

# Alojzy Policiński

---

## Z problematyki prawnej budynków wzniesionych na cudzym gruncie

---

Palestra 12/6(126), 28-41

---

1968

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

dostatecznie wyjaśnione. W szczególności procesowa rola biegłych ciągle nastrocza trudności, gdyż w orzecznictwie obserwuje się dominację tego dowodu.

Adwokaci postulowali ogłoszenie w „Palestrze” całego projektu kodeksu karnego, gdyż mimo wieloletniej dyskusji środowiskowej jest on im nie znany. Koledzy chcieliby podjąć dyskusję nad projektem, a przynajmniej zapoznać się z nim oraz utrwalić sobie pewne założenia i nowe sformułowania po to, by po jego uchwaleniu móc od razu przystąpić do pracy z niezbędną sumą wiadomości.

Podnoszono, że w ostatnich publikacjach prasowych zaczynają się znowu przejawiać akcenty świadczące o nieznanym roli i funkcji adwokatury. Istnieje pilna konieczność podjęcia szerszej kampanii prasowej, która by ukazała adwokata we właściwym świetle jako współczynnika wymiaru sprawiedliwości. Postulowano, czy by nie omawiać — przynajmniej okresowo — orzecznictwa, i to orzecznictwa nie Sądu Najwyższego, ale przede wszystkim sądów wojewódzkich, gdyż z reguły właśnie to orzecznictwo kształtuje praktykę sądów powiatowych.

Koledzy wskazywali w dyskusji, że chwilami odczuwają brak informacji kierunkowej w kwestiach polityki karnej realizowanej przez Ministerstwo Sprawiedliwości. O ile informacja taka w stosunku do organów samorządowych adwokatury jest obszernie podawana na łamach „Palestry”, to w stosunku do prac Ministerstwa Sprawiedliwości oraz Generalnej Prokuratury brak jest jej na łamach „Palestry”.

Życzliwa wymiana poglądów i przebijająca z dyskusji troska o losy adwokatury stanowią cenny przyczynek do dalszych prac redakcji. Wypada podziękować kolegom z Kutna za ich uwagi i postulaty.

ALOJZY POLCIŃSKI

## Z problematyki prawnej budynków wzniesionych na cudzym gruncie

### § 1. Uwagi ogólne

Kodeks cywilny hołduje zasadzie *superficies solo cedit*, co oznacza, że w zasadzie budynki wzniesione na danym gruncie dzielą jego losy prawne bez względu na to, z czyjego materiału i przez kogo zostały wzniesione (por. art. 48 k.c.). Nie można więc przenieść własności gruntu bez jednoczesnego przeniesienia własności połączonego z nim budynku i odwrotnie (art. 47 § 1 k.c.): jeżeli ktoś przenosi własność budynku, to musi zarazem przenieść własność gruntu, na którym ten budynek jest wzniesiony.

Zasada ta doznaje jednak w obowiązującym prawie cywilnym licznych ograni-

czeń. Ograniczenia te bądź dotyczą pewnych stanów prawnych, które powstały w czasie obowiązywania przepisów dotychczasowych i które według tych przepisów należy oceniać, bądź też są one wynikiem obowiązujących przepisów szczególnych. Kodeks cywilny w art. XXXVIII przep. wpr. k.c. zawiera zasadę, że prawa rzeczowe istniejące w chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego pozostają w zasadzie w mocy. W myśl art. XL przep. wpr. k.c. treść praw rzeczowych, których powstanie po chwili wejścia w życie kodeksu nie jest możliwe, lecz które pozostają nadal w mocy, podlegają przepisom dotychczasowym.

Jeżeli więc dotychczasowe prawo dopuszczało, żeby właścicielem budynku mogła być osoba nie będąca jednocześnie właścicielem gruntu, na którym budynek ten był wzniesiony, to tak ukształtowana własność nadal pozostaje w swej dotychczasowej treści i podlega przepisom dotychczasowym, mimo że przepisy obowiązującego kodeksu cywilnego nie dopuszczają do powstania takiej sytuacji.

Drugą grupę wyjątków od zasady *superficies solo cedit* wprowadza art. 46 § 1 k.c. Według tego artykułu budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków są odrębnymi nieruchomościami, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności (np. art. 235 § 1 k.c.).

## § 2. Budowle prowizoryczne

Według art. 48 k.c. i art. 47 § 3 k.c. budynki trwale z gruntem związane, lecz połączone z nim tylko do przemijającego użytku, nie stanowią jego części składowych. Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem określenie „przemijający użytek” (dawniej w art. 7 pr. rzecz.: „chwilowy”) nie oznacza użytku krótkotrwałego, chwilowego. Może on być nawet bardzo długi, byleby tylko z okoliczności wynikało, że nie chodzi o połączenie na stałe.<sup>1</sup> Artykuł 47 § 3 k.c. stanowi przepis szczególny w stosunku do normy zawartej w § 2 tegoż artykułu i art. 48 k.c., dlatego też budowla połączona z gruntem tylko do przemijającego użytku nie stanowi jego części składowej, choćby nawet wskutek odłączenia od niego budynek ten miał ulec uszkodzeniu lub istotnej zmianie.

W § 2 art. 47 k.c. pojęcie części składowej wyróżnione jest na podstawie kryterium uszkodzenia przy odłączeniu, natomiast w § 3 tegoż artykułu o wyróżnieniu części składowej decyduje kryterium przeznaczenia.<sup>2</sup>

O prowizorycznym charakterze budowli nie decyduje więc to, jak solidnie i trwale<sup>3</sup> została ona z gruntem złączona, natomiast należy zawsze wyjaśnić, w jakim celu dokonano tego połączenia, czyli — innymi słowy — należy zbadać zamiar zainteresowanych osób.<sup>4</sup> Jeżeli nastąpiło połączenie budowli należącej

<sup>1</sup> Por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 19 kwietnia 1950 r. C 441/49, PiP 1950, nr 11, s. 181; z dnia 18 kwietnia 1958 r. 4 CR 376/57, „Ruch Pr. i Ekonom.” 1959, nr 1, s. 334; z dnia 4 listopada 1963 r. 1 CR 855/62, OSNCP 1964, nr 10, poz. 209.

<sup>2</sup> Por. S. Breyer: Obrót budynkami w praktyce notarialnej, NP 1953, nr 11, s. 42.

<sup>3</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1963 r. 3 CR 137/63, OSNCP 1964, nr 7—3, poz. 156.

