

Katarzyna Czerwińska-Koral

Ochrona prawa własności, czyli roszczenia przysługujące właścicielowi na podstawie przepisów kodeksu cywilnego

Roczniki Administracji i Prawa 14/2, 247-269

2014

Artykuł został 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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

OCHRONA PRAWA WŁASNOŚCI, CZYLI ROSZCZENIA PRZYSŁUGUJĄCE WŁAŚCICIELOWI NA PODSTAWIE PRZEPISÓW KODEKSU CYWILNEGO

ZAGADNIENIA WSTĘPNE

Własność jest uważana za jeden filarów, na których się opiera cała konstrukcja systemu prawa cywilnego. Stanowi ona z jednej strony instrument nadbudowy ustroju gospodarczego państwa, z drugiej zaś – podstawę wszelkiego obrotu gospodarczego. Z tych względów bardzo ważne jest ukształtowanie ochrony prawa własności¹.

Ochrona własności jest przewidziana w ustawie zasadniczej. Zgodnie z przepisami Konstytucji² Rzeczpospolita chroni własność i prawo dziedziczenia (art. 21 ust. 1), zaś wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy dokonywane jest na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem (art. 21 ust. 2). Uważa się, że jest to ustrojowa zasada poszanowania istniejącej własności, która od strony pozytywnej oznacza powinność udzielania pomocy właściwych organów państwowych w razie zagrożenia i naruszenia własności, a od strony bierniej jako zakaz nieuzasadnionego wywłaszczenia³.

Wśród przepisów Konstytucji traktujących o własności (art. 20, 21, 23, 64) należy szczególnie uwagę zwrócić na art. 64, który brzmi następująco:

„1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.

2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.

3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.”

Z przywołanego przepisu wynika, że własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej, a ograniczenia własności nie mogą naruszać istoty prawa własności⁴. Podkreśla się, że o intensywności ochrony własności prywatnej przesądzają w sposób szczególny przepisy wywłaszczeniowe. Im łatwiejsze bowiem wywłaszczenie i im szerszy zakres celów, dla których może być ono wykorzystywane, oraz im niższe odszkodowanie, tym słabsza będzie ochrona własności⁵.

* dr

¹ E. Gniewek, [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa prywatnego*, tom III: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 482-483.

² Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r.

³ E. Gniewek, [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa...*, s. 487.

⁴ Por. T. Kurowska, *Własność gruntowa a planowanie przestrzenne w dorobku naukowym Profesora Waleriana Pańki*, „*Studia Iuridica Agraria*”, tom X, Białystok 2012, s. 14.

⁵ A. Stelmachowski, [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa...*, s. 165; por. art. 21 ust. 2 Konstytucji i art. 6 ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010, nr 102, poz. 651 – tekst jedn. ze zm.).

Zdaniem A. Stelmachowskiego przepis art. 64 Konstytucji stanowi punkt wyjścia dla regulacji zawartych w k.c.⁶ Innymi słowy, konkretnych, indywidualnych środków ochrony naruszonej lub zagrożonej własności należy poszukiwać w ustawodawstwie zwykłym, zwłaszcza w przepisach prawa cywilnego⁷.

Przechodząc do analizy przepisów kodeksu cywilnego w zakresie ochrony prawa własności, warto mieć na uwadze dwie kwestie.

Po pierwsze, zgodnie z koncepcją W. Pańki istotę prawa własności najprościej i najlepiej wyraża leżąca po stronie właściciela idea domniemania koncepcji (koncepcja domniemania generalnej kompetencji), odnosząca się do ogółu zachowań względem określonej rzeczy (dobra). Konstrukcja ta stwarza właścicielowi poczucie pewności, że po stronie wszystkich innych leży ciężar dowodu co do ewentualnych ich uprawnień do wkraczania w sferę właścicielskich kompetencji⁸.

Po drugie, charakterystyczną cechą stosunku prawnego własności jest to, że normy prawne wyznaczające ten stosunek adresowane są do wszystkich, na wszystkich bowiem spoczywa obowiązek nieingerowania w sferę postępowania dozwolonego właścicielowi⁹. Zauważyć bowiem należy, że ze sformułowania „właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy...” wywodzi się podstawową normę zakazującą innym niż właściciel osobom ingerowania w korzystanie z rzeczy przez jej właściciela, a zatem normę zapewniającą właścicielowi prawnie chronioną wolność korzystania z rzeczy. W zakresie tej wolności prawnie chronionej można wyróżnić wolność pobierania pożytków z rzeczy, a także (niewymienioną wprost w ustawie) wolność posiadania rzeczy¹⁰. Właściciel ma również kompetencję do rozporządzenia rzeczą (art. 140 zd. 2 k.c.).

