

BARTOSZ STELMACH

ZAKRES ZASTOSOWANIA PRZEPISÓW O ROSZCZENIACH UZUPEŁNIAJĄCYCH

I. WPROWADZENIE

Roszczenia uzupełniające przewidziane w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., tj. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, żądanie zwrotu pożytków lub ich wartości oraz roszczenie odszkodowawcze spowodowane pogorszeniem, zużyciem lub utratą rzeczy, znajdują zastosowanie w stanach faktycznych uzasadniających skierowanie przez właściciela — w oparciu o art. 222 § 1 k.c. — powództwa o wydanie rzeczy w stosunku do osoby faktycznie sprawującej nad nią władztwo bez podstawy prawnej¹. Zgodnie z klasyczną koncepcją prezentowaną w doktrynie² roszczenia uzupełniające funkcjonują wyłącznie w parze z *rei vindicatio*, tj. są nieodłącznie związane

¹ Pamiętać należy, że roszczenia uzupełniające aktualizują się dopiero z chwilą dowiedzenia się przez posiadacza w dobrej wierze, że wytoczono przeciwko niemu powództwo windykacyjne, natomiast w przypadku stwierdzenia złej wiary posiadacza, roszczenia te zaczynają funkcjonować od początku istnienia stanu posiadania w złej wierze.

² Por. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio — actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 175 i n., 358–359; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1979, s. 161; Z. K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 130–131; S. Wójcik, w: *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 509 i 536; J. Winiarz, w: *Kodeks cywilny z komentarzem*, red. J. Winiarz, Warszawa 1980, s. 179; S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 100; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 165; H. Witczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 78; E. Łętowska, K. Osajda, w: *System prawa prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne — część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 684; E. Gniewek, w: *System prawa prywatnego*, t. 3, *Pr-*

z naruszeniem własności polegającym na pozbawieniu właściciela władztwa nad jego rzeczą. Pogląd ten znajduje solidne oparcie w treści przepisów: art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c., art. 228 k.c. oraz art. 229 k.c. Zwięźle rzecz ujmując, celem tych roszczeń jest rekompensata za pozbawienie właściciela możliwości posiadania i korzystania z rzeczy. Mechanizm przewidziany w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. ma pozwolić właścicielowi na doprowadzenie jego stanu majątkowego do poziomu, który byłby możliwy do osiągnięcia, gdyby mógł ze swojej rzeczy korzystać. *Ergo*, chodzi o jak najpełniejsze zabezpieczenie interesów właściciela, po którego stronie doszło do aktualizacji roszczenia windykacyjnego³.

Tradycyjne podejście — wobec kształtującej się od przeszło 10 lat linii orzeczniczej Sądu Najwyższego⁴ — wymaga rewizji. Rodzące się w praktyce oraz podnoszone w literaturze wątpliwości wymagają analizy, która winna ostatecznie doprowadzić do odpowiedzi na pytanie, czy zakres zastosowania przepisów o roszczeniach uzupełniających obejmuje przypadki uzasadniające powstanie innych roszczeń niż wydobywcze⁵. Zagadnienie to

wo rzeczowe, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 901; A. Zbiegień-Turzańska, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, wyd. el., Warszawa 2015, art. 224, teza nr A.1.

³ Por. S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2008, s. 325; E. Gniewek, [przyp. 2], s. 900; K. Górska, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek i P. Machnikowski, Warszawa 2016, s. 443–444; wyrok SA w Warszawie z 11 VI 2015 r., IACa 1817/14, LEX nr 1770711. Potrzeba uzupełnienia *rei vindicatio* była dostrzegana już w prawie rzymskim — zob. M. Zabłocka, w: *Prawo rzymskie. Instytucje*, red. W. Wołodkiewicz i M. Zabłocka, Warszawa 2005, s. 149; W. Litewski, *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1999, s. 219–220; K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, Warszawa 2007, s. 313–314; W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bériér, *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2014, s. 416.

⁴ Zob. postanowienie SN z 22 X 2002 r., III CZP 64/02, LEX nr 77033; wyrok SN z 14 XII 2004 r., II CK 255/04, LEX nr 277869; wyrok SN z 11 V 2005 r., III CK 556/04, LEX nr 221731; wyrok SN z 8 VI 2005 r., V CK 679/04, LEX nr 311353; wyrok SN z 8 VI 2005 r., V CK 680/04, LEX nr 180843; uchwałę SN z 17 VI 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64; wyrok SN z 17 VI 2005 r., III CK 685/04, LEX nr 277065; wyrok SN z 24 II 2006 r., II CSK 139/05, LEX nr 201025; wyrok SN z 8 XII 2006 r., V CSK 296/06, LEX nr 359471; wyrok SN z 29 IV 2009 r., II CSK 560/08, LEX nr 511039; wyrok SN z 3 II 2010 r., II CSK 444/09, LEX nr 578038; wyrok SN z 11 XII 2009 r., V CSK 175/09, LEX nr 688048; uchwałę SN z 8 IX 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz. 18; uchwałę SN z 24 VII 2013 r., III CZP 36/13, LEX nr 1408479; wyrok SN z 7 VIII 2014 r., II CSK 573/13, LEX nr 1514766; uchwałę SN (7) z 26 XI 2014 r., III CZP 45/14, OSNC 2015, nr 5, poz. 54.

⁵ Odnosząc się do korzystania z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, R. Trzaskowski podkreślił, że: „Wyjaśnienie tej wątpliwości ma bardzo istotne znaczenie ze względu na to, że w przeszłości często dochodziło do umieszczenia przez przedsiębiorstwa urządzeń przesyłowych (linii energetycznych, urządzeń wodociągowych, ciepłowniczych, rurociągów), na cudzych nieruchomościach bez tytułu prawnego. Wzrastająca

jest niezwykle doniosłe, bowiem dotyczy niezliczonej liczby stanów faktycznych, w ramach których dochodzi do naruszeń własności skutkujących tym, że korzystanie z rzeczy (lub jej części) przez właściciela jest ograniczone (w mniejszym lub większym stopniu), a czasem nawet wręcz wyłączone. Nie są to jednak sytuacje dające podstawę do kierowania powództwa o wydanie rzeczy (pozbawienie władztwa) na podstawie art. 222 § 1 k.c., lecz o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 k.c. — roszczenie negatoryjne), względnie upoważniające do skorzystania z instrumentów przewidzianych w art. 151 k.c. albo art. 231 k.c.

II. WYNAGRODZENIE ZA KORZYSTANIE Z RZECZY PRZYSŁUGUJĄCE OD POSIADACZA SŁUŻEBNOŚCI

Koncepcja przemawiająca za możliwością dochodzenia przez właściciela wynagrodzenia na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. od nieuprawnionego posiadacza służebności zasługuje obecnie na miano ugruntowanej wśród polskich przedstawicieli piśmiennictwa⁶. Nie

świadomość prawna, towarzysząca systemowym przemianom związanym z przywróceniem należytego miejsca ochronie własności prywatnej, sprawia, że coraz częściej dochodzi do sporów sądowych na tle tego rodzaju zaszczości” — R. Trzaskowski, *Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przeciwko posiadaczowi służebności*, „Palestra” 2007, z. 11–12, s. 239. Pogląd ten zachowuje pełną aktualność w zakresie liczby sporów sądowych inicjowanych w przypadkach nieuprawnionego (przynajmniej w ocenie powoda) posiadania służebności.

⁶ Por. G. Bieniiek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, wyd. el., Warszawa 2008, rozdział III, pkt 4.1; A. Gill, A. Nowak-Far, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa ciepłownicze z sieci i urządzeń przesyłu energii cieplnej usytuowanych na cudzych gruntach*, „Prawo Spółek” 1999, z. 7–8, s. 78–79; R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. II)*, „Rejent” 2003, z. 12, s. 135–156; R. Trzaskowski, *Roszczenia uzupełniające*, wyd. el., Warszawa 2007, s. 47–54; G. Jedrejek, *Dopuszczalność roszczeń uzupełniających skierowanych przeciwko posiadaczom służebności*, „Zeszyty Prawnicze UKSW” 2006, z. 6.2, s. 155–168; R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 239–244; P. Mostowik, w: *System prawa prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań — część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2014, s. 271–272; M. Bielecki, *Urządzenia przesyłowe zlokalizowane na prywatnym gruncie*, cz. I, wyd. el., „Nieruchomości” 2007, z. 11, akapity 9 i 12; M. Czerwiński, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, w sprawie relacji między roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy a roszczeniem negatoryjnym albo roszczeniem windykacyjnym*, „Zeszyt Studencki Kół Naukowych Wydziału Prawa i Administracji UAM” 2014, z. 4, s. 277–286; M. Bałwicka-Szczyrba, *Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych — właściciele urządzeń przesyłowych*, LEX 2015, rozdział VII, pkt 3.2; M. Orlicki, w: *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1–449¹¹*, t. I, red. M. Gutowski, wyd. el.,

można jednak pominąć poglądów przeciwnych⁷. Wprawdzie sam ustawodawca posługuje się pojęciem posiadania służebności (art. 352 k.c.), to jednak bardziej miarodajne wydaje się określanie tego rodzaju stanów faktycznych jako: „korzystanie⁸ z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności (gruntowej, przesyłu)”. Wspominam o tym nie bez przyczyny, ponieważ swoiste odróżnienie w kodeksie cywilnym posiadania służebności od posiadania rzeczy stanowi jedną z osi argumentacyjnych w ramach prezentowanego zagadnienia, o czym będzie szerzej mowa niżej. Problematyka związana z zakresem zastosowania przepisów art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. i art. 230 k.c., w szczególności w kontekście roszczenia o wynagrodzenie od posiadacza służebności, zasługuje na szczegółową analizę, między innymi na tle dotychczasowych wypowiedzi przedstawicieli obydwu stron doktrynalnego sporu.