<sup>4</sup> Nieco odmienny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 9 czerwca 1967 r. 1 CR 676/66 (PUG 1968, nr 1, s. 24, poz. 4). Stwierdził on, że „baraki, które na skutek gruntownej przebudowy przez najemcę uległy trwałemu związaniu z gruntem, tak że przeniesienie spowodowałoby ich zniszczenie, utraciły dotychczasowy charakter ruchomości i stały się częścią składową nieruchomości. Nie mogą one zatem stanowić odrębnej własności najemcy, a okoliczność, że najemca ujął baraki w księgach inwentarzowych jako składniki swego majątku, nie może zmienić ich charakteru jako przynależności gruntu”. Orzeczenie to jednak nie podważa przedstawionego poglądu, gdyż zostało ono wydane na tle nieco odmiennego i skomplikowanego stanu faktycznego, a poza tym treść jego jest bardzo dyskusyjna.

do jednej osoby z gruntem należącym do drugiej osoby, to ich wola ma decydujące i rozstrzygające znaczenie dla kwestii, czy właśnie to połączenie nastąpiło tylko do przemijającego użytku (np. na czas trwania dzierżawy).

Przy przeniesieniu więc własności gruntu, na którym znajduje się budowla prowizoryczna, albo przy przeniesieniu własności budowli prowizorycznej wzniesionej na cudzym gruncie, jeżeli z mocy przepisów szczególnych nie stanowi ona w myśl art. 46 § 1 k.c. odrębnej od gruntu nieruchomości — należy taką budowlę prowizoryczną uważać za ruchomość nie związaną z gruntem. Tym samym więc i grunt, i budowla prowizoryczna nie tracą swej odrębności i nadal stanowią własność dotychczasowych właścicieli.

### **§ 3. Zbycie budowli na rozbiórkę przez samoistnego posiadacza w celu zabrania jej z gruntu**

W świetle art. 227 § 1 k.c. osoba, która, będąc samoistnym posiadaczem gruntu w dobrej wierze, wzniosła na nim budynek, może go zabrać, przywracając grunt do stanu poprzedniego, chociaż stał się już on częścią składową tegoż gruntu. Z tego względu dopuszczalne jest również zbycie przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze — dla przywrócenia stanu poprzedniego gruntu — samego budynku na rozbiórkę celem zabrania go z gruntu lub też w celu przeniesienia go na inne miejsce.

• Natomiast samoistny posiadacz gruntu w złej wierze albo samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może zbyć wzniesiony przez siebie budynek na rozbiórkę — w celu przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego — tylko wówczas, gdy właściciel gruntu wyrazi na to zgodę, albowiem właścicielowi temu przysługuje prawo zatrzymania dla siebie przyłączonych przedmiotów (art. 227 § 2 k.c.).

Nabywca uzyskuje własność budowli (najczęściej własność materiałów z rozbiórki) z chwilą odłączenia jej od gruntu, zgodnie bowiem z art. 191 k.c. własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w ten sposób, że stała się jej częścią składową, i budowla ta na mocy art. 47 § 1 k.c. nie może być odrębnym przedmiotem własności. Sama więc umowa zbycia nie rodzi bezpośrednio skutków rzeczowych i nabywca uzyskuje własność budynku dopiero z chwilą odłączenia go od gruntu.

### **§ 4. Budynki wzniesione na cudzym gruncie przez jego posiadacza**

1. W myśl art. 231 § 1 k.c. samoistnemu posiadaczowi gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, przysługuje roszczenie przeciwko właścicielowi gruntu o przeniesienie na niego własności zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Wymieniony przepis używa terminu „posiadanie” tylko w stosunku do posiadania gruntu, natomiast same roszczenia z tegoż artykułu wynikają dopiero z powstania pewnej sytuacji, manowicie z faktu wzniesienia przez posiadacza budynku na cudzym gruncie. Z tego względu samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na nim budynek, nie nabywa przez sam fakt wzniesienia bu-

dynku żadnego prawa rzeczowego; nabywa on jedynie roszczenie do właściciela gruntu, aby ten przeniósł na niego własność zajętej przez budynek działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Powstaje w ten sposób konflikt interesów właściciela gruntu i jego posiadacza ze względu na ten sam przedmiot, założeniem więc art. 231 § 1 k.c., jako przepisu szczególnego w stosunku do art. 191 k.c., jest dostosowanie stanu prawnego do stanu faktycznego w sytuacji, gdy stan faktyczny bez winy posiadacza (ze względu na warunek dobrej wiary) odbiega w sposób bardzo istotny od stanu prawnego. Zezwalając na takie dostosowanie, ustawodawca wychodzi niewątpliwie z założenia, że przy uwzględnieniu zarówno interesu społeczno-gospodarczego, jak i interesów obydwu zainteresowanych, tj. posiadacza i właściciela, interes tego ostatniego powinien ustąpić przed interesem posiadacza.

Art. 231 k.c. nie tylko stanowi o „posiadaniu” w znaczeniu samego władztwa faktycznego nad gruntem w rozumieniu art. 336 k.c., ale także odnosi się do wszystkich roszczeń i obowiązków, które z tym faktycznym władztwem nad gruntem pozostają w ścisłym związku. Ustawa z powyższym stanem faktycznym łączy między innymi zarówno uprawnienia samoistnego posiadacza wyrażone w art. 231 § 1 k.c., jak i uprawnienia właściciela gruntu z art. 321 § 2 i 3 k.c.

Obowiązek właściciela gruntu względem samoistnego posiadacza w dobrej wierze do przeniesienia własności gruntu zajętego przez budynek wynika z ustawy i w tym zakresie ogranicza treść prawa własności gruntu. Również uprawnienie samoistnego posiadacza w dobrej wierze do żądania przeniesienia własności gruntu; na którym znajduje się budynek, wynika z ustawy i jest ściśle związane z posiadaniem gruntu.

Podmiotem uprawnień i obowiązków z art. 231 k.c. jest każdoczesny samoistny posiadacz gruntu i budynku w dobrej wierze oraz każdoczesny właściciel tego gruntu. Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. może być stosowane względem każdego właściciela gruntu, na którym stoi budynek, jeżeli zmienia się jego osoba, a posiadanie gruntu przez samoistnego posiadacza trwa nadal. Ustawa w art. 231 § 1 k.c. przewiduje, że roszczenie o wykup działki zajętej pod budynek przysługuje tylko temu samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze, który wznosił budynek na cudzym gruncie. Czy wobec tego nabywca posiadania gruntu i zarazem budynku będzie mógł również skorzystać z tego roszczenia?

Roszczenie to jest związane z faktem posiadania gruntu, dlatego samo nie może być przedmiotem odrębnego obrotu, albowiem przysługuje ono tylko samoistnemu posiadaczowi gruntu w dobrej wierze. Z tego względu ograniczenie prawa wykupu do samoistnego posiadacza w dobrej wierze, który wznosił budynek na cudzym gruncie, byłoby zaprzeczeniem celu społeczno-gospodarczego, mającego przebiec realizować art. 231 k.c.