Bezwzględna ochrona, która przynależy prawu własności, wynika z natury stosunku prawnego własności i tu ma źródło obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich.

Ochrona własności realizowana jest poprzez cały system środków prawnych:

- roszczenia windykacyjne,
- roszczenia negatoryjne,
- roszczenia uzupełniające,
- roszczenia posesoryjne,
- pomoc własna¹¹.

Przed „trwałym wkroczeniem w sferę uprawnień właściciela” ustawodawca chroni prawo własności środkami przewidzianymi przez prawo rzeczowe. Właściwym instru-

⁶ A. Stelmachowski, [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa...*, s. 146-147.

⁷ E. Gniewek, [w:] *System prawa...*, s. 486.

⁸ W. Pańko, *O prawie własności i jego współczesnych funkcjach*, Katowice 1984, s. 75-76.

⁹ P. Machnikowski, [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa...*, s. 13-14.

¹⁰ E. Gniewek proponuje, aby legislacyjnie zaakcentować uprawnienia właściciela do posiadania rzeczy (por. E. Gniewek, *O prawie własności – w kontekście prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego*, „Rejent” 2008, nr 2, s. 60-61).

¹¹ A. Cisek, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 370.

mentem jest roszczenie windykacyjne bądź negatoryjne, w zależności od postaci wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Generalnie zaś chodzi o „usunięcie przyczyny naruszenia” prawa własności poprzez „wycofanie się ze sfery cudzego władztwa”¹².

Natomiast ochrona przed naruszeniem własności powodującym nieodwracalne zmiany w sferze uprawnień właściciela realizowana jest poprzez „usunięcie skutków naruszenia”¹³. W takich wypadkach może znaleźć zastosowanie roszczenie o naprawienie szkody lub roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, co jest domeną prawa zobowiązań.

Funkcje ochronne mogą spełniać także roszczenia procesowe takie jak: powództwo o ustalenie prawa (art. 189 k.c.) i roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁴, zwanej dalej u.k.w.h.), a także rozgraniczenie nieruchomości. Podobną funkcję ochronną spełnia roszczenie o wydanie spadku (art. 1029 § 1 k.c.), czy powództwo przeciwegzekucyjne o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji (art. 841 k.c.)¹⁵.

Ochronę własności regulują przepisy art. 222-231 k.c.

Prawo własności może być naruszone w dwojaki sposób:

1) gdy następuje ingerencja w sferę uprawnień właściciela, która powoduje nieodwracalną zmianę w sferze jego władztwa w postaci uszczuplenia tej sfery (uszkodzenie rzeczy), utraty pewnych korzyści płynących z rzeczy (możliwość posługiwania się rzeczą i czerpania z niej pożytków), a nawet wygaśnięcia samego prawa własności (na skutek zniszczenia rzeczy); mamy wówczas do czynienia ze szkodą i płynącymi stąd konsekwencjami¹⁶;

2) gdy następuje „trwałe wkroczenie w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną”¹⁷.

Przepis art. 222 k.c. przyznaje właścicielowi dwa roszczenia:

- roszczenie windykacyjne (tzw. skarga wydobywcza);
- roszczenia negatoryjne (przeczące lub zaprzeczające).

Oba te roszczenia zapewnią ochronę petytoryjną i muszą wynikać z prawa własności, gdyż jak to określa S. Rudnicki, „nie są niczym innym, jak korelatem własności i trzeba je odróżnić od roszczeń, których źródłem nie jest prawo własności, lecz na przykład określony stosunek zobowiązaniowy”¹⁸. Czym innym są również roszczenia posesoryjne, z których właściciel także może skorzystać.

¹² T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 105.

¹³ Ibidem, s. 104-105.

¹⁴ Dz.U. 2001, nr 124, poz. 1361 – tekst jedn. ze zm.

¹⁵ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 371 i n.; E. Gniewek, [w:] *System prawa...*, s. 488 i n.

¹⁶ T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 100; E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449(11)*, tom I, Warszawa 2008, s. 694.

