

# Maria Rafacz-Krzyżanowska

---

## Kilka uwag w sprawie stosowania art. 73 § 2 prawa rzeczowego

---

Palestra 6/10(58), 29-33

---

1962

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.

## Kilka uwag w sprawie stosowania art. 73 § 2 prawa rzeczowego

Przepisy prawa rzeczowego legalizują nieraz istniejące stany faktyczne. Do takich dyspozycji należą m. in. przepisy o zasiedzeniu (art. 50—58 pr. rzecz.), jak również roszczenie z art. 73 § 2 pr. rzecz. Skuteczność tego roszczenia zależy od spełnienia szeregu warunków. Przedmiotem niniejszych uwag jest omówienie niektórych zagadnień spotykanych w praktyce w związku ze stosowaniem normy art. 73 § 2 pr. rzecz.

Prawo obowiązujące w b. Królestwie Kongresowym oraz prawo obowiązujące na ziemiach b. zaboru pruskiego nie znały przepisu tej treści co art. 73 pr. rzecz. Jedynie kodeks cywilny austriacki zajmował się zagadnieniem wzniesienia budynku na cudzym gruncie. Zgodnie z § 418 k.c.a., jeżeli właściciel wiedział o prowadzeniu budowy, ale nie zgłosił zaraz sprzeciwu wobec osoby stawiającej budynek w dobrej wierze, to mógł żądać od tej osoby tylko zwyczajnej wartości gruntu. Cytowany przepis wspomina o stawianiu budynku w dobrej wierze, ale nie o posiadaniu gruntu w dobrej wierze. W związku z tym cytowane przez J. Marowskiego<sup>1</sup> orzecznictwo austriackie nie żądało od budującego, aby był w dobrej wierze co do posiadania gruntu, na którym budował.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego<sup>2</sup> art. 73 § 2 pr. rzecz. ma także zastosowanie wtedy, gdy posiadacz w dobrej wierze wniósł na cudzej nieruchomości budynek przed wejściem w życie prawa rzeczowego.

Prawa wykupu przewidzianego w art. 73 § 2 pr. rzecz. może żądać tylko posiadacz nieruchomości, który wniósł na powierzchni lub pod powierzchnią nieruchomości budowlę albo inne urządzenie, jeżeli przy tym ich wartość jest znacznie wyższa od wartości samej nieruchomości. Takich uprawnień nie ma natomiast właściciel, na którego placu wzniesiono wspomniane obiekty. W konsekwencji właściciel nieruchomości nie może żądać od posiadacza, aby ten skorzystał z prawa wykupu przysługującego mu na podstawie art. 73 § 2 pr. rzecz.<sup>3</sup>

Roszczenia posiadacza z art. 73 § 2 pr. rzecz. uzależnione jest od stwierdzenia, że jest on z jednej strony posiadaczem nieruchomości, a z drugiej strony, że jego posiadanie wykazuje cechy posiadania w dobrej wierze.

<sup>1</sup> P.P. z 1950 r. nr 7, s. 123.

<sup>2</sup> Orzec. S.N. z 3.XII.1953 r. II C 1418/53 — OSN 1955 r. z. 1, poz. 6.

<sup>3</sup> Orzec. S.N. z 28.IV.1960 r. I CR 897/59 — „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1962 r. kw. I, s. 404.

Samo posiadanie nieruchomości przejawia się w faktycznym władaniu rzeczą, przy czym — jak wyjaśnił Sąd Najwyższy<sup>4</sup> — posiadanie to może być realizowane nie tylko przez fizyczne władanie rzeczą, ale również w inny sposób, w szczególności przez dysponowanie rzeczą i uzyskiwanie korzyści z używania rzeczy przez inną osobę.

Pojęciem dobrej wiary posiadacza nieruchomości zajął się Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 25.V.1955 r. I CO 14/55 (OSN 1956 r., z. IV, poz. 92) podkreślając, że dobra wiara jest równoznaczna z przekonaniem posiadacza, opartym na obiektywnych przesłankach, że jego posiadanie niczyjego prawa nie narusza. W ten sposób Sąd Najwyższy wyjaśnił, że za posiadacza dobrej wiary należy uważać nie tylko te osoby, które miały podstawy do mniemania, iż są właścicielami gruntu (np. mniemanie oparte na darowiznie, która następnie została odwołana), ale również i te, które wprawdzie wiedziały, że nie są właścicielami, ale działały w zaufaniu do osób, które w wyniku np. nieformalnej umowy przekazały im grunt w posiadanie.<sup>5</sup> Jako posiadanie w dobrej wierze należy również traktować zdarzające się często w stosunkach wiejskich wypadki, w których ojciec obiecuje darować grunt synowi lub córce i jednocześnie (jeszcze przed formalną darowizną) zezwala im na objęcie gruntu w posiadanie, w wyniku czego na gruncie zostaje wzniesiony przez córkę czy syna budynek lub inne urządzenie. Takim osobom trudno odmówić cech posiadacza gruntu w dobrej wierze, jakkolwiek wiedzą one, że nie są jego formalnymi właścicielami.