1. ODPOWIEDNIE STOSOWANIE ART. 224 § 2 K.C., ART. 225 K.C. I ART. 230 K.C. NA PODSTAWIE ART. 352 § 2 K.C.

Wskazane w poprzednim akapicie przeważające stanowisko przedstawicieli nauki, także powszechnie akceptowane w orzecznictwie⁹

Warszawa 2016, art. 224, nb 3. Należy jednak odnotować stanowisko odmienne — zob. np. P. K s i ę ż a k, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05*, wyd. el., OSP 2006, z. 3, poz. 35, teza 4; B. S t e l m a c h, *Roszczenie współwłaściciela o wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela*, KPP, R. XXV: 2016, z. 2, s. 312, przyp. 6.

⁷ E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, M. W a r c i Ń s k i, w: *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1–449*¹⁰, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, s. 619–620, zauważają, że przeważająca obecnie koncepcja wciąż budzi kontrowersje w literaturze.

⁸ „Do atrybutu korzystania z rzeczy tradycyjnie zaliczamy następujące uprawnienia: a) do posiadania rzeczy (*ius possidendi*); b) do używania rzeczy (*ius utendi*), a więc prawo takiego używania jej, które nie polega na czerpaniu pożytków, jak np. zamieszkiwanie przez właściciela w jego domu, używanie książki; c) do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy (*ius fruendi*); d) do dyspozycji faktycznych, a więc prawo do przetworzenia rzeczy, jej zużycia lub nawet zniszczenia (*ius abutenti*)” — tak J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, [przyp. 2], s. 66.

⁹ Zob. orzeczenia SN wymienione w przyp. 4. Pogląd o dopuszczalności dochodzenia przez właściciela wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy od posiadacza służebności jest również ustabilizowany w orzecznictwie sądów powszechnych — zob. np. wyrok SO w Gdańsku z 14 XI 2013 r., XV C 171/12, LEX nr 1719158; wyrok SO w Olsztynie z 30 X 2013 r., I C 82/11, LEX nr 1715723; wyrok SO w Tarnowie z 4 VII 2013 r., I Ca 133/13, LEX nr 1715990; wyrok SO w Płocku z 24 IX 2013 r., I C 1307/12, LEX nr 1717193; wyrok SO w Krakowie z 24 X 2013 r., I C 678/13, LEX nr 1722981; wyrok SO w Częstochowie z 15 II 2012 r., VI Ca 54/12, LEX nr 1713632; wyrok SA w Poznaniu z 23 IV 2014 r., I ACa 216/14, LEX nr 1493792; wyrok SA w Białymstoku z 9 I 2014 r., I ACa 620/13, LEX nr 1415819;

(z nielicznymi wyjątkami¹⁰), oparte jest na następującym rozumowaniu.

Punktem wyjścia zazwyczaj jest oczywiste spostrzeżenie, w myśl którego naruszenie własności może przybierać różną postać, tj. może polegać na pozbawieniu właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą bądź na naruszeniu własności w inny sposób — zwłaszcza na ograniczeniu właściciela w korzystaniu z jego rzeczy lub na utrudnieniu¹¹ mu tego korzystania. Roszczenie windykacyjne może zostać uwzględnione tylko wówczas, gdy naruszenie własności polega na pozbawieniu właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Każda inna forma naruszenia prawa własności, a w szczególności zachowanie skutkujące ograniczeniem właścicielowi jego faktycznego władztwa nad rzeczą, nie stanowi przesłanki uwzględnienia powództwa na podstawie art. 222 § 1 k.c., co oczywiście nie jest przecież równoznaczne z pozbawieniem go ochrony petytorijnej¹². Odnosząc się do (nieuprawnionego) korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, należy pamiętać, że nie jest ono związane z całkowitym pozbawieniem właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, *ergo* roszczenie wydobywcze nie będzie brane pod uwagę¹³. Nie

wyrok SA w Szczecinie z 28 III 2013 r., I ACa 2/13, LEX nr 1353824; wyrok SA w Warszawie z 5 X 2012 r., I ACa 215/12, LEX nr 1240239; wyrok SA we Wrocławiu z 13 I 2012 r., I ACa 1331/11, LEX nr 1120010; wyrok SA z 29 X 2015 r., I ACa 467/15, LEX nr 1927451; wyrok SA w Łodzi z 29 IX 2015 r., I ACa 1251/14, LEX nr 1927611. Z dotychczas przeprowadzonych przeze mnie badań wynika, że w co najmniej 95% orzeczeń sądów powszechnych (zapadłych po 1 I 2009 r.) przyjmuje się, że możliwe jest domaganie się zapłaty wynagrodzenia od posiadacza służebności w świetle art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c., art. 230 k.c. oraz art. 352 § 1 k.c.

¹⁰ Zob. wyrok SN z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717; postanowienie SN z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93 oraz wyrok SN z 15 IV 2016 r., I CSK 179/15, LEX nr 2073916. Wśród orzeczeń sądów powszechnych warto odnotować wyrok SA w Katowicach z 4 III 2011 r., I ACa 985/10, LEX nr 1001348 oraz wyrok SA w Warszawie z 3 VII 2009 r., VI ACa 17/09, LEX nr 1120233.

¹¹ Może budzić wątpliwości, czy przypadkiem ograniczenie korzystania z rzeczy oraz utrudnienie tego korzystania nie stanowią tego samego rodzaju naruszenia własności. Każde ograniczenie korzystania z rzeczy będzie bowiem utrudnieniem w korzystaniu z rzeczy (jako całości). Odwrotna relacja, moim zdaniem, nie zachodzi. Uzasadnione wydaje się przyjęcie, że ograniczenie w korzystaniu z rzeczy wiązać będzie się albo z praktycznym wyłączeniem możliwości korzystania z części rzeczy, albo uniemożliwieniem właścicielowi korzystania z rzeczy w określony sposób, przy jednoczesnym braku pozbawienia właściciela władztwa nad jego rzeczą. Utrudnienie w korzystaniu z przedmiotu własności będzie czymś mniej. Właściciel zachowuje pełną paletę form eksploatacji jego rzeczy, jednakże korzystanie z niej w pewnym zakresie wiąże się z dolegliwościami.

¹² Tak SN w wyroku z 30 VI 2004 r., IV CK 502/03, LEX nr 183713.

¹³ Zob. R. T r z a s k o w s k i, *Korzystanie...*, [przyt. 6], s. 138 oraz R. T r z a s k o w s k i, [przyt. 5], s. 239; R. T r z a s k o w s k i, *Roszczenia...*, [przyt. 6], s. 47. Zob. także: S. W ó j c i k, *Windykacyjna ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Kraków 1965, s. 89;

można jednak tracić z pola widzenia, że tego typu naruszenie ma charakter trwały i sprawia, że właściciel zostaje pozbawiony, przynajmniej potencjalnie, korzystania ze swej własności w pełnym zakresie, co implikuje zaistnienie — co do zasady — przesłanek powództwa z art. 222 § 2 k.c.¹⁴

Dla zwolenników konstrukcji przemawiającej za dopuszczalnością domagania się przez właściciela wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości od nieuprawnionego posiadacza służebności kluczone znaczenie ma art. 352 § 2 k.c. Zgodnie z jego treścią do posiadania służebności¹⁵ stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Powołując się na to, zbudowano argument o możliwości odpowiedniego zastosowania przepisów o roszczeniach uzupełniających¹⁶ (art. 224–225 k.c. i art. 229–

T. Dybowski, [przyp. 2], s. 309. Ostatni z wymienionych autorów wyjaśnił, że o pozbawieniu właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą możemy mówić wtedy, gdy wbrew jego woli uniemożliwiono mu całkowicie fizyczny kontakt z rzeczą, która przeszła we władanie innej osoby. W konsekwencji, pozostałe zakłócenia, przy których właściciel wciąż włada rzeczą, chociażby w sposób znacznie uszczuplony, trzeba uznać za naruszenie własności „w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”. Tego typu naruszenia własności, choćby drastycznie zakłócały posiadanie właściciela, o ile nie pozbawiły go faktycznego władztwa nad rzeczą, mogą — co do zasady — uzasadniać wystąpienie z roszczeniem negatoryjnym. Roszczenie windykacyjne jest w takich warunkach wykluczone. Zob. T. Dybowski, [przyp. 2], s. 309–310 oraz A. Stelmach o w s k i, *Istota i funkcja posiadania*, Warszawa 1958, s. 136–137, do którego poglądów T. Dybowski się odwołuje.

¹⁴ Zob. R. Trzaskowski, *Korzystanie...*, [przyp. 6], s. 138 oraz R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 239; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 47. Na konieczność trwałego (stabilnego) charakteru naruszenia uzasadniającego roszczenie negatoryjne wskazywał już T. Dybowski, [przyp. 2], s. 313. Zob. też: Z. K. Nowakowski, [przyp. 2], s. 130; K. Górska, [przyp. 3], s. 439–440; J. Ciszewski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, wyd. el., Warszawa 2014, art. 222, teza 2.