¹⁷ T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 101; E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 694.

¹⁸ S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 251; A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 371.

ROSZCZENIE WINDYKACYJNE

Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.). Wskazane roszczenie znajduje więc zastosowanie, gdy „trwale wkroczenie w sferę cudzych uprawnień” – z naruszeniem normy art. 140 k.c. – polega na nieuprawnionym władaniu cudzą rzeczą.

Roszczenie właściciela polega na żądaniu „wydania rzeczy”, a więc zmierza do jej „wydobycia”. Z tego względu roszczenie to określa się jako *rei vindicatio*, „roszczenie wydobywcze”, „roszczenie windykacyjne”, „skarga wydobywcza”, „skarga windykacyjna”, „powództwo windykacyjne”, czy „powództwo wydobywcze”.

Regulacja zawarta w art. 222 § 1 k.c. przyznaje właścicielowi roszczenie o „wydanie” rzeczy, kierując je do osoby, która „włada faktycznie rzeczą”. Uznaje się zatem, że roszczenie windykacyjne jest roszczeniem nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi¹⁹.

Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, przy czym obejmuje ono wydanie rzeczy w takim stanie, w jakim rzecz się znajduje w czasie realizacji roszczenia²⁰.

Przedmiotem wydania może być jedynie rzecz (art. 45 k.c.), istniejąca oraz oznaczona indywidualnie. Roszczenie może mieć też za przedmiot część rzeczy, o ile znalazła się ona we władaniu osoby trzeciej²¹. Nie może być przedmiotem roszczenia windykacyjnego przedsiębiorstwo i gospodarstwo rolne²².

W celu zaspokojenia roszczenia windykacyjnego powinno nastąpić wydanie rzeczy „w naturze”, a nie jej wartości. Zużycie rzeczy windykowanej powoduje „zniesienie» prawa własności i wygaśnięcie roszczenia windykacyjnego. Odrębną kwestią jest zaś odpowiedzialność posiadacza za zużycie rzeczy. W razie pogorszenia stanu rzeczy właściciel może żądać jedynie wydania mu rzeczy według aktualnego stanu i co więcej – ma obowiązek przyjęcia rzeczy w stanie pogorszonym. Czym innym jest natomiast odpowiedzialność posiadacza za pogorszenie stanu rzeczy (art. 224–225 k.c.).

Równocześnie trzeba podkreślić, że właściciel nie może domagać się wydania rzeczy *cum omni causa*, to znaczy z wszystkimi przychodami.

Przy powództwie windykacyjnym czynnie legitymowanym jest właściciel rzeczy. W przypadku gdy właściciel rzeczy oddał rzecz w najem, po ustaniu najmu może on realizować bądź roszczenie obligacyjne z tytułu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, bądź windykacyjne, wynikające z tytułu własności rzeczy²³.

Legitymowanym czynnie do realizacji roszczenia windykacyjnego jest również prokurator (art. 7 i 55 k.p.c.)²⁴.

¹⁹ E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I..., s. 697.

²⁰ T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 136-137.

²¹ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 372; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 150.

²² Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2000 r. (III CKN 633/98), LEX nr 50709; a także S. Rudnicki, [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga...*, s. 318.

²³ Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 1958 r. (2 CR 872/58), OSNCK 1960, nr 3, poz. 68.

²⁴ Może on wnieść to powództwo na rzecz oznaczonej osoby (właściciela), którą wskazuje w pozwie, a Sąd j

Przesłanką roszczenia windykacyjnego jest przymiot właściciela. Legitymowany do wystąpienia z roszczeniem jest aktualny właściciel, a nie osoba, która była właścicielem w chwili naruszenia prawa własności. Utrata własności powoduje więc wygaśnięcie roszczenia windykacyjnego (z ewentualnym nabyciem tego roszczenia przez następcę prawnego).