W związku z tak szerokim ujęciem posiadania w dobrej wierze, wyłoniła się w praktyce kwestia, czy wspomnianym osobom przysługuje akcja z art. 73 § 2 pr. rzecz., jeżeli po wzniesieniu przez te osoby budynku stosunki między formalnym właścicielem gruntu a jego posiadaczem ulegają pogorszeniu, bo np. syn czy córka zaczynają w sposób ubliżający zachowywać się wobec ojca.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 13.I.1960 r. 2 CR 1013/59 (OSP i KA 1960 r., poz. 267) reprezentuje pogląd, że w takich i podobnych sytuacjach o dobrej wierze posiadacza gruntu nie może decydować czas, w którym posiadacz wznosił budynek, lecz chwila orzekania w sprawie, gdyż dopiero wówczas sąd może stwierdzić, czy posiadacz, opierając się na art. 73 § 2 pr. rzecz., korzysta ze swego prawa zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Uznając, że o dobrej wierze posiadacza gruntu decyduje nie chwila objęcia posiadania, lecz chwila orzekania w sprawie, Sąd Najwyższy odstąpił tym samym od przyjętej w prawie rzeczowym zasady, że o dobrej wierze posiadacza decyduje chwila objęcia rzeczy we władanie (*mala fides superveniens non nocet*).

Analizując cytowane orzeczenie Sądu Najwyższego stwierdzić trzeba, że z punktu widzenia życiowego jest rzeczą całkowicie zrozumiałą pobawienie posiadacza prawa wykupu z art. 73 § 2 pr. rzecz., jeżeli posiadacz — zwłaszcza gdy jest on synem właściciela gruntu — po wznie-

<sup>4</sup> Orzeczc. S. N. z 24.IV., 15.V., 26.V.1951 r. C 565/50 — OSN 1953 r. zesz. II, poz. 34.

<sup>5</sup> Por. S. Breyer: Prawo rzeczowe w praktyce, s. 57 i 58 (skrypt wydany przez Zrzeszenie Prawników Polskich).

sieniu budynku okazuje się niewdzięczny wobec ojca, przy czym niewdzięczność ta przybiera tak znaczne rozmiary, jak w sprawie będącej przedmiotem rozpoznania przez Sąd Najwyższy (ustalono, że syn bił i maltretował ojca). Wydaje mi się jednak, że nie trzeba tu było czynić wyłomu od zasady *mala fides superveniens non nocet*. Można bowiem przyjąć, że w tego rodzaju sytuacji budujący na cudzym gruncie pozostaje nadal posiadaczem w dobrej wierze, skoro takiego właśnie charakteru było jego posiadanie w chwili objęcia gruntu, późniejsze zaś zachowanie się posiadacza nie mogło już zmienić pierwotnego charakteru posiadania w dobrej wierze na posiadanie złej wiary. Z drugiej jednak strony, biorąc pod uwagę, że po wzniesieniu budynku posiadacz gruntu zmienił w sposób zasadniczy swoje zachowanie się wobec właściciela gruntu (np. bił i maltretował właściciela gruntu), trudno byłoby takiemu posiadaczowi — jakkolwiek działającemu w dobrej wierze — przyznać tę ochronę prawną, jaką przewiduje przepis art. 73 § 2 pr. rzecz., wszelkie bowiem uprawnienia, w tym również roszczenie z art. 73 § 2 pr. rzecz., znajdują ochronę jedynie w granicach, jakie zakreślają zasady współżycia społecznego. Nie ulega zaś wątpliwości, że nielojalne, a nieraz karygodne nawet zachowanie się posiadacza wobec właściciela gruntu nie pozwala na udzielenie takiemu posiadaczowi ochrony w świetle art. 3 p.o.p.c. Sądę więc, że bez wprowadzenia odstępstw od ustalonych w prawie rzeczowym zasad (*mala fides superveniens non nocet*) sama norma art. 3 p.o.p.c. stanowi wystarczającą podstawę prawną, która uzasadnia oddalenie w takiej sytuacji roszczenia z art. 73 § 2 pr. rzecz.

