roszczenia z art. 231 § 1 k.c. przysługującego posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze.¹⁵² Ponadto, przedawnienie tego roszczenia nie harmonizowałoby z treścią art. 229 § 1 k.c., który stanowi, że bieg terminu przedawnienia roszczenia posiadacza o zwrot nakładów, a więc roszczenia o mniejszym znaczeniu społeczno-gospodarczym niż roszczenie o wykup działki zajętej pod budowę, rozpoczyna się dopiero od dnia zwrotu rzeczy.¹⁵³

¹⁵⁰ Stanowisko to jest jednak dyskusyjne.

¹⁵¹ Por. S. Breyer, [1975], s. 214-215; S. Wójcik, [1977], s. 523; J. Ignatowicz, [1972], s. 630.

¹⁵² Por. J. Ignatowicz, [1972], s. 630.

¹⁵³ Por. ibidem.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 III 1968 r. (III CZP 15/68)¹⁵⁴ stwierdzając, że „roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. wygasa z chwilą definitywnej utraty posiadania przez samoistnego posiadacza działki gruntu, na której wzniósł on budynek lub inne urządzenie. Roszczenie to nie ulega przedawnieniu.” Zdaniem Sądu Najwyższego przedawnienie roszczenia z art. 231 k.c. mogłoby prowadzić do trudnych do zaakceptowania ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia skutków. Oznaczałoby to, że upływ czasu działa przeciwko posiadaczowi, podczas gdy co do zasady jest odwrotnie – upływ czasu działa na korzyść posiadacza, choćby był bezprawny i władał w złej wierze. Ma to na celu ustabilizowanie stosunków prawno-rzeczowych.

Zdaniem Sądu Najwyższego przedawnienie roszczenia z art. 231 § 1 k.c. może doprowadzić do sytuacji, w której uprawniony dowiaduje się o istnieniu roszczenia już po jego przedawnieniu. Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. powstaje bowiem wskutek wzniesienia budynku lub innego urządzenia na cudzym gruncie przez posiadacza gruntu w dobrej wierze. Wiedza o tym, że posiadanie jest bezprawne może dotrzeć do posiadacza już po upływie dziesięciu lat od dnia wymagalności roszczenia. Możliwość przedawnienia roszczenia z art. 231 § 1 k.c. jest z tego punktu widzenia niepraktyczna i prowadzi do niesłusznych konsekwencji.

W piśmiennictwie poddano te stanowisko ciekawej i przekonującej krytyce.¹⁵⁵ Po pierwsze, przeciwnie niż się twierdzi, roszczenie z art. 231 k.c. nie wynika z prawa podmiotowego bezwzględnego, ale z powodu zaistnienia specyficznych okoliczności. Po drugie, z faktu, że roszczenie to wynika z zobowiązania realnego, nie można już wyciąć wniosku o tym, że nie ulega przedawnieniu. Ponadto, na przykład z art. 222 k.c. wynika roszczenie windykacyjne chroniące własność ruchomości i podlega ono przedawnieniu. Oznacza to, że nawet jeśli roszczenie wynika z prawa rzeczowego, nie daje to podstaw do twierdzenia, że nie ulega przedawnieniu. Po drugie, także stała potrzeba gospodarcza nie uzasadnia odstępstwa od ogólnej reguły wyrażonej w art. 117 § 1 k.c. Jeżeli bowiem stałą potrzebę gospodarczą rozumieć jako wciąż istniejącą niezgodność pomiędzy stanem własności a posiadaniem i potrzebę usunięcia tej niezgodności, to stanowisko Sądu Najwyższego jest nietrafne.

¹⁵⁴ OSNCP 1968, z. 8-9, poz. 138.

¹⁵⁵ Por. A. Kubas, [1972], s. 176-177.

Pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą może stworzyć sytuację, w której niezgodność między stanem prawnym i faktycznym utrzymuje się przez długi okres czasu, a pomimo tego roszczenie windykacyjne w przypadku ruchomości ulega przedawnieniu. Po trzecie, przedawnienie roszczenia z art. 231 k.c. nie tylko nie zakłóci w praktyce stosowania art. 231 k.c., ale także doprowadzi do właściwego zharmonizowania art. 231 k.c. z przepisami o zasiedzeniu oraz innymi przepisami regulującymi instytucje służące uzgodnieniu stanu faktycznego ze stanem prawnym.

Jeżeli posiadacz jest w dobrej wierze to po upływie dwudziestu lat nabędzie własność nieruchomości wskutek zasiedzenia, z kolei w ciągu dziesięciu lat od powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. upłynie termin przedawnienia tego uprawnienia. Nie stoi to na przeszkodzie, by tego rodzaju roszczenie ulegało przedawnieniu. Posiadacz traci po prostu jedną z możliwości uregulowania swojego władztwa, uzgodnienia stanu faktycznego ze stanem prawnym. Z uwagi na to, że pojęcie dobrej wiary zawarte w art. 231 § 1 k.c. należy interpretować nieco szerzej niż tradycyjnie, może się również zdarzyć, że posiadacz w dobrej wierze wedle art. 231 § 1 k.c. jest posiadaczem w złej wierze według art. 172 k.c. Wtedy termin zasiedzenia będzie wynosił lat trzydzieści, gdy tymczasem termin przedawnienia roszczenia będzie wynosił lat dziesięć.

Ponadto, odrzuca się argument, w myśl którego przedawnienie roszczenia z art. 231 § 1 k.c. może doprowadzić do pozbawienia *de facto* roszczenia uprawnionego w czasie, kiedy nie miał o jego istnieniu wiedzy, ponieważ nie widział lub nawet przy dołożeniu należytej staranności nie mógł się dowiedzieć, że władztwo wnoszącego budynek jest sprzeczne z prawem. Twierdzi się bowiem, że także art. 442¹ § 1 zd. 2 k.c. zakłada przedawnienie roszczenia deliktowego po upływie dziesięciu lat od zdarzenia wyrządzającego szkodę, niezależnie od tego, kiedy poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia.¹⁵⁶

Pomimo głosów krytyki, wspomniana wyżej uchwała SN z dnia 18 III 1968 r. (III CZP 15/68) jest wciąż aktualna. Sąd Najwyższy nie zmienił w tej kwestii stanowiska. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2007 r. (I CSK 364/07)¹⁵⁷ stwierdzono, że „roszczenie właściciela gruntu przewidziane w art. 231 § 2 k.c. ulega

¹⁵⁶ Por. A. Kubas, [1972], s. 179.

przedawnieniu w terminie lat dziesięciu od dnia wzniesienia budynku lub innego urządzenia (art. 118 k.c.).” W uzasadnieniu tego orzeczenia czytamy, iż „do roszczenia, o którym mowa w art. 231 § 2 k.c., nie można stosować wyjątkowej reguły o nie przedawnianiu roszczeń przewidzianej w art. 223 k.c. Artykuł 231 § 2 k.c. pozostaje w zbiegu z art. 222 § 2 k.c., co oznacza, że właściciel ma inne uprawnienia w zależności od tego, z którego roszczenia skorzysta. Jeżeli dochodzi *actio negatoria*, to nie może żądać wykupu zajętej działki, ale za to jego roszczenie nie przedawnia się. Pogląd, że roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. nie podlega przedawnieniu, wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 marca 1968 r., III CZP 15/68 (OSNCP 1968 r., z. 8-9, poz. 138) nie ma tu znaczenia. Inaczej bowiem kształtuje się przedawnienie roszczeń określonych w obu paragrafach art. 231 k.c. W uzasadnieniu wspomnianej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił, że roszczenie określone w § 1 łączy się ze stanem posiadania nieruchomości, w konsekwencji zatem bieg ewentualnego przedawnienia mógłby się rozpocząć dopiero po utracie posiadania przez posiadacza. Jednakże, jak wynika z tego przepisu, posiadanie jest niezbędną przesłanką podniesienia roszczenia, ponieważ bez posiadania nie ma roszczenia. Utrata posiadania powoduje skutek silniejszy niż rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia wobec roszczenia posiadacza, takie roszczenie bowiem wygasa, w rezultacie czego posiadacz jest zmuszony do szybkiego działania – przy próbie odebrania mu posiadania od razu musi dochodzić roszczenia z art. 231 § 1 k.c. pod rygorem jego utraty. Taka regulacja jest zgodna z konstytucyjną zasadą ochrony własności, a także z ochroną posiadacza samoistnego w całym okresie posiadania. Zgodzić się zatem trzeba z rozważaną uchwałą, że nieuzasadnione byłoby przyjmowanie, iż wraz z długością posiadania słabnie ochrona posiadacza, ponieważ jego roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. ulega przedawnieniu. Sytuacja inaczej przedstawia się w wypadku dochodzenia roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 k.c. Nie należy tu promować właściciela, który nie dba o swoją nieruchomość i nie reaguje na to, że ktoś wznosił na niej budynek (inne urządzenie) o wartości przekraczającej wartość tej nieruchomości. W konsekwencji roszczenie właściciela trzeba uznać za mające charakter majątkowy i nie podlegające art. 223 k.c., a więc, wobec braku

¹⁵⁷ Niepubl.

szczególnego przepisu, ulegające przedawnieniu na zasadach ogólnych. Początkiem biegu przedawnienia jest w rozważanej sytuacji zakończenie wznoszenia budynku (innego urządzenia).”