Ustalenie przysługującego powodowi prawa własności jest przesłanką skuteczności wszczętego przez niego procesu, przesłanką stwierdzenia jego czynnej legitymacji procesowej i pozytywnego (zasądającego) orzeczenia sądu (art. 6 k.c.). Jeśli powód nabył własność w drodze pochodnej, musi wykazać także tytuł prawny poprzednika. W uchwale z dnia 22 maja 1957 r. (I CO 39/56)²⁵ Sąd Najwyższy stwierdził, że zasadą postępowania dowodowego jest dopuszczalność posługiwania się wszelkimi środkami dowodowymi znanymi procedurze cywilnej, także wtedy, gdy chodzi o dowód prawa własności, między innymi domniemaniami faktycznymi, ale przede wszystkim dokumentami. Co więcej, w orzeczeniu z dnia 15 grudnia 1961 r. (I CR 60/61)²⁶ Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne wykazywanie prawa własności dowodem ze świadków, zwłaszcza gdy dotyczy to nabycia własności w odległych czasach. Z art. 3 u.k.w.h. wynika, że ujawnione w księdze wieczystej prawo własności jest zgodne ze stanem rzeczywistym, natomiast z art. 4 tej ustawy wynika dalej, że domniemanie tego nie można obalić domniemaniem prawa wynikającym z posiadania (art. 341 k.c.). Można je natomiast obalić dowodami przeciwnymi, tak w procesie windykacyjnym, jak i osobnym procesie o uzgodnienie stanu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 grudnia 2004 r. (I CK 389/04)²⁷ stwierdził, że obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. może nastąpić tylko w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 tej ustawy. Sąd Najwyższy dopuścił ponadto możliwość obalenia domniemania wiary publicznej ksiąg wieczystych w każdym innym postępowaniu sądowym, jeśli stanowić będzie jedynie przesłankę rozstrzygnięcia, w tym także w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia²⁸. Właściciel nie jest zobligowany wykazywać swoich praw przy pomocy innych środków dowodowych dopóki domniemanie to nie zostanie obalone. Przeprowadzenie dowodu własności niezbędne stanie się dopiero po obaleniu domniemania²⁹.

Zwrócić należy uwagę, że w procesie windykacyjnym na korzyść władającego rzeczą pozwanego przemawia domniemanie własności w przypadku rzeczy ruchomych i nieruchomości, dla których nie założono księgi wieczystej. Istnieje bowiem domniemanie, że kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.) oraz domniemanie, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym (art. 341 k.c.). Zatem na powódzie ciąży ciężar obalenia domniemania własności przysługującej pozwanemu i udowodnienia swego prawa własności³⁰.

o tym zawiadania (art. 56 k.p.c.). Nawet jeśli właściciel nie zgłosi formalnego przystąpienia do takiej sprawy, wyrok w niej zapadły będzie mieć powagę rzeczy osądzonej między nim a stroną przeciwną (art. 58 k.p.c.).

²⁵ OSN 1958, nr 6, poz. 91.

²⁶ OSPiKA 1962, nr 12, poz. 257.

²⁷ LEX nr 277081.

²⁸ Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1993 r. (III CZP 14/93), OSP 1993, Nr 11, poz. 214.

²⁹ Tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 16 września 1957 r. (2 CR 855/56), RPEiS 1959, nr 1, s. 334.

³⁰ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 372.

Właściciel może na podstawie art. 222 § 1 k.c. żądać wydania rzeczy od każdego, kto faktycznie nią włada, nie będąc do tego uprawnionym. Wynika z tego, że w procesie windykacyjnym legitymowanym biernie jest zarówno posiadacz (samoistny lub zależny), jak też dzierżyciel³¹. Roszczenie windykacyjne należy kierować przeciwko osobie, która faktycznie „włada” rzeczą³². Jeżeli więc posiadacz samoistny rzeczy oddał ją w posiadanie zależne, pozwać należy posiadacza zależnego, ponieważ on tu faktycznie włada rzeczą. Z kolei jeżeli posiadacz samoistny albo zależny oddał rzecz w dzierżenie, pozwać należy dzierżyciela jako osobę władającą rzeczą. Pozwać należy posiadacza samoistnego, gdy bezpośrednio wykonuje on posiadanie władającą rzeczą³³.

Powód (właściciel) jest zobowiązany udowodnić, że pozwany faktycznie włada, będąc nieuprawnionym, jego rzeczą (art. 6 k.c.).

Według art. 222 § 1 k.c. pozwany w procesie windykacyjnym może bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”. Mamy tu do czynienia z tzw. „zarzutem hamującym”, przysługującym pozwanemu przez czas uprawnionego władania rzeczą. Zarzut ten jest nazywany hamującym, ponieważ nie unicestwia on roszczenia windykacyjnego, a tylko ogranicza (hamuje) jego realizację tak długo, jak długo to uprawnienie istnieje po stronie pozwanego³⁴.

Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać:

- 1) ze stosunku prawnorzeczowego (np. użytkowania, zastawu, służebności mieszkania, spółdzielczego prawa do lokali),
- 2) ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie),
- 3) ze stosunku prawnorodzinnego (wykonywany przez rodziców zarząd majątkiem dziecka),
- 4) z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania³⁵.

Poza tym pozwany w procesie windykacyjnym może korzystać z innych środków obrony. Może zgłosić zarzut braku legitymacji czynnej powoda, twierdząc, że powód nie jest właścicielem spornej rzeczy. Jeżeli zaś powód nie udowodni swego prawa własności, następuje oddalenie powództwa, chociażby pozwany nie był uprawniony do władania rzeczą.

Pozwany może również bronić się zarzutem własności, twierdząc że jemu przysługuje prawo własności spornej rzeczy. Co ważne, za pozwanym przemawia domniemanie własności. Domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.) oraz że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym (art. 341 k.c.). Pozwany może zgłaszać zarzut braku swej legitymacji biernej, zaprzeczając, że włada sporną rzeczą (negowanie legitymacji biernej). Wiadomo zaś, iż ciężar udowodnienia faktu, że sporna rzecz znajduje się we władaniu pozwanego, obciąża powoda.

Można zastanawiać się, czy w procesie windykacyjnym istnieje możliwość korzystania z zarzutu nadużycia prawa (art. 5 k.c.). W literaturze znajdziemy wypowiedzi aprobujące korzysta-

³¹ Por. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 116; J. Ignatowicz, [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 163-165.

³² J. Ignatowicz, [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 163-165

³³ Zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1957 r. (2 CR 855/56), RPEiS 1959, nr 1, s. 334.

³⁴ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 373.

³⁵ Ibidem, s. 372.

nie z takiego zarzutu³⁶, jak również wykluczające taką możliwość³⁷. Sąd Najwyższy w wyrokach ostatnich lat uznał, że ocena zasadności roszczenia windykacyjnego z punktu widzenia jego zgodności z zasadami współżycia społecznego jest możliwa wyjątkowo, np. w wyroku z dnia 3 października 2000 r. (I CKN 287/00)³⁸ i w wyroku z dnia 9 sierpnia 2005 r. (IV CK 82/05)³⁹.

Roszczenie windykacyjne jako roszczenie majątkowe co do zasady ulega przedawnieniu, chyba że dotyczy nieruchomości (art. 223 k.c.).

ROSZCZENIA NEGATORYJNE

Przeciwko osobie, która narusza własność „w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”, przysługuje właścicielowi roszczenie „o przywrócenie stanu zgodnego z prawem” i „o zaniechanie naruszeń” (art. 222 § 2 k.c.).

Roszczenie negatoryjne jest wymierzone przeciwko trwałemu wkroczeniu w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną, która wyrażać się może w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtórzeniem się stanu pogwałcenia sfery uprawnień właściciela. Ustawodawca ujmuje szeroko roszczenia negatoryjne, uważając je za środek ochrony przed wszelkimi naruszeniami własności „w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”⁴⁰.

Zasadniczo można stwierdzić, że roszczenie negatoryjne jest środkiem ochrony własności wymierzonym przeciwko aktualnie realizującej się bezprawnej ingerencji w sferę uprawnień właściciela, które jednak nie polega na pozbawieniu go posiadania rzeczy. Celem roszczenia negatoryjnego jest zakończenie bezprawnej ingerencji i usunięcie stanu naruszającego własność⁴¹.

Roszczenie negatoryjne znajduje zastosowanie np. gdy osoba nieuprawniona przechodzi lub przejeżdża przez cudzą nieruchomość, wypędza na tę nieruchomość swoje bydło, gdy na cudzą nieruchomość kieruje odpływ wody deszczowej, łowi ryby w cudzym jeziorze, prowadzi budowę na cudzym gruncie, czerpie wodę ze źródła lub studni znajdującej się na cudzym gruncie⁴². Roszczenie negatoryjne znajduje zastosowanie w razie naruszenia sformułowanego wśród przepisów prawa sąsiedzkiego zakazu immisji pośrednich⁴³. Należy bowiem pamiętać, że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Natomiast immisje bezpośrednie są niedopuszczalne.

³⁶ Np. E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 700-702.