¹⁵ W doktrynie i orzecznictwie zaakcentowano, że posiadanie służebności musi posiadać cechę stabilności, bowiem sporadyczne, przypadkowe akty faktycznego korzystania z nieruchomości nie mogłyby zostać poczytane jako przejaw posiadania. Por. S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. el., Warszawa 2011, art. 352, teza 1; E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, wyd. el., Kraków 2001, art. 352, teza 4; J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, w: *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, Warszawa 2013, art. 352, teza 1; wyrok SN z 31 I 1967 r., III CR 270/66, LEX nr 560.

¹⁶ W ocenie R. Trzaskowskiego fakt, że art. 224 i n. k.c. dotyczą ochrony własności, nie przesądza o tym, że nie są one objęte zakresem zastosowania art. 352 § 2 k.c. W oparciu o wykładnię językową autor ten podnosi, że: „Gdyby ustawodawca zamierzał powiązać art. 352 § 2 k.c. wyłącznie z Tytułem IV o posiadaniu, stwierdziłby po prostu, że »przepisy niniejszego tytułu stosuje się odpowiednio do posiadania służebności«” — zob. R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 52; R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 243.

230 k.c.)¹⁷. Sąd Najwyższy w uchwale z 17 czerwca 2005 r.¹⁸ z jednej strony zauważył, że roszczenia przewidziane w art. 224 § 2 k.c. i art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. odnoszą się do posiadacza samoistnego rzeczy, jednakże winny znaleźć także zastosowanie w stosunku do posiadacza służebności czynnej¹⁹ na nieruchomości obciążonej, ingerującej w treść prawa własności i w takim ograniczonym zakresie spełniającej cechy władztwa nad rzeczą²⁰. Uzupełniając powyższe stanowisko, wskazuje się, że wydanie („zwrot rzeczy”), o którym mowa w art. 229 k.c., należy rozumieć, w rozważanym kontekście, jako zaprzestanie przez posiadacza korzystania z nieruchomości (zaprzestanie naruszeń)²¹.

Rozwijając myśl zaprezentowaną *in fine* poprzedniego akapitu, w ślad za poglądem prezentowanym w doktrynie należy odnotować, że przepisy art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. i art. 229 k.c., odwołujące się do pojęć powództwa o wydanie rzeczy oraz zwrotu rzeczy, nie niweczą dopuszczalności dochodzenia zapłaty wynagrodzenia od nieuprawnionego posiadacza służebności. Wynika to z faktu, że regulacje te mają znaleźć „odpowiednie” zastosowanie (art. 352 k.c.)²². Konsekwencją takiego rozumowania jest twierdzenie, że: „Nic nie stoi na przeszkodzie, by odpowiednie zastosowanie polegało na związaniu wskazanych w art. 224 § 2 i 229 k.c. skutków

¹⁷ Por. R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 240; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 49. Odmiennie J. Gołaczyński, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek i P. Machnikowski, Warszawa 2016, s. 602.

¹⁸ III CZP 29/05, LEX nr 150121.

¹⁹ W literaturze przeważa zapatrywanie, że przedmiotem posiadania mogą być wyłącznie służebności czynne — zob. J. Gołaczyński, [przyp. 17], s. 602; J. Ignatowicz, *Ochrona posiadania*, Warszawa 1963, s. 80 i n.; A. Kunicki, w: *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 834; E. Gniewek, [przyp. 15], art. 352, teza 2.

²⁰ Pogląd ten akceptuje R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 240; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 49; M. Czerwiński, [przyp. 6], s. 277–280. Zob. także inne orzeczenia Sądu Najwyższego, w których aprobowane jest przytoczone stanowisko: wyrok z 8 VI 2005 r., V CK 680/04, LEX nr 180843; wyrok z 24 II 2006 r., II CSK 139/05, LEX nr 201025; uchwała z 24 VII 2013 r., III CZP 36/13, LEX nr 1408479.

²¹ Zob. wyrok SN z 13 XI 1997 r., I CKN 323/97, OSN 1998, nr 5, poz. 79; wyrok SN z 8 XII 2006 r., V CSK 296/06, LEX nr 359471; uchwałę SN z 24 VII 2013 r., III CZP 36/13, LEX nr 1408479; R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 241; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 49; M. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [przyp. 7], s. 631.

²² R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 242–243; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 52. Zob. także wyrok SA w Krakowie z 10 II 2016 r., I ACa 1430/15, LEX nr 2004529; wyrok SA w Krakowie z 2 II 2016 r., I ACa 1509/15, LEX nr 2022480; wyrok SA w Krakowie z 26 I 2016 r., I ACa 1462/15, LEX nr 2009585.

z powództwem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem (art. 224 § 2 k.c.) oraz przywróceniem stanu zgodnego z prawem (art. 229 k.c.)²³.

W ramach omawianego zagadnienia nie można pominąć jednej z nowszych wypowiedzi judykatury. W uchwale z 24 lipca 2013 r.²⁴ Sąd Najwyższy wywiódł, że z: „definicji posiadania (art. 336 k.c.) wynika, że posiadaczem rzeczy jest nie tylko ten, kto włada nią jak właściciel (posiadacz samoistny), ale także kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Kodeks cywilny zerwał z koncepcją, że przedmiotem posiadania jest prawo do rzeczy, a nie rzecz jako taka. Innymi słowy, dopiero w ramach posiadania rzeczy wyróżnia się posiadanie samoistne odpowiadające na gruncie dekretu z dnia 11 października 1946 r. — Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) posiadaniu rzeczy i posiadanie zależne odpowiadające dawnemu posiadaniu praw. Zawarte w art. 336 k.c. wyliczenie rodzajów posiadania zależnego rzeczy jest przykładowe; jest nim władanie rzeczą w zakresie ograniczonych praw rzeczowych, tj. użytkownika, zastawu, ale także służebności. Potwierdza to wykładnia językowa art. 352 § 1 k.c., który jednoznacznie stanowi, że kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności²⁵. Zgodnie z zasadami wykładni językowej i systemowej, zawarte w § 2 tego przepisu pojęcie »posiadanie służebności« oznacza zatem władztwo nad rzeczą odpowiadające treści służebności. Do takiego ograniczonego władania rzeczą, a więc z istoty swej posiadania zależnego, stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy²⁶. Przywołane powyżej stanowisko Sądu Najwyższego wydaje się korespondować z nurtem w doktrynie, w ramach którego forsowana jest teza o odrzuceniu w kodeksie

²³ R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 52.

²⁴ III CZP 36/13, LEX nr 1408479.

²⁵ Nieco dalej, w uzasadnieniu cytowanego orzeczenia, Sąd Najwyższy wskazał, że: „W literaturze podkreślono, że aby uniknąć wszelkich wątpliwości, a zarazem zwrócić uwagę na swoistość posiadania w zakresie służebności, co ma znaczenie praktyczne, ustawodawca w art. 352 § 1 k.c. zaliczył wykonywanie służebności do posiadania rzeczy”. Niestety Sąd Najwyższy nie odwołał się do konkretnych pozycji z literatury, jak również nie wyjaśnił, w jaki sposób ustawodawca — konstruując art. 352 § 1 k.c. — zakwalifikował wykonywanie służebności do posiadania rzeczy.

²⁶ Przytoczone stanowisko zaaprobował M. Czerniński, [przyp. 6], s. 279. Autor, opierając się na wypowiedziach judykatury (zob. wyrok SN z 31 V 2006 r., IV CSK 149/05, LEX nr 258681; wyrok SN z 17 XII 2008 r., I CSK 171/08, LEX nr 490946; postanowienie SN z 11 II 2010 r., I CSK 181/09, LEX nr 564748), stwierdził, że posiadanie służebności uznaje się w zasadzie za posiadanie zależne.

cywilnym (art. 336) romańskiej koncepcji posiadania praw²⁷ na rzecz konstrukcji znanej w prawie niemieckim, opartej na posiadaniu rzeczy. Zgodnie z tą myślą posiadanie służebności nie stanowi odrębnej kategorii posiadania²⁸, lecz jest nietypowym²⁹ przejawem zależnego posiadania rzeczy.

Na tle przedstawionych powyżej argumentów w piśmiennictwie sformułowano wniosek, w myśl którego uzasadnione jest odejście od wiązania roszczeń uzupełniających z konkretnym typem roszczeń uregulowanych w art. 222 k.c. i przyjęcie, że znajdują one zastosowanie w przypadku korzystania z cudzej rzeczy (na przykład w zakresie odpowiadającym treści służebności) bez podstawy prawnej³⁰. Zapatrywanie to jest koherentne z postulatem oceny stosunków związanych z bezumownym posiadaniem cudzej rzeczy przez pryzmat przepisów o rozliczeniach między właścicielem a posiadaczem. Dopiero w sytuacji braku podstaw do zastosowania tych regulacji istniałaby potrzeba sięgnięcia do mechanizmów przewidujących odpowiedzialność za czyny niedozwolone lub z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia³¹.

²⁷ Zdaniem A. Stelmachowskiego, [przyp. 13], s. 171, 178, pojęcia „posiadanie prawa” oraz „posiadanie zależne” są równoznaczne, co w kontekście przyjętej w kodeksie cywilnym koncepcji terminologicznej (posiadanie samoistne, posiadanie zależne) oznaczałoby brak odejścia od konstrukcji posiadania praw na rzecz teorii germańskiej (posiadanie rzeczy) — szerzej M. Warcich, *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, wyd. el., Warszawa 2013, rozdział III, pkt 3.1.