Konkludując, zasadne jest stanowisko, w myśl którego roszczenie z art. 231 § 1 oraz 2 k.c. podlegają przedawnieniu. Nie ma przekonujących podstaw normatywnych do twierdzenia, że uprawnienia te, mające charakter roszczeń majątkowych, nie podlegają regule zawartej w art. 117 § 1 k.c. Brak przepisu szczególnego, wymaganego wyraźnie przez art. 117 § 1 k.c., wedle którego roszczenia z art. 231 k.c. nie podlegają przedawnieniu. Także racje natury celowościowej bardziej przemawiają za zdaniem, że roszczenia te mają charakter podlegających przedawnieniu.

X. Wygaśnięcie zobowiązania z art. 231 k.c. z innych przyczyn niż jego wykonanie

Roszczenie z art. 231 k.c. wynika z zobowiązania powstającego *ex lege*. Zobowiązania wygasają wskutek zaspokojenia wierzyciela oraz z przyczyn nie powodujących zaspokojenia wierzyciela. Normalną funkcją i celem zobowiązań jest spowodowanie spełnienia świadczenia na rzecz wierzyciela, a więc wykonanie zobowiązania zgodnie z art. 354 § 1 k.c. Wygaśnięcie zobowiązania może także nastąpić, jak wspomniano, także z innych powodów. Dopuszczalne jest zawarcie umowy o zwolnienie z długu. Teoretycznie zobowiązanie z art. 231 k.c. może wygasnąć wskutek zawarcia umowy odnowienia albo potrącenia, choć ten ostatni przypadek jest zupełnie wyjątkowy.

Zobowiązanie z art. 231 k.c. także wskutek konfuzji, a więc zlenia się w jednej osobie roszczenia o wykup oraz prawa własności. Uprawnienie ze wskazanego przepisu nie może bowiem przysługiwać właścicielowi gruntu, ponieważ jego celem jest nabycie przez posiadacza właśnie tego prawa podmiotowego. W literaturze obok sytuacji nabycia przez posiadacza samoistnego gruntu jego własności w inny sposób niż realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. podaje się także przykład nabycia przez właściciela nieruchomości posiadania samoistnego gruntu, a wraz z nim roszczenia z art. 231 § 1 k.c.¹⁵⁸ Ten drugi przykład jest jednak chybiony. Właściciel nieruchomości jest zawsze jej posiadaczem samoistnym, dlatego nie może go nabyć od osoby trzeciej. Tamta może jedynie zrzec się władztwa faktycznego nad rzeczą, a przez to roszczenie wygaśnie; skutek ten jednak nie następuje z powodu konfuzji roszczenia z art. 231 § 1 k.c. oraz prawa własności.

Do nabycia przez posiadacza samoistnego własności zabudowanego gruntu może w praktyce dojść wskutek nabycia jej w drodze dziedziczenia. Często zabudowany grunt należy do osoby bliskiej posiadacza, po której ten dziedziczy. Jednakże gdy posiadacz jest tylko jednym ze spadkobierców, nie staje się właścicielem zabudowanej działki, lecz jedynie jej współwłaścicielem i ma ewentualne roszczenie

¹⁵⁸ Por. A. Kubas, [1972], s. 150.

do pozostałych współwłaścicieli o przeniesienie własności stosownych udziałów we własności zabudowanego gruntu.

Posiadacz samoistny gruntu może także nabyć własność zabudowanego gruntu także wskutek zasiedzenia. Jeżeli spełni przesłanki konieczne dla zasiedzenia gruntu, roszczenie z art. 231 § 1 k.c. wygaśnie *ex lege*, ponieważ z mocy prawa posiadacz stanie się właścicielem działki. Sąd w procesie o wykup zabudowanej działki powinien z urzędu wziąć pod uwagę okoliczność zasiedzenia gruntu przez powoda i oddalić jego roszczenie jako niezasadne.¹⁵⁹ Powód jest bowiem właścicielem gruntu i nie może skutecznie dochodzić roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Wyrok taki nie zastąpi jednak postanowienia kończącego postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia i nie może być na przykład podstawą wpisu prawa własności do księgi wieczystej. Nabycie własności wskutek zasiedzenia stanowi okoliczność uzasadniającą oddalenie żądania powoda i zawiera się w merytorycznym rozstrzygnięciu sprawy. Nie uczestniczy zatem w prawomocności orzeczenia.

W pewnych sytuacjach posiadacz spełniający przesłanki z art. 231 § 1 k.c. może nabyć własność gruntu na przykład wskutek darowizny, a następnie po jej odwołaniu ją utracić. Powstaje pytanie, czy roszczenie z art. 231 § 1 k.c. powstaje na nowo? Trafnie udzielono odpowiedzi negatywnej.¹⁶⁰ Roszczenie raz wygasłe z powodu konfuzji nie może zostać reaktywowane.

¹⁵⁹ Por. *ibidem*, s. 151.

¹⁶⁰ Por. *ibidem*, s. 152.

XI. Praktyka orzecznicza sądów powszechnych

1. Uwagi wstępne. Zakres i metoda badań

Do badań wybrano losowo akta 102 spraw z 33 sądów rejonowych za lata 2004-2009. Metoda badawcza polegała na analizie akt spraw na tle judykatury Sądu Najwyższego oraz dorobku doktryny prawa cywilnego. W poniższej tabeli zestawiono podstawowe wyniki badań.

Sąd Rejonowy	il. spr.	II inst.	sk. kas.	p. pr.	mał.	231/2	op. b.	uwz.	cof.	uzn.	ug.	SN	dok.
Białogard	5	0	0	4	0	1	3	5	0	0	0	1	0
Biłgoraj	3	2	0	3	0	0	2	1	0	0	0	0	0
Bochnia	2	1	0	1	0	0	2	1	0	0	0	0	0
Braniewo	2	0	0	1	0	0	2	1	0	0	0	0	0
Brzesko	1	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Częstochowa	4	2	0	3	1	1	3	2	1	1	0	2	0
Dąbrowa Tarnowska	1	0	0	1	0	0	1	0	1	0	1	0	0
Działdowo	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Dzierżoniów	2	0	0	1	0	0	2	0	1	0	0	1	1
Gorlice	4	1	0	0	1	1	4	3	0	3	1	0	0
Gostyń	2	0	0	1	0	0	2	1	1	0	0	0	0
Grajewo	2	1	0	0	0	1	2	1	1	0	0	1	0
Hrubieszów	2	2	1	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Kłodzko	2	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	0
Limanowa	6	0	0	2	1	0	3	5	0	3	0	0	0
Łomża	3	2	0	2	0	0	3	3	1	0	1	2	1
Muszyna	1	1	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Myszków	4	0	0	0	0	1	4	4	0	0	0	2	0
Nowy Sącz	2	0	0	0	0	0	2	2	0	1	0	0	0
Nowy Targ	11	0	0	10	0	0	8	9	0	7	0	0	0
Nowy Tomyśl	2	2	0	0	1	0	2	1	0	0	0	0	0
Ostrołęka	2	0	0	1	0	0	2	1	0	0	1	2	0
Ostrów Mazowiecka	5	3	0	0	0	1	5	2	0	0	0	2	0
Poznań	11	1	0	2	0	0	9	0	9	0	0	9	9
Świdnica	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Tarnów	4	3	0	3	1	0	4	1	1	0	0	1	0
Wałcz	2	2	0	2	0	1	2	1	0	0	0	0	0
Wolsztyn	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0
Września	1	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Wysokie Mazowieckie	3	2	0	2	0	1	3	2	0	0	0	2	0
Zakopane	2	0	0	2	0	0	2	1	0	0	0	0	0
Zambrów	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0
Zamość	7	0	0	0	0	0	7	5	0	0	0	0	0
Łącznie	102	27	2	47	5	9	90	54	16	15	5	28	12