³⁷ Np. S. Rudnicki, [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga...*, s. 305

³⁸ OSN 2001, nr 3, poz. 43.

³⁹ LEX nr 303363.

⁴⁰ T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 308.

⁴¹ Ibidem, s. 311.

⁴² J. Ignatowicz, [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 166.

⁴³ J.W. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, s. 101 i n.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego daje przykłady sytuacji, gdy prawo własności zostało naruszone w inny sposób niż pozbawienie właściciela faktycznego władania nad rzeczą. I tak z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1998 r. (II CKU 6/98)⁴⁴ wynika, że w trybie roszczenia negatoryjnego możliwe jest nakazanie rozebrania obiektu budowlanego, chyba że wybudowanie tego obiektu nastąpiło zgodnie z pozwoleniem na budowę. Przyjmuje się mianowicie, że interesy osób trzecich są chronione w postępowaniu administracyjnym z zakresu prawa budowlanego, a sąd powszechny nie jest władny do kontroli decyzji administracyjnych. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 1992 r. (I CRN 188/92)⁴⁵ oraz Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 5 maja 1995 r., (I ACr 175/95)⁴⁶.

W wyroku z dnia 6 maja 2009 r. (II CSK 594/08)⁴⁷ Sąd Najwyższy dopuścił możliwość żądania usunięcia urządzeń przesyłowych lub żądania nakazania ich usunięcia bądź usytuowania w inny sposób, nieutrudniający właścicielowi korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że roszczenia takie istnieją po stronie właściciela, gdy przedsiębiorstwo przesyłowe jest posiadaczem służebności odpowiadającej treści służebności przesyłowej w złej wierze, nie posiadając tytułu prawnego do władania nieruchomością.

W przypadku roszczenia negatoryjnego powód może żądać:

- przywrócenia stanu zgodnego z prawem, lub
- zakazania dalszych naruszeń.

Uprawnienie do żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem polega na domaganiu się zaprzestania działań naruszających sferę uprawnień właściciela oraz usunięciu skutków naruszenia, jeżeli jest to niezbędne do przywrócenia niezakłóconego władania rzeczą przez właściciela⁴⁸. Z kolei drugie z wymienionych sposobów realizacji roszczenia staje się aktualne, gdy istnieje obawa dalszych naruszeń lub dokonane naruszenie doprowadziło do pewnego stanu trwałego, który poprzez to roszczenie może zostać przerwany. W tej postaci roszczenie negatoryjne spełnia funkcję prewencyjną⁴⁹. W praktyce zaś, stosownie do okoliczności konkretnego przypadku, właścicielowi przysługuje jedno bądź drugie z tych roszczeń albo obydwa łącznie⁵⁰.

„Przywrócenie stanu zgodnego z prawem”, o którym mowa w art. 222 § 2 k.c., oznacza przywrócenie właścicielowi stanu niezakłóconego władztwa nad rzeczą i wyeliminowanie władztwa osoby nieuprawnionej. Na przykład można żądać rozebrania części lub całego budynku wzniesionego na cudzym gruncie lub z przekroczeniem granic gruntu sąsiedniego, zasypania rowu, którym wpływają nieczystości, zasypania wykopu, który zagraża

⁴⁴ „Prokuratura i Prawo” 1999, nr 1, s. 32.

⁴⁵ OSNCP 1993, z. 5, poz. 90

⁴⁶ „Wokanda” 1996, nr 1 poz. 46; por. także wyrok Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2002 r. (V CZP 162/02), OSN 2004, nr 2, poz. 31 wskazujący na roszczenie negatoryjne właściciela nieruchomości o zaniechanie imisji (art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c.);

⁴⁷ LEX nr 510969.

⁴⁸ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2000 r. (V CKZ 1021/00), niepublikowany.

⁴⁹ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1983 r. (III CRN 100/83), OSN 1984, nr 1, poz. 10; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2002 r. (V CKN 1021/00), niepublikowany.

⁵⁰ J. Ignatowicz, [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 166; S. Rudnicki, [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga*, s. 310.

budynkowi stojącemu na sąsiedniej nieruchomości, zabrania materiałów budowlanych złożonych na cudzej nieruchomości.

„Zaniechanie naruszeń” oznacza zaprzestanie bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności. Zakaz taki stosuje się, gdy naruszenie prawa bądź to spowodowało stan trwały, bądź się powtarza, bądź też zostało wprowadzone dokonane jednorazowo, ale w okolicznościach uzasadniających obawę, że będzie powtórzone⁵¹.