²⁸ A. Kunicki, [przyp. 19], s. 834. Autor, podnosząc brak odmienności instytucjonalnej między posiadaniem służebności a posiadaniem zależnym, postuluje, aby treść art. 352 k.c. umieścić w art. 336 k.c. (zob. A. Kunicki, *Elementy romańskie i germańskie w konstrukcji posiadania według kodeksu cywilnego*, „Studia Prawnicze” 1970, z. 26–27, s. 86, 89). Warto w tym miejscu odnotować, że jeden z głównych zwolenników odpowiedniego stosowania art. 224 § 2 i n. k.c. w stosunku do posiadacza służebności nie kontestuje dokonanego przez ustawodawcę odróżnienia posiadania zależnego rzeczy od posiadania służebności (por. R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 52; R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 243).

²⁹ J. Ignatowicz, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Z. Resich, J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, I. Bielski, Warszawa 1972, s. 815; A. Kunicki, [przyp. 19], s. 834; A. Kunicki, [przyp. 28], s. 79, 89; A. Kuźniar, *Ochrona służebności drogi koniecznej w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1978, s. 33–34.

³⁰ Por. B. Janiszewska, *Powstanie „roszczeń uzupełniających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.)*, „Rejent” 2007, z. 5, s. 86; R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 240; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 48.

³¹ Por. B. Janiszewska, [przyp. 30], s. 86–87; R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 240; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 48.

2. ODREBNOŚĆ POSIADANIA SŁUŻEBNOŚCI OD POSIADANIA RZECZY/ BRAK ODPOWIEDNIEGO STOSOWANIA PRZEPISÓW O ROSZCZENIACH UZUPEŁNIAJĄCYCH W STOSUNKU DO POSIADACZA SŁUŻEBNOŚCI

Scharakteryzowane wyżej dominujące, zwłaszcza w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych, stanowisko w kwestii odpowiedniego stosowania przepisów o roszczeniach uzupełniających w stosunku do posiadacza służebności jest trudne do obrony. Nie bagatelizując siły nurtu panującego w judykaturze, należy stwierdzić, że omówiony w pkt II.1 niniejszego artykułu pogląd nie zasługuje na aprobatę z przyczyn wskazanych niżej.

W pierwszej kolejności trzeba zauważyć, że zupełnie nieprzekonująca jest konstrukcja polegająca na powiązaniu roszczeń uzupełniających wyłącznie z niektórymi postaciami naruszeń uzasadniających *actio negatoria*. Miałoby to dotyczyć sytuacji, gdy posiadacz faktycznie i trwale włada³² cudzą rzeczą³³, przy jednoczesnym pozbawieniu właściciela faktycznego władztwa co do części jego rzeczy. Zasadniczo może to dotyczyć wyłącznie nieruchomości. A skoro tak, to wymaga przypomnienia, że zabór części nieruchomości stanowi podstawę do wytoczenia powództwa z art. 222 § 1 k.c. o wydanie części rzeczy³⁴. Ochrona z art. 222 § 2 k.c. nie znajdzie wtedy zastosowania³⁵. Ponadto wymaga zaakcentowania, że konieczność oceny stopnia (głębokości) zakłóceń cudzej własności i ich klasyfikacja wedle zaproponowanego podziału³⁶ może rodzić poważne wątpliwości

³² Jeżeli władztwu posiadacza będzie towarzyszyło całkowite pozbawienie władztwa właściciela, to podstawą ochrony własności będzie roszczenie windykacyjne.

³³ Takie rozgraniczenie proponuje R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 52–53; R. Trzaskowski, [przyp. 5], s. 243.

³⁴ Zob. np. uchwałę SN z 6 IV 2005 r., III CZP 12/05, LEX nr 146388.

³⁵ Przed sięgnięciem po roszczenie windykacyjne lub negatywne należy w pierwszej kolejności dokonać oceny (klasyfikacji) postaci wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Powyższe można zobrazować na następującym przykładzie. W sytuacji, gdy posiadacz korzysta z części cudzej nieruchomości (bez podstawy prawnej) jako drogi dojazdowej do swojej nieruchomości, jednakże pozostawiając właścicielowi dostęp do tego fragmentu gruntu, właścicielowi będzie przysługiwać ochrona z art. 222 § 2 k.c. Wykonywanie władztwa przez właściciela nie jest wyłączone, lecz zakłócone. Natomiast w przypadku wybudowania przez nieuprawnionego posiadacza ogrodzenia wzdłuż zajętego pasa gruntu, uzasadnione będzie skorzystanie z roszczenia wydobywczego (art. 222 § 1 k.c.), ponieważ właściciel jest całkowicie pozbawiony władztwa co do tej części jego nieruchomości.

³⁶ W opozycji do kształtującego się wówczas poglądu wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717, w którym wyraźnie podkreślił, że: „Stosowanie przepisów art. 230, 224 § 2 i art. 225 k.c. w stosunkach między właścicielem a posiadaczem służebności wprowadzałoby trudne do uzasadnienia zróżnicowanie sytuacji prawnej właściciela nieruchomości w zależności od tego, czy naruszenie jego prawa w inny sposób niż przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą polegałoby na korzystaniu

w praktyce³⁷. Ryzyko powstawania kolejnych rozbieżności w procesie stosowania prawa daje podstawę do twierdzenia, że powyższe rozwiązanie jest nieefektywne w świetle postulatu stabilnego orzecznictwa. Nieprzewidywalność rozstrzygnięć zawsze prowadzi do poczucia niesprawiedliwości u części uczestników obrotu prawnego. Tego niekorzystnego zjawiska da się uniknąć, wracając do klasycznej koncepcji, w myśl której roszczenia uzupełniające powiązane są wyłącznie z roszczeniem windykacyjnym (art. 222 § 1 k.c.).

W kontrze do kształtującej się w pierwszej dekadzie XXI w. linii orzeczniczej Sądu Najwyższego zapadł wyrok z 9 marca 2007 r. (II CSK 457/06)³⁸. W uzasadnieniu tego orzeczenia znalazł się klarowny wywód, który współgra z tradycyjnym podejściem co do zakresu zastosowania roszczeń uzupełniających. Zdaniem Sądu Najwyższego kluczowe jest brzmienie art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., w których znajduje się odwołanie do wytoczenia przez właściciela powództwa o wydanie rzeczy, oraz brzmienie art. 229 k.c. wiążącego rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi. Na tej podstawie sąd uznał, że przewidziane w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest roszczeniem uzupełniającym w stosunku do roszczenia windykacyjnego³⁹, podkreślając jednocześnie, że może ono przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą, tj. był biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c.⁴⁰ Argument oparty na treści przepisów art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. przekonuje. Gdyby ustawodawca zamierzał powiązać roszczenia uzupełniające także z przypadkami uzasadniającymi wystąpienie z *actio negatoria*, to

z rzeczy w granicach treści służebności, czy też na innego rodzaju ingerencji. W pierwszej sytuacji właścicielowi, oprócz roszczenia negatoryjnego, przysługiwałyby wobec naruszciciela przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 230 i 352 § 2 k.c. roszczenia uzupełniające, a w drugiej nie; przy czym rozróżnienie tych sytuacji nie zawsze byłoby łatwe³⁷. Por. także P. K s i ę ż a k, [przyj. 6], teza 4.

³⁷ Przykładowo, zdaniem R. T r z a s k o w s k i e g o, *Roszczenia...*, [przyj. 6], s. 53, przeprowadzenie przez cudzą nieruchomości urządzeń, które trwale wyłączają pewną część powierzchni (gdy znajdują się na gruncie) nieruchomości z władztwa właściciela, stanowi przejaw posiadania służebności związanej z całkowitym wyzuciem właściciela z faktycznego władztwa co do części rzeczy. W mojej opinii jest to przykład ograniczenia korzystania z rzeczy, niezwiązanego z pozbawieniem właściciela władztwa nad jego rzeczą. Właściciel wciąż dysponuje całą nieruchomością, jednakże posadowione na niej urządzenia powodują, że nie może on korzystać ze swoich uprawnień w pełnym zakresie.

³⁸ LEX nr 339717.

³⁹ Zob. wyrok SN z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717 oraz T. D y b o w s k i, [przyj. 2], s. 175 i n., s. 358–359.

⁴⁰ Tak SN w wyroku z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717. Zob. również postanowienie SN z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93.

w omawianych regulacjach winno znaleźć się odesłanie nie do żądania wydania rzeczy, lecz do wystąpienia z roszczeniem z art. 222 k.c. (obojętne, z którego paragrafu). Ewentualnie, chcąc poszerzyć zakres zastosowania przepisów art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. i art. 230 k.c. wyłącznie o posiadanie służebności, w dziale V tytułu I księgi drugiej kodeksu cywilnego możliwe byłoby umieszczenie przepisu, który by to wprost dopuszczał. Żadne z wymienionych wyżej rozwiązań nie zostało jednak wprowadzone w życie.