Źródło: opracowanie własne

Opis tabeli:

il. spr. – ilość spraw w danym sądzie

II inst. – II instancja

sk. kas. – skarga kasacyjna

p. pr. – pomoc prawna

mał. – podział majątku małżeńskiego

231/2 – roszczenie z art. 231 § 2 k.c.

op. b. – opinia biegłego

uwz. – uwzględnienie powództwa

cof. – cofnięcie powództwa

uzn. – uznanie powództwa

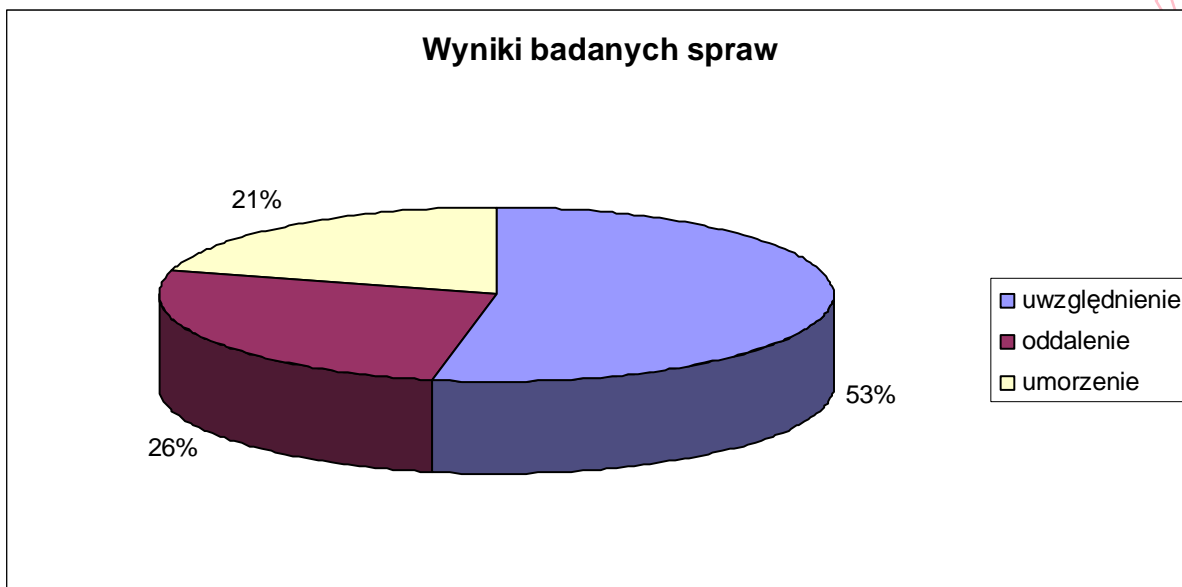
ug. – ugoda sądowa

SN – judykatura Sądu Najwyższego

dok. – doktryna prawa

Badania akt spraw, prowadzonych przez sądownictwo powszechne, dostarczyły materiału do wysnucia pewnych wniosków, związanych z funkcjonowaniem w polskim systemie prawnym instytucji budowy na cudzym gruncie, a więc art. 231 k.c. Wnioski te dotyczą jednak tylko części zagadnień związanych z tą figurą prawną. Teoretycy oraz Sąd Najwyższy dostrzegają cały ich wachlarz, z kolei w analizowanych sprawach pojawiają się jedynie zagadnienia niejako standardowe, które od początku funkcjonowania instytucji budziły kontrowersje i zajmowały interpretatorów. Należy do nich przede wszystkim problematyka wykładni i stosowania pojęcia dobrej wiary, zawartego w art. 231 k.c. Pozostałe zagadnienia, odgrywają pewną rolę, choć bardziej poboczną.

Spośród badanych 102 spraw, 27 zakończyło się wyrokiem oddalającym, 54 wyrokiem uwzględniającym oraz 21 postanowieniem o umorzeniu.



Źródło: opracowanie własne

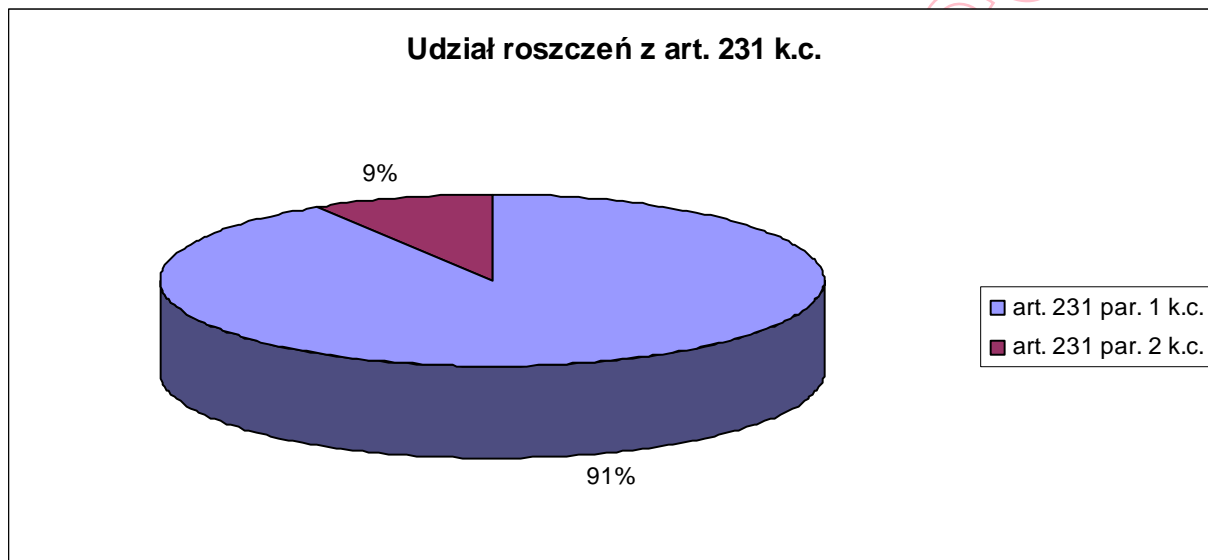
Przyczyną umorzenia postępowania było cofnięcie powództwa (16 spraw) oraz zawarcie ugody przed sądem (5 sprawy).