Specyfika roszczenia z art. 231 § 1 k.c. polega między innymi również na tym, że łączy ono zawsze ściśle określone osoby, które znajdują się w pewnej sytuacji prawno-rzeczowej. Można by twierdzić, że ma ono charakter względny.<sup>5</sup> Jednakże tak nie jest, albowiem w tego rodzaju sytuacji prawno-rzeczowej może się znaleźć każda osoba trzecia, a skoro roszczenie to przysługuje każdoczesnemu samo-

<sup>5</sup> Por. Z. Radwański: Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami, Warszawa 1961, s. 208 i n. Autor uważa, że mamy w tym wypadku do czynienia z zobowiązaniem realnym. Por. także: A. Kunicki: Zasiedzenie w prawie polskim, Warszawa 1964, s. 18; J. Gwiazdomorski: Głosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1965 r. 1 CR 73/65, OSPiKA 1966, poz. 167.

istnemu posiadaczowi w dobrej wierze przeciwko kaźdoczesnemu właścicielowi gruntu, na którym stoi wzniesiony budynek, przeto ma ono charakter rzeczowy, bezwzględny.

2. Konieczną przesłanką zastosowania art. 231 § 1 k.c. jest dobra wiara posiadacza. Zgodnie z przyjętym w orzecznictwie poglądem<sup>6</sup>, w dobrej wierze jest taki posiadacz, który jest przekonany o tym, że przysługuje mu prawo do posiadanej rzeczy, w zakresie którego włada on tą rzeczą, przekonanie zaś to jest usprawiedliwione okolicznościami konkretnego wypadku (np. przekonanie oparte na darowiźnie, która została następnie odwołana); chodzi tu o pojęcie dobrej wiary w znaczeniu subiektywnym.<sup>7</sup>

Orzecznictwo stosowało rozszerzającą wykładnię posiadacza w dobrej wierze na tle dawnego art. 73 § 2 pr. rzecz. (odpowiednika obecnego art. 231 § 1 k.c.). Przyjmowano mianowicie, że w dobrej wierze — w rozumieniu tego przepisu — jest także ten, kto wprawdzie, wie iż zajęta przezeń działka nie stanowi jego własności, ale może zasadnie przypuszczać, że właściciel oddał mu tę działkę, rezygnując na jego korzyść z wykonywania prawa własności<sup>8</sup> (np. przekazanie gruntu posiadaczowi w wyniku nieformalnej umowy zbycia); ponadto przyjmowano, że takiego posiadacza — ze względu na szczególne okoliczności — należy traktować tak jak posiadacza w dobrej wierze, gdyż jego posiadanie niczyich praw nie narusza<sup>9</sup>.

W związku z szeroką i liberalną wykładnią posiadania w dobrej wierze na tle realizowania roszczeń z art. 231 § 1 k.c. (dawnego art. 73 § 2 pr. rzecz.) Sąd Najwyższy wyjaśnił<sup>10</sup>, że można ją stosować na korzyść tylko tego posiadacza, którego postępowanie względem właściciela nieruchomości, na której został wzniesiony budynek, nie budziło zastrzeżeń z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Wszelkie uprawnienia, a więc i roszczenia z art. 231 § 1 k.c., znajdującą ochronę w granicach zasad współżycia społecznego. Skoro bowiem ze względu na uprawnienia, jakie wynikają z zasad współżycia społecznego, oceniamy posiadanie w określonych okolicznościach jako posiadanie w dobrej wierze, to nie można przyznać posiadaczowi roszczenia z art. 231 § 1 k.c., gdy on sam popada w kolizję z tymi zasadami. Natomiast uprawnienia właściciela gruntu z § 2 i § 3 art. 231 k.c. mogą być realizowane także w stosunku do samoistnego posiadacza w tej wierze.

3. Dalszym czynnikiem, który uzasadnia powstanie dla posiadacza roszczeń z art. 231 § 1 k.c., jest stosunek wartości wzniesionego budynku do zajętej na ten cel działki

Z treści art. 231 § 1 k.c. wynika, że budowla wzniesiona przez posiadacza na cudzym gruncie powinna przedstawiać wartość znacznie większą od wartości zajętego na ten cel gruntu. W orzeczeniu z dnia 29 listopada 1957 r. 1 CR 952/57 Sąd Najwyższy stwierdził, że dla oceny, czy roszczenie o wykup powstaje dla po-

<sup>6</sup> Por.: uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1955 r. 1 CO 14/55, OSN 1956, poz. 82; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1956 r. 4 CO 1/56, NP 1957, nr 2, s. 119; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1965 r., 3 CR 346/64, OSPiKA 1966, z. 7—8, poz. 125.

<sup>7</sup> Por. A. Wolter: Prawo cywilne — Zarys części ogólnej, Warszawa 1967, s. 317; J. Ignatowicz: Ochrona posiadania, Warszawa 1963, s. 130—133.

<sup>8</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1955 r. 1 CO 14/55, OSN 1956, poz. 82.

<sup>9</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1957 r. 1 CR 952/57, OSPiKA 1958, poz. 192.

<sup>10</sup> Por.: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1960 r., 2 CR 1013/59, OSPiKA 1960, poz. 207; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1965 r. 3 CR 246/64, OSPiKA 1966, poz. 125.

siadacza, nie jest rzeczą obojętną bezwzględna wartość budynku, tzn. niezależna od porównania z wartością gruntu.<sup>11</sup> Jeżeli budynek nie przedstawia większej wartości, roszczenie takie dla posiadacza powstać nie może, gdyż powstanie tego roszczenia jest uzasadnione m. in. poważnym zaangażowaniem środków finansowych na tym gruncie przez posiadacza. Sąd Najwyższy wyjaśnił również w tym samym orzeczeniu, że dla oceny powstania roszczenia o wykup zajętego pod budowlę gruntu decydujące znaczenie ma wartość budynku z okresu realizacji przez posiadacza powyższego roszczenia, a nie poprzednia wartość budynku. Przyjęcie odmiennego stanowiska byłoby zaprzeczeniem celu społeczno-gospodarczego wyrażonego w art. 231 § 1 k.c., wówczas bowiem roszczenie o wykup z tegoż artykułu przysługiwałoby posiadaczowi także wtedy, gdy wzniesiony przez niego budynek nie przedstawia żadnej wartości lub nawet uległ całkowitemu zniszczeniu.<sup>12</sup>