Za trafne należy uznać spostrzeżenie, że ani art. 230 k.c. sam, ani stosowany wespół z art. 352 k.c. nie dostarcza argumentów przemawiających za koncepcją o dopuszczalności uzupełnienia roszczenia negatoryjnego przysługującego względem osoby korzystającej z cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego w granicach tzw. służebności przesyłu⁴¹. Zważywszy na odróżnienie posiadania służebności od posiadania rzeczy zawarte w art. 352 § 2 k.c. wykluczone jest kwalifikowanie posiadania służebności jako posiadania zależnego. W konsekwencji nie ma podstaw do tego, aby do posiadania służebności stosować art. 230 k.c., a z jego mocy — art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.⁴² Dyrektywa odpowiedniego stosowania przepisów o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.), funkcjonująca w przypadkach faktycznego korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, dotyczy wyłącznie możliwych do zastosowania⁴³ regulacji znajdujących się w tytule IV księgi drugiej kodeksu cywilnego („posiadanie”)⁴⁴. Brak natomiast uzasadnienia do odpowiedniego stosowania przepisów o ochronie własności, do których należą art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. i art. 230 k.c.⁴⁵ Dominujące

⁴¹ Zob. wyrok SN z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717.

⁴² Zob. wyrok SN z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717. Por. także: wyrok SA w Katowicach z 4 III 2011 r., I ACa 985/10, LEX nr 1001348; P. Księżak, [przyp. 6], teza 3; J. Gołaczynski, [przyp. 17], s. 602.

⁴³ W doktrynie podkreśla się, że najczęściej będzie chodzić o unormowania przewidujące ochronę posiadania. Wiele przepisów znajdujących się w tytule IV księgi drugiej kodeksu cywilnego nie znajdzie zastosowania do posiadania służebności. Por. E. Gniewek, [przyp. 15], art. 352, tezy 6–9; J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, [przyp. 15], art. 352, teza 2; G. Rudnicki, S. Rudnicki, [przyp. 15], art. 352, teza 2; J. Gołaczynski, [przyp. 17], s. 602.

⁴⁴ Zob. wyrok SN z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717. Pogląd ten podziela J. Gołaczynski, [przyp. 17], s. 602.

⁴⁵ Zob. wyrok SN z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717. P. Księżak, [przyp. 6], teza 3, wskazał, że art. 224 k.c. nie jest przepisem, do którego art. 352 § 2 k.c. mógłby odsyłać. Równocześnie zwrócił uwagę na brak tego rodzaju sugestii w wypowiedziach komentatorów — por. E. Skowrońska-Bocian, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1999, s. 543; E. Gniewek, [przyp. 15], art. 352, tezy 1–9; S. Rudnicki, [przyp. 15], art. 352, tezy 1–2; G. Rudnicki, S. Rudnicki, [przyp. 15], art. 352, tezy 1–2; J. Gołaczynski, [przyp. 17], s. 602. Odmienne, nieprze-

stanowisko judykatury, sprowadzające posiadanie służebności do postaci posiadania zależnego, a więc rodzaju posiadania rzeczy, całkowicie abstrahuje od przyjętej w kodeksie cywilnym systematyki posiadania. W licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego powtarzany jest — bezkrytycznie — wskazany powyżej pogląd, u którego podstaw legło założenie, że w kodeksie cywilnym wprowadzono, zgodnie z germańską teorią posiadania rzeczy, konstrukcję odrzucającą koncepcję posiadania praw, znaną prawu rzeczowemu. Ocena rozwiązania zawartego w kodeksie cywilnym nie jest łatwa, a już z pewnością nie nasuwa tak jednoznacznych wniosków⁴⁶. Na aprobatę zasługuje kompromisowe podejście, wedle którego klasyfikacja posiadania na samoistne oraz zależne jest podziałem obcym tradycji rzymskiej, bowiem dzieli posiadanie „nie w linii poziomej, lecz pionowej, czyli w kodeksie cywilnym zrobiono to, co w średniowieczu prawo uczyniło z własnością, dzieląc ją na *dominium directum* oraz *dominium utile*”⁴⁷. W literaturze zauważono, że podobne rozwiązanie przyjęto w prawie niemieckim, jednakże dokonano tego w sposób bardziej konsekwentny. *Ergo*, zasadne jest stwierdzenie, że kodeks cywilny zawiera „dziwny konglomerat elementów romanistycznych (tzw. *corpus* oraz *animus*) i germańskich (posiadanie samoistne i zależne)”⁴⁸.

konujące stanowisko zajął R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 52. Autor ten sam dostrzega mankamenty prezentowanego poglądu, zwracając uwagę, że w przypadku szerokiej interpretacji art. 352 § 2 k.c., który stanowi o odpowiednim stosowaniu przepisów o posiadaniu, art. 292 zd. 2 k.c. należałoby uznać za swoiste *superfluum*. Ostatecznie jednak R. Trzaskowski uznaje, że sens art. 292 k.c. może wyrażać się w tym, że: „do zasiedzenia prawa do rzeczy może prowadzić także wyjątkowo posiadanie bliższe posiadaniu zależnemu niż samoistnemu i że taki charakter posiadania nie stoi na przeszkodzie odpowiedniemu stosowaniu przepisów o zasiedzeniu” — R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 52.

⁴⁶ „Pomimo zmiany terminologicznej [w stosunku do prawa rzeczowego] kodeks cywilny nie przesądza tego, czy prawodawca przyjął koncepcję romańską czy germańską. Artykuł 336 k.c. zawierający pojęcia posiadania samoistnego oraz zależnego kieruje uwagę na inną płaszczyznę rozważań o posiadaniu. Akcentuje to, że posiadanie może mieć charakter władztwa faktycznego niezależnego od władztwa innego posiadacza oraz, przeciwnie, że może mieć charakter władztwa zależnego. Nie decyduje to jednak o tym, czy kodeks stoi na stanowisku koncepcji romańskiej czy germańskiej. Na tle art. 336 i n. k.c. mogą być bronione obydwa stanowiska. Bardziej jednak przekonuje koncepcja romańska, za którą w polskim prawie stoi długa tradycja sięgająca co najmniej XIX wieku. Jest ona poza tym spójna i klarowna; harmonizuje z konstrukcją posiadania jako władztwa faktycznego, na które składa się *animus* oraz *corpus*. Odpowiada także potocznemu, intuicyjnemu rozumieniu posiadania jako »faktycznego odbicia« władztwa nad rzeczą opartego na tytule prawnym” — tak M. Warciniński, [przyp. 27], rozdział III, pkt 3.1. Zob. też literaturę powołaną przez autora w przyp. 505 i 506.

⁴⁷ W. Rozwadowski, *Posiadanie w prawie polskim na tle prawa rzymskiego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1989, t. XLI, z. 2, s. 29–32.

⁴⁸ W. Rozwadowski, [przyp. 47], s. 30. Poglądy W. Rozwadowskiego zreferował M. Warciniński, [przyp. 27], rozdział III, pkt 3.1.

Nie zerwano zatem z instytucją posiadania prawa, zachowano ją jednak tylko w odniesieniu do służebności gruntowej⁴⁹. Podsumowując, należy stwierdzić, że korzystający ze służebności gruntowej nie może być uznany za posiadacza rzeczy, za czym przemawia sam art. 352 § 2 k.c., który nakazuje stosować do posiadania służebności przepisy o posiadaniu rzeczy odpowiednio, a nie wprost. Wynika z tego, że posiadanie służebności nie jest posiadaniem rzeczy, a więc posiadaniem zależnym, lecz posiadaniem prawa⁵⁰.

Na marginesie należy zaznaczyć, że nawet w przypadku uznania słuszności poglądu, że posiadanie służebności — wedle systematyki przyjętej w kodeksie cywilnym — stanowi formę posiadania rzeczy (zależnego), wciąż brak uzasadnienia do stosowania przepisów o roszczeniach uzupełniających do posiadacza służebności. Chcąc bowiem sięgnąć po instrumenty prawne przewidziane w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., kluczowe jest ustalenie, czy w danym stanie faktycznym mamy do czynienia z pozbawieniem właściciela władztwa nad jego rzeczą (art. 222 § 1 k.c.), czy też z inną formą zakłócenia prawa własności (art. 222 § 2 k.k.).

Sąd Najwyższy, w powołanym już postanowieniu z 15 kwietnia 2011 r.⁵¹, odwołując się do poglądów Witolda Czachórskiego⁵² sformułowanych przed

⁴⁹ Szerzej M. W a r c i ń s k i, [przyp. 27], rozdział III, pkt 3.1. Autor ten również trafnie podnosi (powołując się na bogaty dorobek piśmiennictwa — przyp. 518), że: „art. 352 k.c. stanowi o posiadaniu służebnym; posiadanie służebności jest posiadaniem prawa. Przemawia za nim kilka argumentów. Po pierwsze, art. 352 § 1 k.c. zawiera zwrot »posiadanie służebności«, a nie »posiadanie rzeczy« jak w art. 336 k.c. Po drugie, art. 352 § 2 k.c. nakazuje stosowanie do posiadania służebności przepisów o posiadaniu rzeczy, ale »odpowiednio«, a więc z uwzględnieniem różnic dzielących instytucję, do której prawodawca odsyła, oraz instytucję, do której mają być stosowane przepisy w drodze odesłania. Przepis ten wyraźnie akcentuje różnice dzielące instytucję uregulowaną w art. 336 k.c. oraz art. 352 k.c. Po trzecie, posiadanie służebności zostało uregulowane w odrębnym przepisie, poza art. 336 k.c. normującym posiadanie samoistne i zależne rzeczy. Wskazuje to, że posiadanie służebności nie jest posiadaniem rzeczy. Kontrargumenty A. Kunickiego, choć interesujące i sugestywne, nie przekonują. Przedstawione zapatrywanie naturalnie wynika z wykładni językowej oraz systemowej art. 352 k.c. Koncepcja posiadania służebnego odpowiada także postulatowi piśmiennictwa w okresie obowiązywania prawa rzeczowego, aby w przyszłej kodyfikacji jednoznacznie oddzielić regulację posiadania służebności od generalnej regulacji posiadania ze względu na wyjątkowość posiadania służebności. Nieuwzględnianie treści oraz położenia art. 352 k.c. oraz twierdzenie, że przepis ten w istocie jest tylko swoistym rozwinięciem art. 336 k.c., podważa sens normatywny art. 352 k.c. i nie harmonizuje z ewolucją instytucji posiadania służebności w prawie polskim” — M. W a r c i ń s k i, [przyp. 27], rozdział III, pkt 3.1.