Przedmiotem pretensji z art. 73 § 2 pr. rzecz. jest nie tylko nieruchomości znajdująca się bezpośrednio pod budynkiem, ale również obszar większy, jeśli jest on niezbędnie potrzebny do racjonalnego — z punktu widzenia gospodarczego — korzystania z budynku. W praktyce będzie tu najczęściej chodziło o podwórza i obejścia znajdujące się koło budynku.

Prawo wykupu z art. 73 § 2 pr. rzecz. przysługuje współwłaścicielowi nieruchomości w stosunku do drugiego współwłaściciela, jeżeli wniósł on budynek na gruncie stanowiącym przedmiot współwłasności (oczywiście muszą być spełnione wszystkie przesłanki przewidziane w cytowanym art. 73 § 2 pr. rzecz.).<sup>6</sup>

W procesach, których podstawą prawną jest norma art. 73 § 2, występuje nieraz problem dopuszczalności przeniesienia własności odpowiedniej ułamkowej części nieruchomości. Oto przykład:

Dwaj bracia, będący posiadaczami gruntu w dobrej wierze, wnoszą na gruncie budynek. Obu tym osobom przysługuje roszczenie z art. 73 § 2 pr. rzecz. o nabycie własności gruntu znajdującego się pod budynkiem. Jeden z braci z tych czy innych powodów nie chce realizować owego roszczenia. Wówczas drugi współposiadacz uprawniony jest do wytoczenia akcji w trybie art. 73 § 2 pr. rzecz. o przeniesienie na jego rzecz idealnej połowy placu znajdującego się pod wzniesionym budynkiem. W takiej sytuacji połowa placu będzie stanowiła własność posia-

<sup>6</sup> Orzec. S.N. z 22.II.1956 r. CO 1/56 — NP 1957 r. nr 2, s. 119.

дача, a druga połowa własność tych osób, przeciwko którym została skierowana akcja z art. 73 § 2 pr. rzecz.

Omawiając wykładnię dyspozycji art. 73 § 2 pr. rzecz., nie można pominąć treści orzeczenia Sądu Wojewódzkiego w Poznaniu z dnia 13.XI. 1959 r. III Cr 1772/59,<sup>7</sup> zgodnie z którym to orzeczeniem „powód, który postawił budynek na cudzym gruncie, nie może żądać, aby właściciel nieruchomości przeniósł na niego własność nieruchomości na zasadzie art. 73 § 2 pr. rzecz., jeśli właściciel przyczynił się również materialnie do postawienia budynku”. W uzasadnieniu do tego orzeczenia Sąd Wojewódzki wyraził zapatrywanie, że z treści art. 73 § 2 pr. rzecz. wynika, iż tylko ten posiadacz w dobrej wierze, który sam, własnym wysiłkiem, a więc bez współdziałania właściciela nieruchomości wznosił budynek na jego nieruchomości, może żądać, ażeby właściciel nieruchomości przeniósł na niego własność tej nieruchomości. Zdaniem Sądu Wojewódzkiego wzniesienie budynku na nieruchomości pozwanej środkami materialnymi powodów i pozwanej wyłącza zastosowanie przepisu art. 73 § 2 pr. rzecz.