4. W związku z obowiązywaniem od dnia 1 stycznia 1965 roku nowego kodeksu cywilnego powstaje problem, według jakiej ustawy należy oceniać obecnie skutki wzniesienia budowli na cudzym gruncie, dokonanego przed wejściem w życie nowej ustawy. Na tle prawa rzeczowego z 1946 roku i przepisów wprowadzających to prawo Sąd Najwyższy wypowiedział się w kilku orzeczeniach w tym względzie na korzyść przepisów nowej ustawy, jednakże pogląd ten uzasadniany był niejednolicie. Mianowicie w kilku orzeczeniach Sąd Najwyższy reprezentował pogląd, że art. 73 § 2 pr. rzecz. (odpowiednik obecnego art. 231 § 1 k.c.) ina zastosowanie wtedy, gdy posiadacz w dobrej wierze wznosił na cudzej nieruchomości budowlę przed dniem wejścia w życie prawa rzeczowego, powołując przy tym jako podstawę prawną rozstrzygnięcia art. XXVII przep. wpr. pr. rzecz. (odpowiednik obecnego art. XXXVIII przep. wpr. k.c.), który stanowił, że treść praw rzeczowych istniejących w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego podlega od tej chwili przepisom tego prawa.<sup>13</sup>

W innym zaś orzeczeniu, mianowicie w orzeczeniu z dnia 24 marca 1950 r. WaC 400/49<sup>14</sup>, Sąd Najwyższy wziął za podstawę rozstrzygnięcia art. XXIX przep. wpr. pr. rzecz. (odpowiednik obecnego art. XXXVIII przep. wpr. k.c.), w myśl którego przeniesienie, obciążenie, zmiana treści lub pierwszeństwa oraz zniesienie praw rzeczowych istniejących w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego podlegają od tej chwili przepisom tego prawa.

Powyższych rozważań nie można chyba uznać za trafne, gdyż posiadacz przez sam fakt wzniesienia budynku żadnego prawa rzeczowego nie osiągnął, a jedynie przysługuje mu roszczenie do właściciela, by ten przeniósł na niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Sąd Najwyższy również na tle stosowania przepisów obecnego kodeksu cywilnego zajmował się powyższym problemem międzyczasowym i w orzeczeniu z dnia 23 kwietnia 1965 r. I CR 73/65 wyraził pogląd, że art. 231 k.c. stosuje się do stosunków stron, mimo że budowa miała miejsce przed wejściem w życie kodeksu cywilnego<sup>15</sup>. W orzeczeniu tym jako podstawę rozstrzygnięcia problemu międzyczasowego w stosunku do uprawnień budującego na cudzym gruncie Sąd Naj-

<sup>11</sup> OSPiKA 1958, poz. 192.

<sup>12</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1965 r. 3 CR 202/65, OSNCP 1966, poz. 152.

<sup>13</sup> Por.: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 1948 r. 1 C 1895/47, OSN 1948, poz. 82; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1953 r. 2 C 418/53, OSN 1955, poz. 6; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 1955 r., 1 CR 307/55, OSN 1956, poz. 26; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1963 r. 2 CR 137/63, OSN 1964, poz. 156.

<sup>14</sup> PiP 1951, z. 1, s. 125.

<sup>15</sup> OSPiKA 1966, poz. 167.

wyższy powołał art. XLVIII przep. wpr. k.c., w myśl którego posiadanie istniejące w dniu wejścia w życie kodeksu cywilnego podlega od tej chwili przepisom tego kodeksu. Powyższy pogląd został powtórzony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 listopada 1966 r. 3 CZP 56/66<sup>16</sup> i w świetle tego, co zostało wyżej powiedziane (ust. 1), należy takie stanowisko uznać za słuszne, gdyż roszczenia wynikające z art. 231 k.c. są nierozdzielnie związane z faktem posiadania. Gdyby bowiem przyjąć, że treść art. XLVIII przep. wpr. k.c. odnosi się tylko do samej oceny istoty posiadania w sensie technicznym określonym w art. 336 k.c., to wówczas w zasadzie sens i stosowanie tego przepisu byłoby bezprzedmiotowe. Dalej, przemawia za tym także realizacja interesu społeczno-gospodarczego którego odbiciem jest art. 231 k.c.

5. Sytuacja prawna budynku wzniesionego przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze na cudzym gruncie kształtuje się w ten sposób, że budynek ten — zgodnie z przyjętą w naszym kodeksie zasadą *superficies solo cedit* — staje się częścią składową gruntu i własnością właściciela gruntu (art. 191 k.c.). Wprawdzie ustawodawca w art. 231 k.c. mówi o tylko o przeniesieniu własności działki gruntu zajętej pod budynek, co sugerowałoby, że budynek jest odrębną nieruchomością i stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 § 1 k.c.), jednakże wniosek taki nie byłby uzasadniony. Zasada *superficies solo cedit* jest zachowana. Art. 231 k.c. wyłącza tylko praktycznie zbędne czynności między właścicielem gruntu a jego samoistnym posiadaczem, który wznosił na nim budynek, i przez to upraszcza sytuację. Zostaje wyeliminowana sfera wzajemnych rozliczeń między posiadaczem a właścicielem gruntu z tytułu wzniesionego budynku.

Właściciel gruntu może zbyć swoją nieruchomość do chwili, kiedy samoistny posiadacz w dobrej wierze nie skorzysta z uprawnienia przysługującego mu na podstawie tegoż artykułu. Roszczenie posiadacza z art. 231 § 1 k.c. związane jest z faktem posiadania przez niego gruntu, dlatego też zbywając budynek wzniesiony na cudzym gruncie innej osobie przed realizacją przez niego roszczenia o wykup, przenosi jednocześnie na tę osobę posiadanie działki zajętej pod ten budynek, osoba więc ta będzie mogła skorzystać z uprawnienia przysługującego jej na podstawie art. 231 § 1 k.c. Niemożliwe jest również przeniesienie posiadania działki zajętej pod budynek na inną osobę bez jednoczesnego przeniesienia posiadania samego budynku. Tym samym roszczenie posiadacza do właściciela o przeniesienie własności działki zajętej pod budynek jest zbywalne tylko wraz z przeniesieniem na tę osobę posiadania gruntu i budynku. Przeniesienie posiadania gruntu i zarazem budynku może nastąpić w dowolnej formie, do przeniesienia bowiem posiadania nie jest wymagana żadna szczególna forma, następuje zaś ono przez samo wydanie rzeczy (art. 348 k.c.).

Jeżeli natomiast posiadacz, który wznosił budynek na cudzym gruncie, nabył na podstawie art. 231 § 1 lub § 2 k.c. własność zajętej na ten cel działki, to budynek nie może być odrębnym przedmiotem własności i stanowi on przedmiot obrotu wyłącznie wraz z działką, na której jest wzniesiony.

6. Roszczenie z art. 231 k.c. powstaje w chwili wzniesienia budynku lub innego urządzenia, dlatego też roszczenia te przysługują tylko takiemu posiadaczowi, który w chwili wznoszenia budynku lub innego urządzenia na cudzym gruncie nie był jego właścicielem, a więc który budował na cudzym gruncie. Należy dodać, że zastosowanie art. 231 k.c. wchodzi w rachubę tylko wtedy, gdy zaintereso-

<sup>16</sup> OSNCP 1967, poz. 149.



sowane osoby nie określiły w sposób umowny sposobu rozliczenia z dokonanych nakładów na gruncie przez jego posiadacza.