Źródło: opracowanie własne

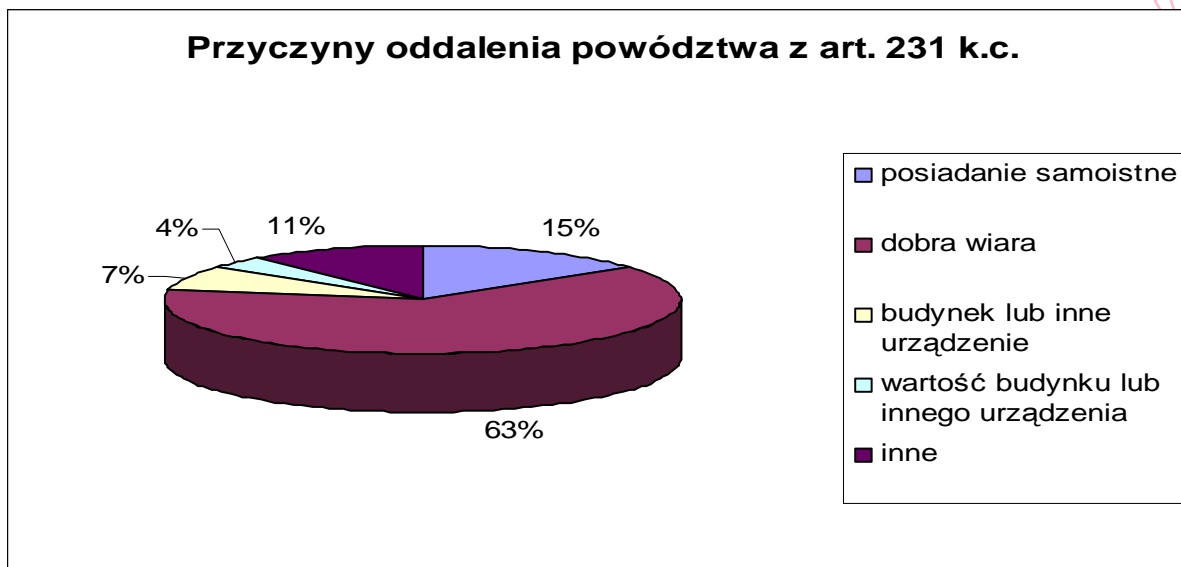
Powództwa wytaczano w zdecydowanej większości przypadków na podstawie art. 231 § 1 k.c. (93 sprawy), w dużo mniejszej skali na podstawie art. 231 § 2 k.c. (9 spraw). Co więcej, w sprawach, w których art. 231 § 2 k.c. mógłby mieć zastosowanie, celowo lub z braku wiedzy uprawnionego, nie jest powoływany w żądaniu pozwu. Tak na przykład w sprawie prowadzonej przed SR Wolsztyn (I C

168/04) starosta wezwał powódkę do wytoczenia przeciwko Skarbowi Państwa powództwa na podstawie art. 231 § 1 k.c. obiecując jednocześnie, że uzna powództwo. Powódka była wieloletnią dzierżawcą gruntu Skarbu Państwa, na którym wzniosła kiosk – kwiaciarnię. W trakcie procesu pełnomocnik starosty uznał powództwo, a sąd to uwzględnił wydając wyrok zasądający, pomimo, że z dokumentów oraz zeznań powódki jednoznacznie wynikało, że jest posiadaczem zależnym gruntu.



Źródło: opracowanie własne

Przyczyną oddalania powództw z art. 231 k.c. (27 spraw) były najczęściej: brak przymiotu dobrej wiary po stronie posiadacza samoistnego działki cudzego gruntu (17 spraw), brak przymiotu posiadania samoistnego (4 sprawy) – często powód wprost twierdził, że jest najemcą lub dzierżawcą (posiadanie zależne), i mimo tego żądał przeniesienia własności zajętego pod budowę gruntu. Do kolejnej przyczyny należy niespełnienie przesłanki wzniesienia budynku lub innego urządzenia (2 sprawy). W tych przypadkach powodowie dokonywali jedynie nadbudowy, modernizacji lub dobudowy, które nie mogą być obejmowane roszczeniem z art. 231 k.c. W jednej sprawie wartość budynku lub innego urządzenia nie przenosiła znacząco wartości zajętego pod budowę gruntu. W trzech następnych przypadkach sądy oddalały żądania z art. 231 k.c. z innych pojedynczych przyczyn natury materialno-prawnej oraz procesowej, na przykład stosując art. 151 k.c. zamiast 231 k.c. albo stwierdzając brak legitymacji biernej pozwanego.



Źródło: opracowanie własne

W 27 sprawach skorzystano z II instancji (26%), a zaledwie w 2 sprawach ze skargi kasacyjnej (2%), przy czym obydwie skargi nie zostały przyjęte przez Sąd Najwyższy do rozpoznania.

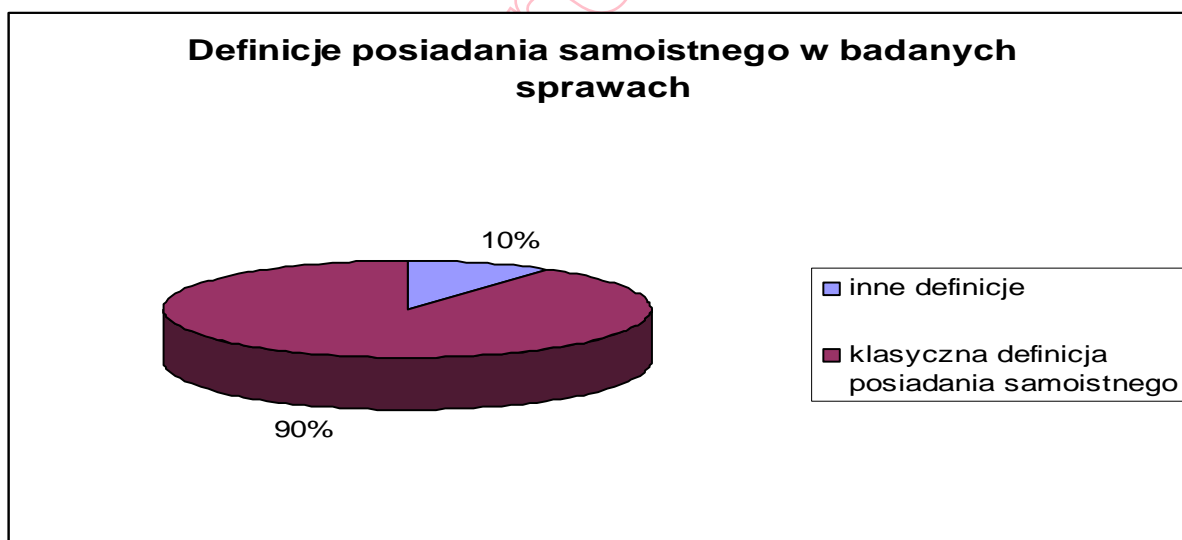
2. Postępowanie dowodowe

Sądy powszechne w sposób nieskrępowany masowo korzystają z opinii biegłych, których oceny czasem wręcz zastępują wykładnię i stosowanie przepisu. Chodzi tu zwłaszcza o ustalenie powierzchni działki zajętej pod budowę, określenie jej wartości oraz wysokości odpowiedniego wynagrodzenia. Analiza akt spraw wskazuje na niemal bezkrytyczne posiłkowanie się tego rodzaju opiniami.

Sprzeciw także budzi praktyka, w której przeprowadza się kosztowe i długie postępowanie dowodowe związane z ustaleniem powierzchni i wartości zajętego pod budowę gruntu, a następnie, zasadnie zresztą, oddala się powództwo z powodu braku przymiotu posiadacza samoistnego (powód twierdzi, że jest dzierżawcą i wszystkie dowody na to wskazują: zgodne zeznania stron procesu, świadków oraz dokumenty).

3. Posiadacz samoistny

W badanych aktach sądy powszechne w zasadzie trafnie odczytują nakaz samoistnego posiadania cudzego gruntu, na którym wznoszony jest budynek lub inne urządzenie odwołując się do definicji zawartej w art. 336 k.c. W myśl tego przepisu posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel. Zdarza się jednak, że za posiadacza samoistnego z art. 231 §1 k.c. uważany jest dzierżawca lub najemca gruntu, co budzi zdecydowany sprzeciw (na przykład SR Gorlice w sprawie I C 120/07; SR Białogard w sprawie I C 269/09; I C 66/09; I C 68/09; I C 42/09; SR Wolsztyn w sprawie I C 42/05). Pojawiła się również opinia, że posiadaczem samoistnym w dobrej wierze z art. 231 § 1 k.c. jest osoba finansująca z zagranicy wznoszenie budynku przez krewnych na ich gruncie (SR Wysokie Mazowieckie w sprawie I C 109/05). Według SR w Częstochowie (I C 165/05) nabycie na podstawie art. 231 § 1 k.c. własności gruntu przez współposiadaczy musi prowadzić do nabycia własności łącznej. Zdaniem SR w Nowym Tomyślu (I C 124/03) współposiadanie nie może mieć charakteru samoistnego. Według SR w Bochni (I C 48/06) istnieje „samoistne posiadanie zależne użytkowania wieczystego”.