Roszczenie negatoryjne przysługuje w razie obiektywnie stwierdzonego naruszenia cudzego prawa.

Roszczenie negatoryjne przysługuje właścicielowi (współwłaścicielowi) rzeczy. Legitymowany do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym jest aktualny właściciel rzeczy. Nie jest natomiast legitymowana osoba, która była właścicielem w chwili dawniejszego aktu naruszenia własności. Roszczenia negatoryjne, jako wypływające z prawa własności i ściśle z nimi związane, przechodzą na każdorazowego właściciela rzeczy⁵².

Jeśli chodzi o legitymację czynną, to na korzyść powoda, nadal władającego rzeczą, przemawia domniemanie własności. Domniemywa się bowiem, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.), dalej zaś następuje domniemanie, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym.

Biernie legitymowana w sporze negatoryjnym jest osoba, która naruszyła własność „w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”. Zachodzi więc potrzeba ustalenia rodzaju dokonanego naruszenia cudzego prawa własności i udowodnienia pozwanemu takiego naruszenia. Niekiedy legitymacja bierna rozciąga się także na osoby, na rzecz których doszło do naruszenia własności. W przypadkach dokonywania „na zlecenie” osób trzecich czynności powodujących naruszenie cudzego prawa własności zasadniczo legitymowany biernie jest dający polecenie. Ponadto biernie legitymowana jest również osoba, która sama nie dokonuje naruszenia, jeżeli jednak naruszenia dokonano na jej rzecz i w jej interesie, a powstały w związku z tym stan niezgodny z prawem ma charakter trwały. Osoba taka jest z reguły biernie legitymowana, choćby nawet nie wydała polecenia ani nawet nie wiedziała pierwotnie o czynności naruszającej cudze prawo własności, ponieważ zazwyczaj od jej decyzji (czynności) zależy usunięcie stanu niezgodnego z prawem⁵³.

Możliwość skutecznego dochodzenia roszczeń negatoryjnych jest wyłączona, gdy pozwanemu służy skuteczne uprawnienie wobec właściciela, wkraczania w jego sferę dozwolonego zachowania, czyli gdy po stronie dopuszczającego się naruszenia brak jest elementu bezprawności⁵⁴. W wyroku, który będzie wydany w procesie negatoryjnym, sąd musi ściśle określić obowiązki pozwanego, by wyrok ów nadawał się do egzekucji. Trzeba więc określić wymagane działanie pozwanego, prowadzące do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. W drugim przypadku trzeba zaś określić rodzaj zakazanych działań pozwanego.

⁵¹ J. Ignatowicz, [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 166.

⁵² T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 367.

⁵³ J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 597; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 371; W.J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości...*, s. 118 i n.

⁵⁴ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 375.

Przepis art. 223 § 1 k.c. wyklucza przedawnienie tylko co do roszczeń windykacyjnych, nie obejmuje roszczeń negatoryjnych, które przedawniają się na zasadach ogólnych, to znaczy po upływie 10 lat (art. 118 k.c.).

ROSZCZENIA UZUPEŁNIAJĄCE

Przepisy art. 224-231 k.c. uzupełniają środki ochrony praw właściciela wobec posiadacza rzeczy stanowiącej jego własność. Są to tzw. roszczenia uzupełniające, zwane również w literaturze rozliczeniowymi⁵⁵. Roszczenia te uzupełniają roszczenie windykacyjne i służą naprawieniu uszczerbków spowodowanych przez to, że właściciel został pozbawiony możliwości korzystania ze swojej rzeczy. Innymi słowy chodzi o to, że roszczenie windykacyjne, tylko razem z roszczeniami, o których mowa, może naprawić właścicielowi stratę poniesioną na skutek utraty władztwa nad rzeczą.

Roszczenia uzupełniające podobnie jak windykacyjne wynikają z prawa własności. Dlatego czynna legitymacja do ich dochodzenia przysługuje właścicielowi⁵⁶.

Roszczenia te przysługują właścicielowi przeciwko posiadaczowi samoistnemu oraz posiadaczowi zależnemu, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego (art. 230 k.c.).