7. Nieco inaczej kształtuje się sytuacja samoistnego posiadacza w dobrej wierze, który wznosił budynek na gruncie państwowym. W myśl bowiem art. 231 § 3 k.c. Skarb Państwa może mu oddać zajęty grunt w użytkowanie wieczyste albo też nabyć budynek za cenę odpowiadającą odszkodowaniu w razie wywłaszczenia.

Powstaje kwestia, czy przepis art. 231 § 3 k.c. stanowi odrębną i samoistną normę, czy też jest tylko uzupełnieniem przepisów § 1 i § 2 art. 231 k.c. Zgadzam się z poglądem wyrażonym przez J. Winiarza, według którego „art. 231 k.c. nie wyłącza w § 1 i § 2 sytuacji, w której właścicielem gruntu jest państwo”<sup>17</sup>. Należy więc przyznać samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze gruntu państwowego, na którym wznosił budynek, roszczenie cywilnoprawne przewidziane w art. 231 § 1 k.c. w stosunku do Skarbu Państwa, z tym tylko ograniczeniem, że nie będzie on mógł żądać przeniesienia gruntu państwowego na własność; jedynie Skarb Państwa — według swego uznania — albo odda mu zabudowany grunt w użytkowanie wieczyste, albo też nabędzie budynek lub inne urządzenie za cenę odpowiadającą odszkodowaniu w razie wywłaszczenia.

W wypadku gdy Skarb Państwa odda grunt państwowy w użytkowanie wieczyste samoistnemu posiadaczowi, który wznosił na nim budynek, do obrotu tymi budynkami należy stosować zasady zawarte w § 6, dotyczącym wieczystego użytkownika.

### § 5. Budynki wzniesione wspólnie na cudzym gruncie

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 24 marca 1950 r. WaC 400/49 wyraził pogląd, że „do stosunku pomiędzy kilku budującymi na wspólny rachunek na cudzym gruncie należy zastosować odpowiednie przepisy o współwłasności”<sup>18</sup>. W szczególności współwłaścicielowi domu przeznaczanego do własnego użytku współwłaścicieli należy wyznaczyć do użytkowania odpowiednią liczbę izb, odpowiadających jego udziałowi.<sup>19</sup> W tym wypadku sytuacja tego właściciela jest oczywiście bardzo podobna do sytuacji posiadacza, który sam wznosił budynek na cudzym gruncie.

Prawo wykupu z art. 231 § 1 k.c. przysługuje również współposiadaczowi budynku w stosunku do drugiego współposiadacza, jeżeli wzniesli oni budynek, będący przedmiotem współposiadania, na gruncie stanowiącym wyłączną własność jednego z nich.<sup>20</sup> Z tego względu, jeżeli spełnione są wszystkie przesłanki przewidziane w art. 231 § 1 k.c., to wówczas drugiemu współposiadaczowi przysługuje również roszczenie z tego artykułu i może on wykupić odpowiednią ułamkową część działki zajętej pod budynek, należy tu jednak stosować wszystkie te same zasady jak do samoistnego posiadacza z art. 231 § 1 k.c.

Podobnymi zasadami należy się kierować, gdy dwaj posiadacze w dobrej wierze wzniosą wspólnie budynek na gruncie będącym własnością osoby trzeciej. W tej sytuacji powinni oni wspólnie wykupić zajęty przez ich budynek grunt od

<sup>17</sup> Por. J. Winiarz: *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967, s. 264.

<sup>18</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1950 r. WaC 400/49, PiP 1951, z. 1, s. 125.

<sup>19</sup> Patrz przyp. 18.

<sup>20</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1961 r. 1 CR 979/60, OSN 1962, poz. 92.

właściciela, każdy w odpowiedniej części ułamkowej, odpowiadającej udziałowi we współwłasności budynku. Natomiast gdy jeden z nich nie chce realizować swego roszczenia z art. 231 § 1 k.c., to brak jest podstaw do kwestionowania realizacji uprawnienia przez drugiego współposiadacza z tegoż artykułu. Zgodnie z ogólną regułą może on wykupić od właściciela tylko odpowiednią ułamkową część gruntu. Wydaje się, że może on także nabyć od właściciela gruntu całość zajętego pod budynek gruntu i na mocy art. 231 § 2 k.c., już jako właściciel gruntu, będzie mógł domagać się od drugiego współwłaściciela budynku, żeby ten wykupił od niego odpowiednią część gruntu stosownie do wielkości udziału we współwłasności budynku. Zarówno w pierwszym wypadku, jak i w drugim uprawnienia żadnej ze stron nie zostają naruszone.

Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż „okoliczność, że do budowy przyczynił się również właściciel gruntu, nie pozbawia współposiadacza nieruchomości, który wspólnie z właścicielem wznosił budynek, prawa domagania się przeniesienia na zasadzie art. 73 § 2 pr. rzecz. (obecnie art. 231 § 1 k.c. — przyp. mój A. P.) — własności odpowiedniej ułamkowej części nieruchomości”<sup>21</sup>. Bez znaczenia więc dla realizacji uprawnień posiadacza z art. 231 § 1 k.c. jest okoliczność, że budynek został wzniesiony przez posiadacza przy współdziałaniu ze strony właściciela nieruchomości. W tym wypadku decydujące znaczenie ma charakter posiadania gruntu: samoistny posiadacz ma przekonanie, że grunt, na którym wznosił budynek, stanowi jego własność, albo też działa on w zaufaniu do osoby, która mu grunt przekazała we władanie, uważając, że osoba ta nie będzie żądała zwrotu gruntu.

Budynek wzniesiony na wspólnym gruncie jest — zgodnie z art. 191 k.c. — częścią składową całego gruntu, tym samym więc należy do wszystkich współwłaścicieli tego gruntu, choćby był on wybudowany tylko przez jednego z nich. Mając do czynienia z taką właśnie sytuacją, Sąd Najwyższy wyraził pogląd w orzeczeniu z dnia 22 lutego 1956 roku IV CO 1/56, że „współwłaścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie z art. 73 § 2 pr. rzecz. (obecnie art. 231 § 1 k.c. — przyp. mój A. P.) w stosunku do drugiego współwłaściciela, jeżeli spełnione zostały przesłanki w tym przepisie określone”<sup>22</sup>. Jeżeli współwłaściciel wyłącznie włada całą nieruchomością jak właściciel i uważa się za właściciela całej nieruchomości, to jest jej posiadaczem, a z faktu tego wypływają wszystkie skutki, jakie ustawa łączy z posiadaniem, tzn. może on też realizować roszczenia przewidziane w art. 231 § 1 k.c. (oczywiście tylko w stosunku do współwłaścicieli gruntu).