Źródło: opracowanie własne

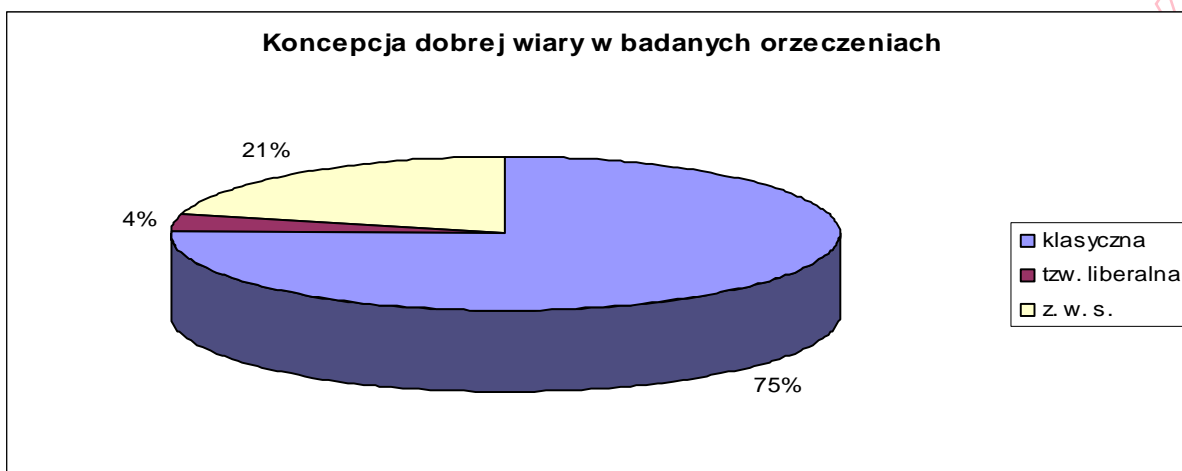
4. Bezprawność posiadania

Pojęcie bezprawności posiadania jest w zasadzie w badanych sprawach prawidłowo definiowane i stosowane. Zdarzają się małe wyjątki, w szczególności według SR w Częstochowie (I C 1554/05) wzniesienie przez osobę budynku, która nabyła własność gruntu na podstawie umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego, a następnie ją straciła wskutek rozwiązania umowy, pozwala jej skorzystać z art. 231 § 1 k.c. Innymi słowy, jest traktowana jak posiadacz samoistny w dobrej wierze. Tymczasem w myśl jednoznacznej opinii, art. 231 § 1 k.c. stanowi jednakże tylko o posiadaczu bezprawnym w dobrej wierze. Wznoszący budynek właściciel gruntu nie może być więc za takiego uważany.

5. Dobra wiara posiadacza

1. Orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz poglądy nauki w tej materii są znane sądom powszechnym w stopniu przeciętnym. Właściwie tylko w około jednej trzeciej badanych orzeczeń (26 %) sądy powołują jakiegokolwiek orzeczenie Sądu Najwyższego, z kolei tylko nieliczne orzeczenia odwołują się do piśmiennictwa (11%).

W badanych orzeczeniach można wyróżnić trzy koncepcje dobrej wiary: klasyczną (61 spraw), tzw. liberalną (3 sprawy) oraz odwołującą się do zasad współżycia społecznego (z.w.s. - 17 spraw). Wszystkie zostały omówione w części teoretycznej opracowania. Zdecydowanie przeważa w badanych sprawach koncepcja klasyczna (tradycyjna); sądy prawidłowo odczytują w nich art. 231 k.c. oraz art. 336 k.c. Na poniższym wykresie wskazano na udział orzeczeń odwołujących się jednej z wymienionych koncepcji dobrej wiary posiadacza samoistnego w art. 231 k.c.



Źródło: opracowanie własne

2. Klasyczna definicja dobrej wiary, chociaż prawidłowo powoływana, czasem bywa nieprawidłowo stosowana (19 spraw na 61). I tak w dobrej wierze traktuje się posiadaczy samoistnych, którzy legitymują się wyłącznie pozwoleniem na budowę. Sądy powszechne traktują tę decyzję administracyjną jak cywilnoprawny tytuł do gruntu (tak na przykład SR Gorlice w sprawie I C 30/09; SR Nowy Targ w sprawie I C 138/04). Za posiadacza w dobrej wierze traktowano czasem nieformalnego nabywcę gruntu na podstawie umowy zamiany, sprzedaży lub darowizny zawartej bez wymaganej przez art. 158 k.c. formy aktu notarialnego (SR Nowy Targ w sprawie I C 215/09; I C 119/08; I C 285/07; I C 249/06; I C 200/04; I C 38/04; SR Brzesko w sprawie I C 111/09; SR Zakopane I C 276/05; SR Ostrołęka I C 76/06; SR Myszków I C 6/07). Według SR w Ostrołęce (I C 27/05) nie można zarzucić posiadaczowi, wnoszącemu urządzenie na cudzym gruncie, złej wiary, jeżeli właściciel gruntu nie sprzeciwił się temu wnoszeniu.

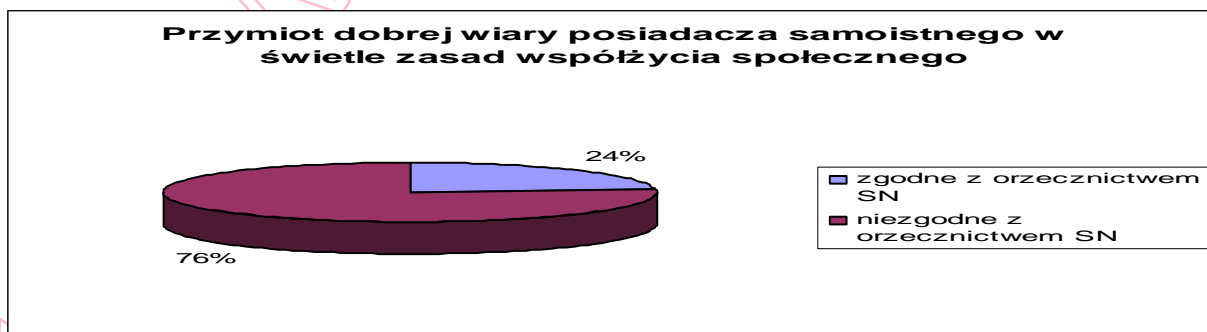


Źródło: opracowanie własne

Z drugiej strony trafnie nie odmawiano przymiotu dobrej wiary tym posiadaczom, którzy przekroczyli granicę sąsiedniego gruntu wskutek błędu geodety (SR Nowy Tomyśl w sprawie I C 113/04; SR Braniewo w sprawie I C 77/05; SR Wałcz w sprawie I C 104/07; SR Myszków w sprawie I C 58/08).

2. Koncepcja tzw. liberalna ma zupełnie marginalne znaczenie i obecnie należy raczej do historii koncepcji dobrej wiary.

3. Z kolei interpretacja dobrej wiary posiadacza samoistnego w świetle zasad współżycia społecznego jest stosunkowo chętnie wykorzystywana w badanych sprawach wszędzie tam, gdzie można się do zasad tych odwołać. Prowadziło to do nadużywania tej konstrukcji przez sądy i wypaczania idei traktowania posiadacza w złej wierze jak posiadacza w dobrej wierze, gdy przemawiają za takim traktowaniem zasady współżycia społecznego. Na 17 spraw, w których odwoływano się do tej koncepcji, w 13 zaaplikowano ją błędnie. Wypowiedzi Sądu Najwyższego bywają odczytywane w sposób ewidentnie sprzeczny z ich intencją. W judykaturze sądów powszechnych czasem przyjmuje się, że zasady współżycia społecznego nakazują traktowanie powoda jak posiadacza w dobrej wierze pomimo, że ewidentnie nim nie jest, gdy pozwany jest jego krewnym, ponieważ oddalenie żądania z art. 231 § 1 k.c. mogłoby tylko zaognić i przedłużyć rodzinny spór. Innymi słowy, wyjątek wypracowany przez orzecznictwo Sądu Najwyższego traktowany bywa jako remedium na rodzinne konflikty graniczne (SR Ostrołęka I C 27/05). Z pewnością jest to sprzeczne z intencją Sądu Najwyższego. Bywały jednak orzeczenia, które w sposób godny podkreślenia w pełni recypowały myśl Sądu Najwyższego i właściwie ją zastosowały (SR Hrubieszów w sprawie I C 25/05).



Źródło: opracowanie własne

Zgodne z judykaturą Sądu Najwyższego są z kolei te orzeczenia, które dotyczą wzniesienia budynku przez współmałżonków na gruncie należącym do majątku osobistego jednego z nich (SR Gostyń w sprawie I C 26/06). Warto jednak zauważyć, że spraw tego rodzaju jest stosunkowo niewiele (4%).