W moim przekonaniu teza wyrażona przez Sąd Wojewódzki budzi poważne zastrzeżenia. Wydaje mi się, że wbrew pogładowi Sądu Wojewódzkiego wykładni art. 73 § 2 pr. rzecz. przyjętej w cytowanym wyroku nie można uznać za prawidłową. Jak wynika z dyspozycji art. 73 § 2 pr. rzecz., przewidziana w tym przepisie możliwość wykupu uzależniona została przede wszystkim od stwierdzenia, że posiadanie nieruchomości wykazuje cechy posiadania w dobrej wierze, tzn. że posiadanie to niczyjego prawa nie narusza. W dyspozycji tej chodzi więc o sytuację, w której posiadacz dlatego wznosi na gruncie budynek, że jest przekonany, iż grunt stanowi jego własność, albo też — nie mając wprawdzie takiego przekonania — działa w zaufaniu do osoby, która mu grunt przekazała we władanie, a jednocześnie uważa, że osoba ta nie będzie żądała od niego zwrotu ziemi (np. przy nieformalnej sprzedaży). Istota więc normy art. 73 § 2 pr. rzecz. sprowadza się do uprzywilejowania posiadacza nieruchomości, który kierując się przekonaniem „właścielskim”, wznosi na gruncie budynek. Taki posiadacz, traktując swe uprawnienia do gruntu w sposób analogiczny do uprawnień właścicielskich, uważa, że w ramach tych uprawnień może wznieść na gruncie — bez szkody dla innej osoby — budynek. Wychodząc z takiego założenia, jest rzeczą całkowicie obojętną, z czyich środków materialnych budynek został wzniesiony. Dla oceny bowiem prawa wykupu, jakie przysługuje posiadaczom z art. 73 § 2 pr. rzecz., nie ma znaczenia fakt, kto „łożył” na wzniesienie budynku, lecz okoliczność, jakiego charakteru było posiadanie gruntu. Nawet gdyby do kosztów budowy przyczynił się formalny właściciel gruntu, to fakt ten nie powinien pozbawić posiadacza przysługującego mu w ramach art. 73 § 2 pr. rzecz. prawa wykupu, jeśli tylko posiadanie jego odpowiada zasadniczemu warunkowi przewidzianemu w art. 73 § 2 pr. rzecz., tzn. jeżeli jest posiadaniem w dobrej wierze, a wartość wzniesionego budynku znacznie przewyższa wartość nieruchomości zajętej pod budowlę. W tym wypadku właścicielowi gruntu, który materialnie „dopomógł” posiadaczowi do

<sup>7</sup> Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości z 1960 r. nr 5—6, str. 91.

wzniesienia budynku, przysługuje jedynie obligacyjne roszczenie zwrotu wydatkowanych na budowę kwot, co jednak jest zagadnieniem odrębnym i nie mającym istotnego związku z rzeczowym roszczeniem posiadacza o wykup gruntu znajdującego się pod budynkiem.

Również z punktu widzenia życiowego teza reprezentowana przez Sąd Wojewódzki budzi poważne zastrzeżenia. Nie można by bowiem zrozumieć, dlaczego np. w razie nieformalnej sprzedaży lub darowizny posiadacz miałby być pozbawiony roszczenia z art. 73 § 2 pr. rzecz., jeżeli formalny właściciel gruntu, kierując się np. uczuciem przyjaźni czy względami rodzinnymi, dopomógł materialnie posiadaczowi wznieść budynek. Przecież przez tę pomoc „właścicielski” charakter posiadacza nie uległ zmianie. Sam zresztą formalny właściciel, udzielając pieniężnej pomocy posiadaczowi w opisanych warunkach, nie rozumiał tej pomocy w ten sposób, aby miała ona wyłączać pretensje posiadacza z art. 73 § 2 pr. rzecz. Sprzedając bowiem lub darując grunt (bez zachowania formy aktu notarialnego) posiadaczowi, formalny właściciel dał tym samym wyraz swej woli, że w jego przekonaniu traktuje on posiadacza tak jak właściciela ziemi.

Jak wskazuje treść art. 73 § 2 pr. rzecz., budowla wzniesiona przez posiadacza powinna przedstawiać wartość znacznie wyższą od wartości nieruchomości. W związku z tym Sąd Najwyższy<sup>8</sup> wyjaśnił, że dla oceny tego zagadnienia decydujące znaczenie ma wartość budynku z czasu realizacji przez posiadacza prawa wykupu, a nie stan budynku z lat poprzednich. Odmienna wykładnia przepisu art. 73 § 2 pr. rzecz. byłaby — zdaniem Sądu Najwyższego — nie do przyjęcia, gdyż prowadziłaby do poglądu, że roszczenie z art. 73 § 2 pr. rzecz. przysługuje posiadaczowi także wówczas, gdy wzniesiony budynek uległ całkowitemu zniszczeniu, co oczywiście byłoby zaprzeczeniem celu społeczno-gospodarczego, jaki przyświeca art. 73 § 2 pr. rzecz. Zagadnieniem, co należy rozumieć przez „zwykłą cenę”, o której mowa w art. 73 § 2 pr. rzecz., a którą ma uiszczyć posiadacz właścicielowi gruntu, zajął się Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 23.VIII.1955 r. 1 CR 307/55 (OSN 1/56/26), w którym podkreślił, że nie chodzi tu o cenę właściwą przy wywłaszczeniu nieruchomości.

<sup>8</sup> Orzeczn. S. N. z 29.XI.1957 r. 1 CR 952/57 — OSPiKA z 1958 r., poz. 192.