## § 6. Budynki wzniesione przez wieczystego użytkownika na gruncie państwowym

1. Z instytucją wieczystego użytkownika spotykamy się w ustawie z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159). Przepis art. 43 tej ustawy wprowadził zasadę, że w wypadkach określonych w art. 73 § 2 pr. rzecz. (obecnie art. 231 § 1 k.c.) posiadacz nieruchomości stanowiącej własność Państwa nie może żądać przeniesienia własności tej nieruchomości, lecz oddania jej w wieczyste użytkowanie. Prawo wieczystego użytkowania, zgodnie z art. 40 i 41 wymienionej wyżej ustawy i rozporządzeniem wy-

<sup>21</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1964 r. 3 CR 177/64, OSNCP 1965, poz. 126.

<sup>22</sup> Por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1956 r. 4 CO 1/56, NP 1957, nr 2, s. 118 i OSN 1957, poz. 77.

konawczym Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 stycznia 1962 roku (Dz. U. Nr 15, poz. 67) w sprawie zmiany niektórych praw do gruntu na prawo wieczystego użytkowania lub użytkowania, zastąpiło dotychczasowe prawo własności czasowej, prawo zabudowy i prawo wieczystej dzierżawy lub użytkowania gruntu jako prawa wieczystego.

Kodeks cywilny stanowi, że użytkownik może korzystać z terenu — z wyłączeniem innych osób — w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie terenu państwowego w użytkowanie wieczyste, jak również w tych samych granicach może on swoim prawem rozporządzać. Stosownie do art. 235 § 1 k.c. budynki wzniesione na terenie państwowym przez wieczystego użytkownika, jak również i te, które nabył on zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste, stanowią jego własność. Art. 235 § 2 k.c. wyraża dalej zasadę, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym terenie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Konsekwencją takiego rozwiązania będzie wniosek, że użytkownik wieczysty (a więc osoba fizyczna), spółdzielnia budownictwa mieszkaniowego lub inna osoba prawna określona w przepisach szczególnych może przenieść własność budynków znajdujących się na użytkowanym przez niego terenie państwowym tylko wraz z prawem do korzystania z zabudowanej działki i odwrotnie: prawo użytkowania wieczystego nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnego od prawa własności budynku wzniesionego na gruncie oddanym przez państwo w użytkowanie wieczyste lub nabytego zgodnie z właściwymi przepisami przez użytkownika wieczystego.<sup>23</sup>

Umowa przenosząca użytkowanie wieczyste oraz własność budynków powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Takie powiązanie własności budynku z prawem wieczystego użytkowania sprawia, że własność budynku wygasa wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego gruntu. Dlatego też wyłączona jest możliwość, by własność budynku i prawo wieczystego użytkowania należały do różnych osób (oczywiście użytkowanie wieczyste obejmuje grunty, jak również budynki, gdy znajdują się one na gruncie państwowym). Możliwość taką przekreśla także i inna okoliczność: warunkiem zaliczenia budynku wzniesionego przez wieczystego użytkownika do kategorii odrębnych nieruchomości jest wzniesienie go zgodnie z postanowieniami umowy określającej sposób korzystania z terenu państwowego przez wieczystego użytkownika (art. 239 § 1 k.c.) lub też nabycie budynku zgodnie z właściwymi przepisami, tj. na podstawie ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. Nr 31, poz. 132), przy zawieraniu umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste.

Inne budynki stanowią więc część składową nieruchomości i wraz z gruntem państwowym przedmiot wieczystego użytkowania. W szczególności będą to budynki wzniesione przez użytkownika wieczystego niezgodnie z warunkami umowy o przekazaniu mu terenu państwowego w użytkowanie. Ponadto za te budynki użytkownikowi wieczystemu wynagrodzenie się nie należy i w razie wygaśnięcia użytkowania obowiązany on jest — na żądanie — odłączyć je od gruntu, przywracając teren do stanu poprzedniego. W wypadku gdyby na terenie państwowym oddanym w użytkowanie wieczyste danej osobie wzniosła budynek lub inne urzą-

<sup>23</sup> Por.: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r. 3 CO 231/63, OSNCP 1963, poz. 246; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 1966 r. 3 CZP 43/66, OSNCP 1966, poz. 211.

dzenia jakaś osoba trzecia, która nie ma żadnego prawa do użytkowania wieczystego gruntu, ale spełnia warunki przewidziane w art. 231 § 1 k.c., to osobie tej należy przyznać roszczenie z tegoż artykułu w stosunku do użytkownika wieczystego, przy czym nabędzie ona użytkowanie wieczyste terenu zajętego przez wzniesiony przez nią budynek na czas do wygaśnięcia użytkowania wieczystego swego poprzednika. Budynek taki — zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* — staje się własnością Państwa i stanowi przedmiot użytkowania przez dotychczasowego użytkownika. Jednakże czy § 1 i § 2 art. 231 k.c. stosuje się również do wieczystego użytkownika?

Użytkownik wieczysty w granicach określonych przez ustawy, zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie terenu państwowego w użytkowanie wieczyste może — z wyłączeniem innych osób — korzystać z prawa wieczystego użytkowania i rozporządzać nim. Prawo wieczystego użytkowania jest więc zbliżone do prawa własności, gdyż jest prawem zbywalnym i dziedzicznym. Jest to — jak stwierdza Szer — „nowe prawo rzeczowe nie będące pod względem prawnym szczególnym rodzajem własności podzielonej ani nie mieszczącej się w kategorii praw rzeczowych ograniczonych”<sup>24</sup>. Dlatego też skoro Państwo zadysponowało już gruntem na rzecz użytkownika wieczystego, to roszczenie osoby trzeciej z art. 231 § 1 k.c. narusza treść prawa wieczystego użytkownika oraz bezwzględny charakter tego prawa. Dla Państwa w zasadzie jest z punktu widzenia gospodarczego obojętne, kto będzie użytkownikiem wieczystym, byleby tylko korzystał on z tego prawa zgodnie z jego planowym przeznaczeniem. W konsekwencji więc należy przyjąć, że samoistny posiadacz w dobrej wierze, który wznosił budynek na gruncie stanowiącym już przedmiot wieczystego użytkowania, może realizować swe uprawnienie z art. 231 § 1 k.c. tylko w stosunku do wieczystego użytkownika, a poza tym także wieczysty użytkownik będzie mógł w takiej sytuacji skorzystać z art. 231 § 2 k.c.<sup>25</sup>

2. Użytkowanie wieczyste danego terenu państwowego może być ustanowione także na rzecz dwu lub więcej osób, na którym budynek ten został wzniesiony. Jeżeli więc osoby te wspólnie wzniosą budynek zgodnie z postanowieniami umowy o przekazaniu im gruntu państwowego w wieczyste użytkowanie, to stają się współwłaścicielami budynku oraz współużytkownikami terenu państwowego, na którym budynek ten został wzniesiony. Zbycie więc takiego budynku lub tylko udziału przez właściciela należy oceniać według przepisów kodeksu cywilnego traktujących o współwłasności w związku z przepisami o użytkowaniu wieczystym.