⁵⁰ Tak M. W a r c i ń s k i, [przyp. 27], rozdział III, pkt 3.1.

⁵¹ III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93. Pogląd zaprezentowany w tym postanowieniu aprobuje B. S t e l m a c h, [przyp. 6], s. 312, przyp. 6.

⁵² W. C z a c h ó r s k i, „*Rei vindicatio*” według obowiązującego prawa polskiego (II), „Nowe Prawo” 1960, z. 4, s. 492.

wejściem w życie kodeksu cywilnego, przekonująco wyjaśnił, że zamiarem projektodawców art. 229 § 1 k.c. było zaakcentowanie związku między roszczeniami uzupełniającymi a roszczeniem windykacyjnym⁵³. Stosowanie zatem art. 229 k.c., łączącego początek biegu terminu przedawnienia roszczeń z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. z chwilą zwrotu rzeczy, do roszczeń uzupełniających roszczenie negatoryjne rodzi poważne trudności⁵⁴.

Rekapitulując rozważania zawarte w pkt II, wypada odnotować, że zagadnienie odpowiedniego stosowania przepisów o roszczeniach uzupełniających do posiadania służebności — mimo licznych wypowiedzi judykatury oraz przedstawicieli nauki — wciąż zasługuje na dogłębną analizę. Tylko doniosłe wypowiedzi mogą doprowadzić do zmiany ukształtowanej tendencji w orzecznictwie.

III. UZUPEŁNIENIE *ACTIO NEGATORIA*

Osoby, których własność została naruszona w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, nie są pozbawione instrumentów prawnych umożliwiających pełną rekompensatę skutków wynikających ze wspomnianych zakłóceń. W takiej sytuacji (uzasadniającej żądanie na podstawie art. 222 § 2 k.c.) właściciel, obok roszczenia negatoryjnego, skierowanego na przywrócenie niezakłóconego stanu posiadania⁵⁵, może dochodzić na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych lub przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu także pokrycia uszczerbków wynikłych z tych naruszeń⁵⁶. Wymienione przepisy stanowią wystarczającą podstawę do wyrównania tych uszczerbków⁵⁷. Innymi słowy, właściciele,

⁵³ Podobna regulacja nie funkcjonowała w stanie prawnym obowiązującym pod rządami prawa rzeczowego.

⁵⁴ Por. wyrok SN z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717.

⁵⁵ T. D y b o w s k i, [przyp. 2], s. 311, opisując roszczenie negatoryjne, wskazuje, że jest ono: „środkiem ochrony własności wymierzonym przeciwko aktualnie realizującej się bezprawnej ingerencji na sferę uprawnień właściciela, która jednak nie polega na pozbawieniu go posiadania rzeczy”.

⁵⁶ Por. E. G n i e w e k, [przyp. 2], s. 901.

⁵⁷ Tak trafnie SN w postanowieniu z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93. Zob. także wyrok SN z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717; P. K s i ę z a k, [przyp. 6], teza 4. W doktrynie odnotowano także przypadki, które uzasadniają zaistnienie — obok *actio negatoria* — roszczenia na innej (szczegółnej) podstawie prawnej niż regulacje o odpowiedzialności odszkodowawczej za czyny niedozwolone lub o bezpodstawnym wzbogaceniu (zob. T. D y b o w s k i, [przyp. 2], s. 362–365). Wymienione przez autora przepisy (art. 20 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 7 VI 1927 r., Dz. U. nr 53, poz. 468 ze zm.; art. 86 ustawy z dnia 30 V 1962 r. — Prawo wodne, Dz. U. nr 34, poz. 158

których nieruchomości (lub ich części) są bezprawnie wykorzystywane na przykład jako drogi dojazdowe, jako miejsce składowania materiałów budowlanych, jako miejsce wypasu zwierząt lub w innym celu niewyłączającym władztwa właściciela; jak również właściciele nieruchomości, przez które przebiegają sieci przesyłowe (na przykład linie elektryczne, wodociągi, gazociągi), nie są pozbawieni środków ochrony zapewniających dalej idącą rekompensatę od samej *actio negatoria*. W takim wypadku będzie mowa o zbiegu roszczenia negatoryjnego z roszczeniami opartymi na wspomnianych w niniejszym punkcie przepisach⁵⁸.

Odpowiedzialność odszkodowawcza (deliktowa) będzie zachodzić, gdy zachowanie naruszcyciela, mogące przybrać formę posiadania (ale już nie wyzucia właściciela z władztwa nad jego rzeczą), nastąpi w wyniku czynu niedozwolonego albo gdy sposób lub skutki zachowania naruszcyciela, nawet niebędącego rezultatem deliktu, należy kwalifikować jako czyn niedozwolony. Przykładowo odpowiedzialność odszkodowawcza może wystąpić w razie uszkodzenia części nieruchomości na skutek świadomego wykorzystywania jej (bez podstawy prawnej) jako drogi dojazdowej do sąsiedniej posesji albo gdy naruszcyciel wprawdzie posiada tytuł prawny do korzystania z cudzej nieruchomości, jednakże swoim zachowaniem zaczyna wykraczać poza sferę przyznaną mu uprawnień, czym wyrządza szkodę w majątku właściciela. Rzecz jasna, wystąpienie po stronie właściciela roszczenia opartego na przepisach o odpowiedzialności deliktowej uzależnione jest od spełnienia wszystkich warunków tej odpowiedzialności. Poza ogólnymi przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej, tj. zdarzeniem wywołującym szkodę, szkodą⁵⁹ oraz związkem przyczynowym między zdarzeniem a szkodą, należy wymienić bezprawność zachowania oraz winę sprawcy. Nie można jednak wykluczyć, że roszczeniu negatoryjnemu będzie mogła towarzyszyć odpowiedzialność naruszcyciela (sprawcy szkody) na zasadzie ryzyka (na przykład art. 430 k.c.) albo na zasadzie słuszności (na przykład art. 431

ze zm.; art. 9 ustawy z dnia 16 XI 1960 r. o prawie geologicznym, Dz. U. nr 52, poz. 303 ze zm.) przestały już obowiązywać, jednakże wśród obecnie obowiązujących unormowań bez trudu można odszukać przykłady podstaw prawnych dla roszczeń mogących współgrać z roszczeniem negatoryjnym (np. art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 30 VII 2001 r. — Prawo wodne, t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 469; art. 323 ustawy z dnia 27 IV 2001 r. — Prawo ochrony środowiska, t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 672).

⁵⁸ Por. T. D y b o w s k i, [przyp. 2], s. 359.

⁵⁹ Warto odnotowania są ścierające się poglądy T. D y b o w s k i e g o, w: *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, *Prawo zobowiązań — część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa–Wrocław 1981, s. 231–234 oraz A. S z p u n a r a, *Utrata możliwości korzystania z rzeczy*, „Rejent” 1998, z. 10, s. 9–21.

§ 2 k.c.)⁶⁰. Sztandarowym przykładem zbiegu roszczenia negatoryjnego z roszczeniem odszkodowawczym będzie wypadek zaistnienia szkody na skutek immisji pośrednich (art. 144 k.c.). Poszkodowany właściciel, poza powództwem z art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c., będzie mógł dochodzić naprawienia doznanego uszczerbku na zasadach ogólnych (art. 415 k.c.)⁶¹.

Za przeważający w doktrynie należy uznać pogląd, w myśl którego pełna rekompensata uszczerbku właściciela, mającego roszczenie wynikające z art. 222 § 2 k.c., może nastąpić przez żądanie zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.)⁶². Aby doszło do takiego zbiegu, osoba, która naruszyła własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, winna jednocześnie odnieść korzyść majątkową bez podstawy prawnej⁶³. Niezbędne jest także zaistnienie zubożenia po stronie właściciela oraz związek między tymi przesunięciami majątkowymi⁶⁴. Należy jednak odnotować inne poglądy przedstawicieli doktryny, wedle których eliminuje się zubożenie jako konieczną przesłankę roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia⁶⁵. W literaturze jako przykład jednoczesnego występowania roszczeń z art. 222 § 2 k.c. i art. 405 k.c. podano sytuację, gdy „naruszenie własności nastąpiło w postaci złożenia materiałów na cudzej nieruchomości, na skutek czego właściciel materiałów uzyskał bezpodstawną korzyść, oszczędzając na kosztach składowego”⁶⁶. Wzbogacenie naruszcyciela polega w takim wypadku na zaoszczędzeniu

⁶⁰ Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania — część ogólna*, Warszawa 2006, s. 82–84; T. Dybowski, [przyp. 2], s. 360.