Należy także podkreślić, że w kilku sprawach teoretycznie możliwe było zastosowanie tej koncepcji, ale sądy ostatecznie poprzestawały na powołaniu klasycznej definicji dobrej wiary.

6. Budynek lub inne urządzenie

Sądy powszechne, choć nie odwołują się w tej mierze do judykatury Sądu Najwyższego, trafnie jednak interpretują pojęcie budynku lub innego urządzenia w art. 231 k.c. W nielicznych przypadkach, w których występowała nieznaczna rozbudowa lub nadbudowa istniejącego budynku sądy wydawały trafne wyroki oddalające powództwa (SR Września w sprawie I C 265/57; SR Dąbrowa Tarnowska w sprawie I C 74/02). Wedle zasadnego i dominującego stanowiska rozbudowa lub nadbudowa w zasadzie nie może być potraktowana jako budynek lub inne urządzenie, o którym stanowi art. 231 k.c.

7. Działka zajęta pod budowę

1. Problematyka działki zajętej pod budowę była już omówiona w innym miejscu. Pozostaje jedynie przypomnieć, że art. 231 § 1 k.c. stanowi o możliwości żądania przeniesienia własności gruntu zajętego pod budowę. Nie pozwala natomiast, jak to jest w art. 151 k.c. na żądanie przeniesienia tej części gruntu, która jest niezbędna do korzystania z budowli. Analiza orzecznictwa sądów powszechnych wskazuje, że ten teoretyczny problem w praktyce nie odgrywa większego znaczenia. Sądy opierają się na opiniach biegłych, którzy uważają za oczywiste wyznaczenie takiej powierzchni gruntu, która będzie pozwalała na normalne korzystanie z budowli posadowionej na cudzym gruncie. Sądy powszechne oraz strony postępowania w ogóle tego zagadnienia nie podnoszą widocznie uznając za coś oczywistego, że art.

231 § 1 k.c. pozwala na żądanie przeniesienia własności zajętego pod budowę gruntu oraz tej jego części, która jest niezbędna dla normalnego zeń korzystania. W jednej tylko z badanych spraw (SR Tarnów w sprawie I C 97/09) przyjęto, że na podstawie art. 231 § 1 k.c. należy przenieść własność całego gruntu, na którym wzniesiono budynek. Tymczasem powierzchnia gruntu pod budynkiem oraz działki niezbędnej do prawidłowego korzystania z budynku stanowiła zaledwie niewielką część całej nieruchomości gruntowej.

2. W kilku przypadkach roszczenie z art. 231 § 1 k.c. wykorzystywane jest w przypadku nieznacznego przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu (tytułem przykładu SR Częstochowa w sprawie I C 660/05; I C 1073/06; SR Grajewo w sprawie I C 74/08; SR Tarnów w sprawie I C 164/05; SR Myszków w sprawie I C 58/08; SR Biłgoraj w sprawie I Ca 380/09).

8. Uwagi końcowe

Wnioski z przeprowadzonych badań pozwalają na pewne uwagi końcowe oraz propozycję de lege ferenda.

Sądownictwo powszechne w sposób niezadowolający korzysta z dorobku judykatury Sądu Najwyższego oraz doktryny, przede wszystkim w tych przypadkach, w których staje przed wieloma problemami interpretacyjnymi. Lektura uzasadnień wyroków w tej opinii utwierdza. Zarzut ten w żaden sposób nie ma na celu naruszenia niezawisłości sądów powszechnych. Chodzi jednak o zjawisko pewnego ignorowania linii orzeczniczej Sądu Najwyższego, którego usunięcie lub przynajmniej zmniejszenie nie uszczuplałoby suwerenności judykatury sądownictwa powszechnego. Dotyczy to przede wszystkim wykładni pojęcia posiadania samoistnego oraz pojęcia jego dobrej wiary. W pierwszym przypadku spotyka się orzeczenia, które w sposób rażący naruszają prawo materialne (art. 231 § 1 w związku z art. 336 k.c.). W tym drugim (dobra wiara) jest podobnie, choć z mniejszym nieco nasileniem.

O ile definicja dobrej wiary w ujęciu klasycznym jest dość powszechnie znana i dominuje w teorii i praktyce, o tyle jednak zasadne jest podjęcie dyskusji nad skodyfikowaniem reguły wypracowanej i funkcjonującej od wielu lat w judykaturze Sądu Najwyższego, w myśl której posiadacz w złej wierze może być potraktowany jak posiadacz w dobrej wierze, jeżeli przemawiają za tym względy słuszności. Wyniki badań wskazują, że sądy powszechne niedostatecznie znają orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej materii, a jeśli znają, nie do końca je akceptują lub też właściwie stosują. Istnieją jednak przypadki, w których zastosowanie takiej koncepcji jest w pełni uzasadnione. Tytułem przykładu chodzi o sytuację wzniesienia wspólnie przez małżonków, nakładem z majątku wspólnego, budynku na gruncie należącym do majątku osobistego tylko jednego z małżonków. W myśl art. 48 k.c. budynek taki jest częścią składową gruntu, a więc prawo własności tej nieruchomości obejmuje także budynek. Gdyby nie koncepcja Sądu Najwyższego zastosowanie miałby jedynie art. 45 k.r.o. nakładający obowiązek rozliczenia nakładów z majątku wspólnego na osobisty oraz z osobistego na wspólny. Wykluczone natomiast byłoby żądanie przeniesienia własności gruntu lub udziału w jego własności. Słuszna koncepcja wypracowana przez judykaturę Sądu Najwyższego pozwala, w szczególności w takim specyficznym przypadku, na zastosowania art. 231 § 1 k.c. Oczywiście krąg możliwych przypadków, w których ze względu na zasady współzycia społecznego posiadacza w złej wierze należałoby potraktować w art. 231 § 1 k.c. jak posiadacza w dobrej wierze, jest szerszy.

Stwierdzenia te pozwalają na postulat *de lege ferenda* nowelizacji art. 231 k.c. Mogłaby ona polegać na dodaniu do tego przepisu § 1¹, w myśl którego: *jeżeli zasady współzycia społecznego za tym przemawiają, posiadacza w złej wierze uważa się za posiadacza w dobrej wierze.*

Bibliografia

Błahuta F., glosa do wyroku SN z dnia 13. IX 1962 r. (I CR 521/62), NP 1964, z. 2 = [1964]

Breyer S., glosa do uchwały SN z dnia 18. III 1968 r. (III CZP 15/68), OSPiKA 1969, z. 4, poz. 90 = [1969]

Breyer S., glosa do uchwały SN(7) z dnia 25. V 1955 r. (I CO 14/55), PiP 1957, z. 3 = [1957]

Breyer S., *Problematyka obrotu nieruchomościami w nowym kodeksie cywilnym*, NP 1964, z. 12 = [1964]

Breyer S., *Przeniesienie własności nieruchomości*, wyd. 3, Warszawa 1975 = [1975]

Broniewicz W., *Postępowanie cywilne w zarysie*, wyd. 10, Warszawa 2008 = [2008]

Bugajski W., *Przepisy o zakładaniu na cudzych nieruchomościach urządzeń wodno-kanalizacyjnych, gazociągowych, energetycznych i telekomunikacyjnych a tzw. służebności ustawowe*, Palestra 1966, z. 11 = [1966a]; Palestra 1966, z. 12 = [1966b]; Palestra 1967, z. 1 = [1967]

Czachórski W., *Rei vindicatio według obowiązującego prawa polskiego*, NP 1960, z. 3 = [1960a]; NP 1960, z. 4 = [1960b]

Dobrzański B., glosa do uchwały SN(7) z dnia 7. I 1967 r. (III CZP 32/66), OSPiKA 1969, z. 5, poz. 97 = [1969]

Drozd E., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974 = [1974]

Dybowski T., *Części składowe rzeczy*, NP 1969, z. 1 = [1969a]

Dybowski T., *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969 = [1969b]