Jednakże nie zawsze współużytkownicy terenu państwowego są współwłaścicielami znajdującego się na nim budynku. Sytuację taką przewiduje m. in. ustawa z dnia 22 maja 1957 r., o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. Nr 31, poz. 132). W budynku stojącym na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym prawo do określonych fizycznie lokali mieszkalnych powstaje (oczywiście poza prawem współwłasności części domu i urządzeń, które

<sup>24</sup> S. Szer: Użytkowanie wieczyste, PiP 1964, z. 1, s. 9. Por. także: S. Breyer: Prawo wieczystego użytkowania, PiP 1962, z. 8—9, s. 313 i n. oraz tenże: Użytkowanie wieczyste (skrypt Centralnego Zaocznego Studium Nowego Prawa Cywilnego, Rodzinnego i Opiekunczego Zarządów ZPP Okręgów w Warszawie i Katowicach), Katowice 1965, s. 15 i 16; F. Dorożala: Charakter prawny i istota wieczystego użytkowania terenów państwowych, „Palestra” 1962, nr 12, s. 59 i n.; J. Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963, s. 152.

<sup>25</sup> Por. S. Breyer: Użytkowanie wieczyste (skrypt — patrz przyp. 24, s. 37—39 oraz tenże: Prawo wieczystego użytkowania, PiP 1962, z. 8—9, s. 319 i 320.

nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz poza prawem współużytkowania wieczystego gruntu) w razie sprzedaży poszczególnym nabywcom w małych domach mieszkalnych lokali stanowiących odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 133 § 1 i 135 k.c. W takich sytuacjach należy traktować każdego współużytkownika jako właściciela części budynku, które stanowią odrębny przedmiot własności, i do obrotu tymi wyodrębnionymi lokalami należy stosować zasady zawarte w ustępie 1 tegoż paragrafu.

W sytuacji gdy na terenie oddanym w wieczyste użytkowanie dwu lub więcej użytkownikom jeden z nich własnym kosztem wznioś budynek, Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 8 lipca 1966 r. III CZP 43/66<sup>26</sup> wyraził pogląd, że prawo współwłasności do tego budynku na rzecz wszystkich współużytkowników wieczystych uzależnione jest od tego, czy budynek ten stanowi odrębną nieruchomość, czy też pozostaje częścią składową. Jeżeli budynek jest wzniesiony kosztem jednego ze współużytkowników zgodnie z postanowieniami umowy normującej sposób korzystania z terenu państwowego przez wieczystego użytkownika, to stanowi on współwłasność wszystkich współużytkowników wieczystych. Natomiast sytuacja prawną budynku, który został wzniesiony przez jednego ze współużytkowników wbrew postanowieniu umowy o oddanie terenu państwowego w użytkowanie wieczyste, kształtuje się w ten sposób, że budynek ten pozostaje częścią składową nieruchomości i oczywiście wraz z gruntem stanowi przedmiot użytkowania wieczystego przez wszystkich współużytkowników.

Przedstawione wyżej zasady dotyczące obrotu takimi budynkami należy więc stosować także i w tym zakresie.

### § 7. Budynki wzniesione na gruntach rolniczej spółdzielni produkcyjnej

1. Kodeks cywilny odróżnia własność budynków spółdzielni produkcyjnej wzniesionych na gruncie państwowym (art. 272 k.c.) oraz na gruncie stanowiącym wkład członka (art. 279 k.c.).

Sytuacja prawna budynków stanowiących własność spółdzielni produkcyjnej, a znajdujących się na gruncie państwowym, jest w pewnym sensie podobnie uregulowana jak własność budynków przysługująca wieczystemu użytkownikowi w przepisach o wieczystym użytkowaniu. W myśl art. 272 § 3 k.c. odrębna własność budynków i innych urządzeń może wynikać z przekazania rolniczej spółdzielni produkcyjnej budynków znajdujących się już na gruncie państwowym lub też powstaje ona wskutek wzniesienia przez nią budynków na użytkowanym gruncie państwowym; jest ona prawem związanym z użytkowaniem gruntu. Z tego względu spółdzielnia pozostaje właścicielem budynków wzniesionych na gruncie państwowym dopóty, dopóki nie utraci prawa użytkowania tych gruntów, z chwilą bowiem wygaśnięcia użytkowania gruntu państwowego budynek znajdujący się na nim i będący własnością rolniczej spółdzielni produkcyjnej staje się własnością państwową (art. 273 k.c.). Spółdzielni pozostaje tylko roszczenie o zwrot wartości tych budynków w chwili wygaśnięcia użytkowania, ale pod warunkiem, że nie zostały one wzniesione wbrew społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu gruntu. Co się zaś tyczy obrotu budynkami przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną, to należy stwierdzić, że rolnicza spółdzielnia produkcyjna, zbywając budynek, musiałaby jednocześnie przenieść na nabywcę użytkowanie gruntu zajętego pod budynek, gdy tymczasem użytkowanie jest niezbywalne (art. 254 k.c.). W konsekwencji więc

<sup>26</sup> OSNCP 1966, poz. 211.

będzie również niemożliwe formalne zbycie samego budynku znajdującego się na gruncie państwowym użytkowanym przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną, a to tym bardziej, że chyba nie jest rzeczą przypadku, iż ustawodawca przy wieczystym użytkowaniu wyraźnie przewidział możliwość przeniesienia użytkowania wieczystego, natomiast żaden przepis dotyczący użytkowania przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne nie przewiduje takiej możliwości. Rolnicza spółdzielnia produkcyjna może budynek zbyć tylko Państwu.

2. Nieco inaczej przedstawia się sytuacja budynków znajdujących się na wkładach gruntowych wniesionych przez członków do rolniczej spółdzielni produkcyjnej.

Zgodnie z art. 279 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie stanowiącym wkład członkowski stają się jej własnością. Spółdzielnia produkcyjna z chwilą przyjęcia wniesionych przez członków wkładów gruntowych nabywa ich użytkowanie i w razie jego wygaśnięcia działka, na której znajdują się budynki będące jej własnością, może być przejęta przez spółdzielnię na własność za zapłatą ich wartości w chwili wygaśnięcia użytkowania. Ustawodawca zatem daje wyraz pierwszeństwu i prymatowi prawa własności budynków rolniczej spółdzielni produkcyjnej, kierując się w tym względzie interesami gospodarczymi spółdzielni, czyni więc to prawo nadrzędnym nad prawem własności wkładu członkowskiego.