⁶¹ Zob. W. Sztybel, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek i P. Machnikowski, Warszawa 2016, s. 320; J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, w: *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, wyd. el., Warszawa 2016, art. 144, teza 7; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [przyp. 15], s. 505; wyrok SA w Lublinie z 15 I 2013 r., IACa 614/11, LEX nr 1259714; wyrok SN z 21 I 1976 r., III CRN 367/75, LEX nr 7793.

⁶² Zob. T. Dybowski, [przyp. 2], s. 366; E. Łętowska, K. Osajda, [przyp. 2], s. 683–684. Wątpliwości w zakresie zbiegu roszczenia negatoryjnego z roszczeniem z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia przedstawił P. Mostowik, [przyp. 6], s. 271–272. Autor ten, wskazując na możliwe problemy z przesłanką zubożenia po stronie właściciela, zaapelował o ostrożne stosowanie konstrukcji zobowiązań z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

⁶³ Por. T. Dybowski, [przyp. 2], s. 366.

⁶⁴ Zob. np.: wyrok SN z 18 XII 1968 r., I CR 448/68, LEX nr 6431; wyrok SN z 20 XI 2002 r., II CKN 1045/00, LEX nr 1165846; wyrok SN z 22 XI 2006 r., V CSK 289/06, LEX nr 391791; E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2000, s. 63, 65.

⁶⁵ Zob. R. Trzaskowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania*, red. J. Gudowski, wyd. el., Warszawa 2013, art. 405, teza 11 i tam powołane poglądy: P. Książaka, W. Serdy oraz P. Mostowika.

⁶⁶ Tak T. Dybowski, [przyp. 2], s. 366. Gdyby w wyniku składowania materiałów (np. budowlanych) doszło do straty w majątku właściciela nieruchomości, to należałoby

wydatków⁶⁷, które musiałby ponieść, gdyby nie wkroczył bezprawnie w sferę uprawnień właściciela. W tym samym czasie właściciel nie mógł korzystać ze swojej własności w pełnym zakresie, w tym nie miał możliwości uzyskania korzyści majątkowej na przykład z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości.

Wymaga podkreślenia, że właściciel może dochodzić łącznie⁶⁸ roszczenia negatoryjnego wespół z żądaniem naprawienia szkody lub z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Dopuszczalne jest także ograniczenie się wyłącznie do roszczenia odszkodowawczego lub domagania się zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia, bez jednoczesnego żądania w oparciu o przepis art. 222 § 2 k.c. Wystąpienie z tymi roszczeniami nie jest natomiast możliwe w miejsce zadośćuczynienia roszczeniu negatoryjnemu, ponieważ właściciel nie jest uprawniony do tego, aby przymusić naruszcyciela do innego świadczenia niż to, które w danych okolicznościach faktycznych będzie wynikać z art. 222 § 2 k.c.⁶⁹

Analizując zagadnienie możliwości uzupełnienia *actio negatoria*, nie można pominąć zapatrywania⁷⁰ polegającego na tym, że omawianą funkcję może spełniać roszczenie o naprawienie szkody wynikłej ze zwłoki w zadośćuczynieniu roszczeniu negatoryjnemu (art. 476 k.c., art. 477 § 1 k.c.). Okolicznością obciążającą naruszcyciela w zakresie opóźnienia się z wykonaniem ciężącego na nim obowiązku będzie zazwyczaj brak zaprzestania naruszeń i usunięcia stanu sprzecznego z prawem niezwłocznie po skierowaniu do niego stosownego żądania przez właściciela, mimo że naruszcyciel był w stanie je spełnić⁷¹. Wystąpienie przez właściciela z wezwaniem do zaspokojenia roszczenia negatoryjnego nie jest jednak warunkiem do zaist-

wówczas sięgnąć po roszczenie odszkodowawcze na podstawie przepisów o odpowiedzialności deliktowej.

⁶⁷ Por. E. Łętowska, [przyp. 64], s. 69; E. Łętowska, K. Osajda, [przyp. 2], s. 683; P. Księżak, *Naruszenie własności nieruchomości jako źródło bezpodstawnego wzbogacenia*, „Rejent” 2006, z. 4, s. 76; R. Trzaskowski, [przyp. 65], art. 405, teza 7 i tam powołane poglądy: A. Ohanowicza, Z. Radwańskiego i P. Księżaka. Zob. także wyrok SN z 28 III 2012 r., V CSK 157/11, LEX nr 1254741. Warto także zwrócić uwagę na rozważania dotyczące kwestii zakwalifikowania samego posiadania rzeczy jako korzyści majątkowej — zob. R. Trzaskowski, [przyp. 65], art. 405, teza 6.

⁶⁸ Może to nastąpić w jednym procesie lub odrębnych — toczących się równolegle — postępowaniach, z zachowaniem reguł o właściwości sądu.

⁶⁹ Por. T. Dybowski, [przyp. 2], s. 365–366.

⁷⁰ T. Dybowski, [przyp. 2], s. 359, podniósł, że: „Jeżeli osoba, przeciwko której skierowane jest roszczenie negatoryjne, dopuszcza się zwłoki w wykonaniu obowiązku odpowiadającego temu roszczeniu na skutek okoliczności, za które odpowiada, obowiązana jest do naprawienia szkody związanej z tym, że w porę nie zadośćuczyniła roszczeniu właściciela”.

⁷¹ Tak T. Dybowski, [przyp. 2], s. 357.

nienia zwłoki po stronie naruszającego własność. Wystarczające będzie, że taka osoba w jakikolwiek sposób poweźmie wiedzę na temat naruszenia cudzej własności, w zakresie opisanym w art. 222 § 2 k.c., i bez zbędnej zwłoki nie podejmie żadnych starań celem zaprzestania dalszych naruszeń oraz usunięcia stanu sprzecznego z prawem⁷². Spostrzeżenia te należy — co do zasady — uznać za trafne, jednak samo zaszeregowanie roszczenia odszkodowawczego z art. 477 § 1 k.c. jako uzupełniającego *actio negatoria* budzi wątpliwości. Na gruncie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu oraz deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej nie było konieczne badanie dodatkowej przesłanki polegającej na braku zaspokojenia w terminie żądania z art. 222 § 2 k.c. Omawiane roszczenia mogły ze sobą współgrać niezależnie od tego, czy naruszytel dopuścił się zwłoki w zakresie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń, czy też nie. Z tych przyczyn nie można zaakceptować twierdzenia, że roszczenie o naprawienie szkody z art. 477 § 1 k.c. może stanowić uzupełnienie *actio negatoria*, gdyż komentowana odpowiedzialność odszkodowawcza nigdy nie zaistnieje w wyniku samego faktu wejścia w sferę uprawnień właściciela w inny sposób aniżeli przez pozbawienie go faktycznego władztwa nad rzeczą.

Jak widać, obowiązujące w rodzimym systemie unormowania dostatecznie wyposażają właściciela w instrumenty prawne, które umożliwiają mu osiągnięcie pełnej rekompensaty w sytuacji ziszczenia się przesłanek roszczenia negatoryjnego. Stanowi to silny argument przeciwko rozszerzającej wykładni przepisów o roszczeniach uzupełniających (art. 224–225 k.c.), które są przewidziane w sytuacjach podniesienia *rei vindicatio*.

IV. ARTYKUŁ 151 K.C.

Stosownie do brzmienia art. 151 k.c., jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

⁷² Por. T. D y b o w s k i, [przyp. 2], s. 357.

Przywołany przepis wprowadza zasadę⁷³, w myśl której wyłączone jest roszczenie negatoryjne⁷⁴ w przypadku przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Niektórzy twierdzą, że w sytuacjach objętych zakresem zastosowania art. 151 k.c. wyłączona jest także ochrona właściciela z art. 222 § 1 k.c.⁷⁵ Według tego poglądu sformułowanie „może żądać przywrócenia stanu poprzedniego” nie jest równoznaczne z roszczeniem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 k.c.), lecz obejmuje wszystkie przypadki podlegające ochronie na podstawie art. 222 k.c.⁷⁶

W doktrynie i orzecznictwie kilkakrotnie wypowiedziano się za dopuszczalnością korzystania z roszczeń uzupełniających w sytuacji ziszczenia się przesłanek z art. 151 k.c.⁷⁷ Jedną z najistotniejszych tez stawianych w tej kwestii w piśmiennictwie zakłada wąskie ujmowanie ograniczeń ochrony własności, jakich właściciel doznaje na skutek działania normy z art. 151 k.c.⁷⁸ Według tego postulatu właściciel, poza roszczeniami prowadzącymi do „przywrócenia stanu poprzedniego”, nie powinien być pozbawiony innych roszczeń związanych z ochroną własności, a więc także wymienionych w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.⁷⁹ W literaturze wskazano, że art. 151 k.c. nie przesądza o sposobie rozliczeń, jakie powinny nastąpić wobec korzystania z cudzego gruntu przed wykupem zajętej części działki lub ustanowieniem

⁷³ Reguła ta doznaje trzech wyjątków. Roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego będzie możliwe w sytuacji, gdy: 1) bez nieuzasadnionej zwłoki właściciel sprzeciwił się przekroczeniu granicy; 2) właścicielowi grozi niewspółmiernie wielka szkoda; 3) do przekroczenia granicy doszło z winy umyślnej. Por. J. C i s z e w s k i, [przyp. 14], art. 151, teza 3; J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, [przyp. 2], s. 81.