- Dybowski T., *Zarzut nadużycia prawa podmiotowego w sporze windykacyjnym*, NP 1968, z. 1 = [1968]
- Gajda J., *Pojęcie dobrej wiary w przepisach kodeksu cywilnego*, SP 1997, z. 2 = [1997]
- Gajda J., *Pojęcie dobrej wiary w świetle art. 231 k.c.*, Rejent 2005, z. 9 = [2005]
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, wyd. 7, Warszawa 2008 = [2008]
- Gniewek E., *Z problematyki prawnej umów przedwstępnych*, NP 1970, z. 7-8 = [1970]
- Gwiazdomorski J., glosa do uchwały SN(7) z dnia 14. XI 1966 r. (III CZP 56/66), OSP 1968, z. 7-8, poz. 152 = [1968]
- Gwiazdomorski J., *Prawo spadkowe w zarysie*, Warszawa 1967 = [1967]
- Ignatowicz J. Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006 = [2006]
- Ignatowicz J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Z. Resich (red.), Warszawa 1972 = [1972]
- Ignatowicz J., *Ochrona posiadania*, Warszawa 1963 = [1963]
- Janiszewska B., *Koncepcje dobrej wiary w przepisach prawa rzeczowego*, Warszawa 2005 = [2005]
- Jędrejek G., *Wzniesienie na cudzym gruncie budynków lub innych urządzeń przez różne podmioty – art. 231 k.c.*, Rejent 2004, z. 11 = [2004]
- Katner W. J., [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne - część ogólna*, t. I, M. Safjan (red.), Warszawa 2007 = [2007]
- Kocon W., *Przekroczenie granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia*, NP 1970, z. 7-8 = [1970]
- Kołodziejki S., *Dziedziczenie posiadania*, Palestra 1969, z. 6 = [1969]
- Korzan K., *Egzekucja świadczeń niepieniężnych*, NP 1967, z. 4 = [1967]

Kosior R., *Zakres pojęcia nieruchomości budynkowej w świetle art. 231 k.c.*, Rejent 2003, z. 9 = [2003]

Kosowski E. M., *Forma świadczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej*, NP 1978, z. 1 = [1978]

Kubas A., *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972 = [1972]

Kubas A., glosa do uchwały SN z dnia 18. II 1972 r. (III CZP 4/71), NP 1973, z. 7-8 = [1973]

Kubas A., *Rozszerzona skuteczność wierzytelności*, SC 1969, t. XIII-XIV = [1969]

Kunicki A., *Dziedziczenie posiadania*, RPEiS 1961, z. 1 = [1961]

Kunicki A., *Titulus i modus acquirendi domini w projekcie k.c. z 1962 roku*, [w:] *Księga pamiątkowa ku czci Prof. K. Przybyłowskiego*, Warszawa 1964 = [1964]

Kunicki A., *Zakres skuteczności prawa pierwokupu*, NP 1966, z. 12 = [1966]

Marowski J., glosa do wyroku SN z dnia 21. XI 1949 r. (WaC 139/49), PiP 1950, z. 7 = [1950]

Nadler J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek (red.), wyd. 2, Warszawa 2006 = [2006]

Nowacki J., *Praworzędność a analogia legis*, PiP 1967, z. 3 = [1967]

Nowakowski Z. K., *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1980 = [1980]

Pańko W., glosa do wyroku SN z dnia 25. VI 1968 r. (III CRN 159/68), OSPiKA 1971, z. 3, poz. 56 = [1971]

Piątowski J. S., glosa do postanowienia SN z dnia 30. VIII 1968 r. (III CRN 197/68), OSPiKA 1969, z. 7-8, poz. 159 = [1969]

Piątowski J. S., *Posiadanie jako przedmiot dziedziczenia*, SPE 1969, z. 3 = [1969]

Piątowski J. S., *Problematyka prawna obrotu gruntami chłopskimi*, Warszawa 1961 = [1961]

Pietrzkowski H., *Kodeks postępowania cywilnego. Część trzecia. Postępowanie egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 2006 = [2006]

Policiański A., *Z problematyki prawnej budynków wzniesionych na cudzym gruncie*, Palestra 1968, z. 6 = [1968]

Policzkiewicz – Zawadzka J., *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971 = [1971]

Prądyński W., *Istota hipoteki, ciężaru realnego, i zastawu a polskie prawo rzeczowe*, PN 1948, t. II = [1948]

Przybyłowski K., *Dobra wiara w polskim prawie cywilnym (ogólne uwagi o pojęciu)*, SC 1970, t. XV = [1970]

Radwański Z., *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, Warszawa 1961 = [1961]

Radwański Z., *Prawo cywilne-cześć ogólna*, wyd. 10, Warszawa 2009 = [2009]

Rudnicki S., glosa do wyroku SN z dnia 16. VII 2004 r. (I CK 26/04), OSP 2005, z. 3, poz. 40 = [2005]

Rudnicki S., glosa do wyroku SN z dnia 25. VI 1968 r. (III CRN 159/68), OSPiKA 1971, z. 3, poz. 56 = [1971]

Rudnicki S., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 4, Warszawa 2002 = [2002]

Skowrońska-Bocian E., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2008 = [2008]

Skrętowicz E., *O dziedziczeniu posiadania*, NP 1962, z. 9 = [1962]

Szaciński M., *Dziedziczenie posiadania*, NP 1966, z. 7-8 = [1966]

Wasilkowski J., *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957 = [1957]

Wasilkowski J., *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, Warszawa 1969 = [1969]

Wasilkowski J., *Zasiedzenie własności przez zasiedzenie*, NP 1968, z. 7-8 = [1968]

Wąsiewicz A., *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965 = [1965]

Winiarz J., [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, J. Winiarz (red.), Warszawa 1980 = [1980]

Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001 = [2001]

Wójcik S., [w:] *System prawa cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. II, J. S. Piątoski (red.), Ossolineum 1977 = [1977]

Wójcik S., *Windykacyjna ochrona własności w prawie polskim*, Kraków 1965 = [1965]

Orzecznictwo

Postanowienie SN z dnia 17. I 1969 r. (III CRN 379/68), OSNCP 1969, z. 12, poz. 223

Postanowienie SN z dnia 24. X 1977 r. (III CRN 116/77), niepubl.

Postanowienie SN z dnia 30. VIII 1968 r. (III CRN 197/68), OSP 1969, z. 7, poz. 159

Postanowienie SN z dnia 30. VIII 1968 r. (III CRN 197/68), OSPiKA 1969, z. 7-8, poz. 159

Postanowienie SN z dnia 7. V 1971 r. (I CR 302/71), niepubl.

Postanowienie z dnia 12. lutego 2002 r. (I CKN 532/00), niepubl.

Uchwała SN z dnia 13. I 1995 r. (III CZP 169/94), OSNC 1995, z. 4, poz. 64

Uchwała SN z dnia 13. II 1978 r. (III CZP 101/77), OSNC 1978, z. 9, poz. 150

Uchwała SN z dnia 14. XI 1966 r. (III CZP 55/66), OSNC 1967, z. 9, poz. 149

Uchwała SN z dnia 20. III 1981 r. (III CZP 13/81), OSNC 1981, z. 9, poz. 168

Uchwała SN z dnia 29. XII 1987 r. (III CZP 79/87), OSNC 1989, z. 7-8, poz. 117

Uchwała SN z dnia 3. I 1995 r. (III CZP 169/94), OSNC 1995 z. 4, poz. 64

Uchwała SN z dnia 31. X 1968 r. (III CZP 74/68), OSNC 1969, z. 4, poz. 66

Uchwała SN z dnia 5. VI 1985 r. (III CZP 33/85), OSNC 1986, z. 5, poz. 66

Uchwała SN z dnia 5. VI 1985 r. (III CZP 33/85), OSNCP 1986, z. 5, poz. 66

Uchwała SN(7) z dnia 7. I 1967 r. (III CZP 32/66), OSNCP 1968, z. 12, poz. 199

Uchwała z dnia 18. III 1968 r. (III CZP 15/68), OSNCP 1968, z. 8-9, poz. 138

Uchwała z dnia 22. II 1956 r. (IV CO 1/56), OSN 1957, z. 1, poz. 77

Uchwała z dnia 7. VIII 1984 r. (III UZP 50/84), OSNC 1985, z. 2-3, poz. 29

Wyrok SN z dnia 10. VI 2003 r. (I CKN 393/01), niepubl.