Powstaje pytanie, czy rolnicza spółdzielnia produkcyjna może zbyć własność budynku wzniesionego na działce należącej do wkładu gruntowego w czasie, kiedy użytkowanie tego wkładu gruntowego nie wygasło. Wydaje się, że należy dać na to odpowiedź negatywną, gdyż użytkowanie jest niezbywalne. Rolnicza spółdzielnia produkcyjna może więc zbywać tylko takie budynki, które stanowią jej własność i znajdują się na jej własnym gruncie (oczywiście razem z tym gruntem).

3. Jeśli zaś chodzi o budynki już istniejące lub wzniesione na działkach siedliskowych i przydzielonych przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną swym członkom, przy czym działki te nie stanowią własności członków, to budynki takie są jedynie przedmiotem użytkowania przez członków spółdzielni i dlatego z chwilą wystąpienia członka ze spółdzielni budynki te wracają do jej dyspozycji; członkowie w tych wypadkach nie mają prawa własności budynków, nie mogą więc ich zbywać.

4. W praktyce może się zdarzyć, że bezrolny członek rolniczej spółdzielni produkcyjnej otrzyma działkę przyzagrodową, na której wznosił budynek, a następnie przestał być członkiem spółdzielni. Powstaje skomplikowana sytuacja, gdyż wydzielona działka przyzagrodowa może stanowić bądź to grunt własny spółdzielni, bądź też przekazany w użytkowanie grunt państwowy, bądź wreszcie grunt będący wkładem członkowskim. Czy w tym wypadku osobie tej przysługuje roszczenie z art. 231 k.c., a jeżeli tak, to w stosunku do kogo?

Jeżeli osoba ta spełnia warunki przewidziane w art. 231 § 1 k.c., a w szczególności jeżeli jest w dobrej wierze i wartość budynku znacznie przenosi wartość zajętej działki, to nie ma żadnych uzasadnionych przeszkód, by przyznać jej to uprawnienie. Zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* budynek stał się własnością właściciela gruntu, na którym został wzniesiony, roszczenie więc z art. 231 § 1 k.c. może być realizowane tylko w stosunku do właściciela gruntu, na którym stoi budynek. Dlatego też osoba ta będzie mogła wystąpić z powództwem o przeniesienie na nią własności zajętej przez budynek działki w stosunku do właści-

ciela gruntu, a więc Skarbu Państwa, spółdzielni lub członka. W stosunku do tej części gruntu rolnicza spółdzielnia produkcyjna traci prawo użytkowania.

Jeżeli byłby członek rolniczej spółdzielni produkcyjnej będzie realizował rozszczenie z art. 231 § 1 k.c. w stosunku do państwa, to zgodnie z tym, co powiedziano poprzednio o art. 231 § 3 k.c., Skarb Państwa może albo oddać mu ten grunt w użytkowanie wieczyste, albo też nabyć budynek za cenę odpowiadającą odszkodowaniu w wypadku wywłaszczenia. W pozostałych wypadkach należy stosować zasady wyrażone w § 4, który dotyczy samoistnego posiadacza.

Obrót tymi budynkami opiera się na zasadach zawartych w § 4 i § 6 niniejszej pracy.

BARBARA KUNICKA-MICHALSKA

## Prawo oskarżonego do obrony a fałszywe oskarżenie

Problem prawa do obrony jest stale aktualny. Zarówno dawniej, jak i w ostatnich czasach problemowi temu poświęcono bardzo dużo miejsca w polskiej literaturze prawniczej<sup>1</sup>. Niewątpliwie, zagadnienie to jest z punktu widzenia społecznego szczególnie ważne, dotyczy bowiem jednej z najistotniejszych gwarancji praw obywatela (art. 53 § 2 Konstytucji PRL).

W nauce polskiej już od dawna istnieje spór co do granic obrony oskarżonego w procesie karnym, a zwłaszcza co do tego, kiedy oskarżony powinien odpowiadać karnie za swe niezgodne z prawdą wyjaśnienia. Szczególnie kontrowersyjna jest kwestia, czy pomówienie przez oskarżonego w procesie karnym innej osoby może być traktowane jako przestępstwo fałszywego oskarżenia.

Autorzy, którzy interpretują bardziej szeroko prawo do obrony, zważają jednocześnie zakres nieprawdziwych twierdzeń, za które oskarżony powinien odpo-

<sup>1</sup> Por. między innymi: K. Buchała: *Spoleczne znaczenie obrony i jej zadania w warunkach społeczeństwa socjalistycznego* (referat wygłoszony na sympozjum w Pradze), „Palestra” 1967, nr 3, s. 36 i n.; M. Cieślak: *Obrona w ujęciu projektu k.p.k. z 1967 r.*, „Palestra” 1967, nr 8, s. 20 i n.; W. Daszkiewicz: *Prawo oskarżonego do obrony w świetle orzecznictwa SN*, „Nowe Prawo” 1955, nr 2, s. 27 i n. oraz tegoż autora: *Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego (proces karny wojskowy — 1965 i 1966)*, „Wojskowy Przegląd Prawniczy” 1967, nr 3, s. 328; A. Dąb: *Prawo do obrony*, „Państwo i Prawo” 1954, nr 3, s. 444 i n. A. Gaberle: *Uwagi o prawie do obrony w postępowaniu przygotowawczym*, „Palestra” 1966, nr 10, s. 41 i n.; A. Kaftal: *O niektórych zagadnieniach prawa do obrony w świetle orzecznictwa SN*, „Palestra” 1964, nr 12, s. 47 i n.; R. Łyczyszek: *Do „Niektórych zagadnień prawa do obrony” uwagi uzupełniające*, „Palestra” 1965, nr 6, s. 39 i n. i tegoż autora: *Granice obrony a przepisy postępowania karnego*, „Nowe Prawo” 1966, nr 7—8, s. 951 i n. (zwłaszcza s. 958—961); E. Merz: *Semel defensor, semper defensor*, „Palestra” 1967, nr 1, s. 87 i n.; H. Rajzman: *Prawo oskarżonego do obrony*, „Nowe Prawo” 1952, nr 8—9, s. 35 i n.; T. Taras: *O niektórych gwarancjach praw oskarżonego w polskim procesie karnym*, *Annales UMCS*, 1956, tom III, Sekcja G, s. 187 i n.; J. Waszczyński: *Interes publiczny i gwarancje praw oskarżonego w procesie karnym PRL*, *Zeszyty Naukowe UL*, 1965, seria I, z. 38, s. 109 i n.; R. Ziolkowski: *Z problematyki wyjaśnień oskarżonego*, „Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości”, 1959, nr 10.