⁷⁴ Por. J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, [przyp. 2], s. 80–81; E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, M. W a r c i ń s k i, [przyp. 7], s. 519; W. G ó r e c k i, *Skutki przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (relacje między art. 151 a art. 231 k.c.)*, KPP, R. XX: 2011, z. 2, s. 401, przyp. 31.

⁷⁵ Zob. J. C i s z e w s k i, [przyp. 14], art. 151, teza 9; B. J a n i s z e w s k a, [przyp. 30], s. 88–91; postanowienie SN z 9 II 2007 r., III CZP 159/06, LEX nr 272465.

⁷⁶ Szersze omówienie oraz ewentualna krytyka wskazanych koncepcji wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

⁷⁷ Por. J. C i s z e w s k i, [przyp. 14], art. 151, teza 9; J. R u d n i c k a, G. R u d n i c k i, S. R u d n i c k i, [przyp. 15], art. 151, teza 4; G. R u d n i c k i, J. R u d n i c k i, [przyp. 15], art. 151, teza 4; M. B a l w i c k a - S z c z y r b a, w: *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, wyd. el., Warszawa 2014, teza X; R. T r z a s k o w s k i, [przyp. 5], s. 54–55; E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, M. W a r c i ń s k i, [przyp. 7], s. 520; wyrok SN z 24 X 2010 r., IV CSK 76/10, LEX nr 622273.

⁷⁸ Zob. B. J a n i s z e w s k a, [przyp. 30], s. 92.

⁷⁹ Zob. B. J a n i s z e w s k a, [przyp. 30], s. 92. Zapatrywania tej autorki podziela R. T r z a s k o w s k i, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 54.

służebności gruntowej⁸⁰. Na tej podstawie wysnuty został wniosek o potrzebie sięgnięcia po instrumenty prawne z art. 224–225 k.c., czyli po tzw. roszczenia uzupełniające⁸¹. Zgodnie z referowanym stanowiskiem właściciel zajętego bezprawnie gruntu będzie mógł sięgnąć po wskazane roszczenia, biorąc za podstawę okres korzystania z jego nieruchomości w czasie od przekroczenia granicy gruntu do chwili zalegalizowania tego stanu⁸². W końcu wymaga odnotowania spostrzeżenie, w myśl którego jeżeli znajduje zastosowanie art. 151 k.c., tzn. jeśli do naruszenia własności dochodzi bez winy umyślnej, nie jest wykluczone przypisanie posiadaczowi złej wiary w zakresie posiadania zajętej części sąsiedniej działki⁸³.

Niezależnie od przyjęcia koncepcji, według której art. 151 k.c. wyłącza (w określonych warunkach) ochronę tylko na podstawie art. 222 § 2 k.c., czy także na podstawie art. 222 § 1 k.c., należy zauważyć, że w razie stosowania art. 151 k.c. z pewnością nie będziemy mieć do czynienia z roszczeniem o wydanie rzeczy. W świetle powyższego w pełni aktualne pozostają argumenty podniesione w pkt II.2 niniejszego opracowania, wedle których roszczenia uzupełniające (art. 224–225 k.c.) współpracują wyłącznie z roszczeniem windykacyjnym. Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że w przypadku żądania wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej albo domagania się wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla właściciela znaczenie gospodarcze, nie będzie możliwe spełnienie przesłanki powzięcia wiedzy przez posiadacza o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. Również zastosowanie art. 229 k.c. doznawałoby znacznych trudności⁸⁴. Kończąc, nie można tracić z pola widzenia, że właściciel korzystający z jednego z roszczeń przewidzianych w art. 151 k.c. będzie mógł dochodzić na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych lub przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu także pokrycia uszczerbków, które wynikły z powodu przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

⁸⁰ Por. B. Janiszewska, [przyp. 30], s. 92–93.

⁸¹ Por. B. Janiszewska, [przyp. 30], s. 93.

⁸² Por. M. Balwicka-Szczyrba, [przyp. 77], teza X.

⁸³ Por. B. Janiszewska, [przyp. 30], s. 94; M. Balwicka-Szczyrba, [przyp. 77], teza X.

⁸⁴ Z uwagi na specyfikę roszczeń z art. 151 k.c., uwzględniając normę wyrażoną w art. 229 k.c., należałoby przyjąć, że gdyby roszczenia z art. 224 § 2 k.c. oraz z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. uzupełniały te przewidziane w art. 151 k.c., to te pierwsze nigdy nie uległyby przedawnieniu.

V. ARTYKUŁ 231 K.C.

Przepis art. 231 § 1 k.c. przewiduje, że 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. Z kolei według art. 231 § 2 k.c. 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. Sięgnięcie po roszczenia uzupełniające w przypadku ochrony właściciela opartej na art. 231 k.c. nie było dotychczas przedmiotem szerszej dyskusji wśród przedstawicieli piśmiennictwa. Natomiast w wyroku z 30 czerwca 2004 r. Sąd Najwyższy⁸⁵ stanął na stanowisku, że właściciel może dochodzić tzw. roszczeń uzupełniających, o których mowa w art. 224–225 k.c., także wówczas, gdy żąda jednocześnie nie wydania działki, ale jej „wykupu” na podstawie art. 231 § 2 k.c.⁸⁶

Z przytoczoną powyżej tezą nie można się zgodzić. Brak podstaw stosowania przepisów art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. wespół z art. 231 k.c. wynika z przyczyn szeroko opisanych w pkt II.2 oraz IV niniejszego artykułu.

VI. PODSUMOWANIE

Dominująca obecnie koncepcja, rozszerzająca zakres zastosowania przepisów o roszczeniach uzupełniających, jest trudna do zaakceptowania. Analizując zagadnienie możliwości uzupełnienia *actio negatoria* oraz roszczeń przewidzianych w art. 151 k.c. i art. 231 k.c.⁸⁷, należy odwołać się do treści art. 224 § 2 k.c., który warunkuje powstanie roszczeń uzupełniających od wiedzy naruszydźciela o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. Również art. 229 § 1 zd. 1 k.c. odwołuje się do roszczenia wydobywczego. Przepis ten łączy początek biegu terminu przedawnienia roszczeń uzupełniających z chwilą zwrotu rzeczy, a więc zdarzeniem stanowiącym

⁸⁵ IV CK 502/03, LEX nr 183713.

⁸⁶ Wcześniej stanowisko takie zajął SN w wyroku z 11 II 1998 r., III CKN 354/97, LEX nr 164264. Pogląd ten wydaje się podzielać R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 55–56.

⁸⁷ Na temat relacji między art. 151 k.c. i art. 231 k.c. szeroko wypowiedział się W. Górecki, [przyp. 74], s. 391–433.

sposób zaspokojenia roszczenia z art. 222 § 1 k.c. W tym kontekście uzasadnione jest zapatrywanie, że chcąc skorzystać z instrumentów prawnych przewidzianych w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., w pierwszej kolejności trzeba ustalić, czy w danym stanie faktycznym doszło do pozbawienia właściciela władztwa nad jego rzeczą (art. 222 § 1 k.c.), czy też mamy do czynienia z inną formą zakłócenia prawa własności, które uzasadnia roszczenie z art. 222 § 2 k.c., art. 151 k.c. lub art. 231 k.c. Wymaga podkreślenia, że w drugim przypadku właściciel nie znajduje się w gorszej sytuacji i nie jest pozbawiony możliwości uzyskania pełnej rekompensaty doznanego uszczerbku. W takim wypadku właściciel winien poszukiwać uzupełniającej ochrony na podstawie przepisów regulujących odpowiedzialność odszkodowawczą (deliktową) oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Na tle przedstawionych w niniejszym opracowaniu argumentów nie można pominąć, że przyznanie właścicielowi roszczeń unormowanych w art. 224 k.c. i art. 225 k.c. upraszcza spór⁸⁸ między właścicielem a posiadaczem korzystającym z jego rzeczy w sposób nieuprawniony. Powód nie jest bowiem zobowiązany do wykazania: zaistnienia i wysokości szkody⁸⁹; związku przyczynowego; winy⁹⁰ naruszydca; wzbogacenia nieuprawnionego posiadacza kosztem własnego zubożenia⁹¹. Judykatura uległa zatem pokusie⁹² poszerzenia zakresu zastosowania przepisów o roszczeniach uzupełniających o niektóre przypadki uzasadniające zaistnienie roszczenia negatoryjnego, w szczególności dotyczące posiadania służebności, oraz roszczeń z art. 151 k.c. i art. 231 k.c. Wiąże się to — co do zasady — z redukcją przesłanek podlegających badaniu w trakcie postępowania sądowego, co w konsekwencji winno prowadzić do sprawniejszego osiągnięcia podstawy rozstrzygnięcia. Ułatwienie pracy sędziego, adwokata lub radcy prawnego nie może być jednak argumentem *per se*, w dodatku stanowiącym tajemnicę poliszyneła.

⁸⁸ Zob. postanowienie SN z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93.

⁸⁹ Zob. T. D y b o w s k i, [przyp. 2], s. 188.

⁹⁰ Zob. T. D y b o w s k i, [przyp. 2], s. 186; E. G n i e w e k, [przyp. 2], s. 903.

⁹¹ Zob. T. D y b o w s k i, [przyp. 2], s. 188.

⁹² Pogląd o odpowiednim stosowaniu przepisów o roszczeniach uzupełniających na podstawie art. 352 § 2 k.c. także może być kuszący dla tych przedstawicieli doktryny, którym zawodowa praktyka pełnomocnika procesowego nie jest obca.