Wyrok SN z dnia 10. XII 1981 r. (I CR 283/81), OSNC 1982, z. 7, poz. 107

Wyrok SN z dnia 10. XII 1981 r. (I CR 283/81), OSNCP 1982, z. 7, poz. 107

Wyrok SN z dnia 13. I 1960 r. (II CR 1013/59), OSN 1961, z. 3, poz. 67

Wyrok SN z dnia 13. I 1961 r. (I CR 979/60), OSN 1962, z. 3, poz. 92

Wyrok SN z dnia 13. I 1961 r. (I CR 979/60), OSNC 1962, z. 3, poz. 92

Wyrok SN z dnia 13. XII 2007 r. (I CSK 364/07), niepubl.

Wyrok SN z dnia 14. X 1964 r. (III CR 225/64), Biul. SN 1965, z. 3

Wyrok SN z dnia 15. IX 1978 r. (III CRN 162/78), niepubl.

Wyrok SN z dnia 15. VI 1984 r. (I CR 155/84), OSNC 1984, z. 12, poz. 227

Wyrok SN z dnia 16. III 1962 r. (I CR 855/62), OSPiKA 1963, z. 9, poz. 235

Wyrok SN z dnia 16. lipca 2006 r. (I CK 26/04), OSP 2005, z. 3, poz. 40

Wyrok SN z dnia 17. VIII 1983 r. (III CRN 167/83), OSNC 1984, z. 4, poz. 58

Wyrok SN z dnia 18. II 1972 r. (III CRN 520/71), OSNC 1973, z. 1, poz. 12

Wyrok SN z dnia 18. II 1972 r. (III CRN 520/71), OSNCP 1973, z. 3, poz. 12

Wyrok SN z dnia 18. XI 1965 r. (III CR 202/65), OSNC 1966, z. 9, poz. 152

Wyrok SN z dnia 20. III 1963 r. (III CR 74/62), OSPiKA 1964, z. 7-8, poz. 153

Wyrok SN z dnia 20. III 2009 r. (II CSK 581/08), niepubl.

Wyrok SN z dnia 20. VI 1974 r. (II CR 309/74), OSNC 1975, z. 6, poz. 96

Wyrok SN z dnia 21. I 1970 r. (III CRN 500/69), niepubl.

Wyrok SN z dnia 21. VIII 2008 r. (IV CSK 124/08), niepubl.

Wyrok SN z dnia 22. X 1965 r. (III CR 364/64), OSNCP 1966, z. 7-8, poz. 125

Wyrok SN z dnia 24. IX 1964 r. (III CR 177/64), OSNCP 1965, z. 7-8, poz. 126

Wyrok SN z dnia 24. XI 1967 r. (III CR 387/66), OSNPG 1968, z. 10, poz. 55

Wyrok SN z dnia 25. I 2006 r. (I CK 247/05), niepubl.

Wyrok SN z dnia 25. I 2006 r. (I CK 247/05), niepubl.

Wyrok SN z dnia 25. VI 1968 r. (III CRN 159/68), OSP 1970, z. 10, poz. 197

Wyrok SN z dnia 25. VI 1968 r. (III CRN 159/68), OSPiKA 1970, z. 10, poz. 197

Wyrok SN z dnia 26. IX 1967 r. (III CR 57/67), niepubl.

Wyrok SN z dnia 29. VI 1957 r. (I CR 952/57), OSPiKA 1958, z. 7-8, poz. 192

Wyrok SN z dnia 29. X 1975 r. (II CR 528/75), niepubl.

Wyrok SN z dnia 29. XI 1957 r. (I CR 952/57), OSPiKA 1958, z. 7-8, poz. 192

Wyrok SN z dnia 3. III 1983 r. (I CR 24/83), niepubl.

Wyrok SN z dnia 4. X 1979 r. (III CRN 163/79), OSNC 1980, z. 5, poz. 95

Wyrok SN z dnia 4. X 1979 r. (III CRN 163/79), OSNC 1980, z. 5, poz. 95

Wyrok SN z dnia 5. IX 2002 r. (II CKN 1035/00), niepubl.

Wyrok SN z dnia 6. III 1981 r. (III CRN 25/81), niepubl.

Wyrok SN z dnia 7. II 2001 r. (V CKN 202/00), niepubl.

Wyrok SN z dnia 7. XI 2008 r. (IV CSK 263/08), niepubl.

Wyrok SN z dnia 7. XII 1964 r. (I CR 218/64), OSPiKA 1965, z. 10, poz. 210

Wyroku SN z dnia 18. IV 1979 r. (III CRN 64/79), niepubl.

Wyroku SN z dnia 6. VII 1967 r. (III CR 117/67), OSNCP1968, z. 4, poz. 67

Wykaz badanych spraw

Białogard	I C 269/09
Białogard	I C 66/09
Białogard	I C 61/09
Białogard	I C 42/09
Białogard	I C 36/05
Biłgoraj	I Ca 78/09
Biłgoraj	I Ca 380/09
Biłgoraj	I C 36/04
Bochnia	I Ns 48/06
Bochnia	I C 121/05
Braniewo	I C 76/04
Braniewo	I C 77/05
Brzesko	I C 111/09
Częstochowa	I C 660/05
Częstochowa	I C 165/05
Częstochowa	I C 1554/05
Częstochowa	I C 1073/06
Dąbrowa Tarnowska	I C 74/02
Działdowo	I C 40/05
Dzierżoniów	I C 379/07
Dzierżoniów	I C 290/08
Gorlice	I C 30/09
Gorlice	I C 120/07
Gorlice	I C 34/06
Gorlice	I C 16/07
Gostyń	I C 60/07
Gostyń	I C 39/04
Grajewo	I C 74/08
Grajewo	I C 74/05
Hrubieszów	I C 86/04
Hrubieszów	I C 25/05
Kłodzko	I C 95/08
Kłodzko	I C 726/08
Limanowa	I C 85/07
Limanowa	I C 84/07
Limanowa	I C 22/07
Limanowa	I C 216/05
Limanowa	I C 130/04
Limanowa	I C 31/04
Łomża	I C 505/05
Łomża	I C 159/07
Łomża	I C 1/09
Muszyna	I C 168/04
Myszków	I C 130/05
Myszków	I C 18/08
Myszków	I C 58/05
Myszków	I C 6/07
Nowy Sącz	I C 236/04
Nowy Sącz	I C 212/04

Nowy Targ	I C 215/09
Nowy Targ	I C 119/08
Nowy Targ	I C 285/07
Nowy Targ	I C 249/07
Nowy Targ	I C 291/05
Nowy Targ	I C 14/05
Nowy Targ	I C 253/04
Nowy Targ	I C 200/04
Nowy Targ	I C 138/04
Nowy Targ	I C 60/04
Nowy Targ	I C 38/04
Nowy Tomyśl	I C 124/03
Nowy Tomyśl	I C 113/04
Ostrołęka	I C 27/05
Ostrołęka	I C 76/06
Ostrów Mazowiecka	I C 63/09
Ostrów Mazowiecka	I C 41/08
Ostrów Mazowiecka	I C 147/06
Ostrów Mazowiecka	I C 101/06
Ostrów Mazowiecka	I C 85/05
Poznań	I C 341/04
Poznań	I C 343/04
Poznań	I C 344/04
Poznań	I C 345/04
Poznań	I C 346/04
Poznań	I C 349/04
Poznań	I C 351/04
Poznań	I C 356/04
Poznań	I C 360/04
Poznań	I C 408/04
Poznań	I C 360/04
Świdnica	I C 2107/06
Tarnów	I C 164/05
Tarnów	I C 97/09
Tarnów	I C 147/06
Tarnów	I C 119/06
Wałcz	I C 104/07
Wałcz	I C 19/04
Wolsztyn	I C 42/05
Września	I C 265/07
Wysokie Mazowieckie	I C 115/05
Wysokie Mazowieckie	I C 34/06
Wysokie Mazowieckie	I C 109/05
Zakopane	I C 276/05
Zakopane	I C 150/06
Zambrów	I C 56/07
Zamość	I C 237/08
Zamość	I C 235/08
Zamość	I C 250/06
Zamość	I C 284/05
Zamość	I C 274/05
Zamość	I C 273/04

Instytut Wymiaru Sprawiedliwości