Są to następujące roszczenia:

- roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy;
- roszczenie o zwrot pożytków lub ich równowartości;
- roszczenie odszkodowawcze (za szkodę spowodowaną z użyciem rzeczy, jej pogorszeniem lub utratą);
- roszczenie o likwidację (w sensie fizycznym lub prawnym) skutków dokonanych nakładów⁵⁷.

Jako odrębny rodzaj roszczeń wymienia się wzajemne roszczenia współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej.

Zakres roszczeń uzupełniających jest uzależniony od dobrej bądź złej wiary posiadacza. Jako pośrednią kategorię ustawodawca wyróżnia posiadacza w złej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego⁵⁸.

Podział posiadania na posiadanie w dobrej i złej wierze zależy od tego, jakie jest przeświadczenie posiadacza co do rzeczywistych lub rzekomych uprawnień. Jeśli posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego wypadku, jest posiadaczem w dobrej wierze. Dobrą wiarę wyłącza pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak tych wiadomości spowodowany niedbalstwem⁵⁹. Szczegółowe zasady rozliczania i realizacji roszczeń wzajemnych między właścicielem a posiadaczem samoistnym regulują art. 224-230 k.c.

⁵⁵ E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I..., s. 705.

⁵⁶ J. Ignatowicz, [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 167.

⁵⁷ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 376.

⁵⁸ Ibidem, s. 376.

⁵⁹ J. Ignatowicz, *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 602.

Zauważyć należy, że regulacja roszczeń uzupełniających ma charakter względnie obojętny i pozwala na odmienne ukształtowanie zasad rozliczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem w umowie⁶⁰. Jest to zatem przepis subsydiarny, stosowany, gdy stron nie łączył żaden stosunek prawny, a gdyby łączył je taki stosunek, to nie zajmowałby się on rozliczeniami, o których mowa w art. 224-228 k.c. W orzeczeniu z dnia 1 czerwca 1974 r. (II CR 246/74)⁶¹ Sąd Najwyższy wyjaśnił, że za posiadacza zależnego w rozumieniu art. 230 k.c. uważa się osobę, która wykonuje władztwo nad rzeczą, nie mając do tego prawa skutecznego wobec właściciela, albo mając takie prawo następnie je utraciła i aktualnie wykonuje władztwo bez tytułu prawnego.

Wyjaśnienia wymagają pojęcia, jakimi posługuje się ustawodawca w omawianych przepisach regulujących roszczenia uzupełniające. W dobrej wierze jest posiadacz, który ma uzasadnione okolicznościami przekonanie, że służy mu prawo, które faktycznie wykonuje, przy czym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak takiej wiadomości spowodowany niedbalstwem⁶².

Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy aż do chwili, gdy dowiedział się o wniesieniu przeciw niemu powództwa windykacyjnego; nie ponosi też odpowiedzialności za zużycie, pogorszenie, a nawet utratę rzeczy, jeśli miały one miejsce w podanym wyżej okresie, a jego odpowiedzialność i obowiązek świadczenia za korzystanie z rzeczy rodzi się dopiero od tego momentu.

Samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Samoistny posiadacz w złej wierze odpowiada za pogorszenie, zużycie lub utratę rzeczy oraz musi wynagrodzić właściciela za okres korzystania z rzeczy, a także zwrócić wartość pobranych pożytków łącznie z tą, której nie uzyskał wskutek złej gospodarki⁶³.

Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych, które nie mają pokrycia w korzyściach, uzyskanych z rzeczy, zwrotu innych nakładów może domagać się w takim zakresie, w jakim zwiększają wartość rzeczy w chwili jej zwrotu i tylko za okres, w którym nie wiedział on jeszcze o wniesieniu powództwa.

Gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

⁶⁰ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r. (III CKN 65/99), niepublikowany.

⁶¹ OSPiKA 1976, nr 2, poz. 29.

⁶² J. Ignatowicz, [w *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 602; a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 11 lipca 1996 r. (I ACr 288/96), LEX nr 29694.

⁶³ To zaostrożenie odpowiedzialności posiadacza w złej wierze jest uzasadnione faktem, że wie on o tym, że nie przysługuje mu prawo do rzeczy – tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2005 r. (III CZP 29/05), OSN 2006, nr 4, poz. 64.

Posiadacz w złej wierze może żądać tylko zwrotu nakładów koniecznych, i to takiej wysokości, która uzasadniałaby twierdzenie, że nastąpiło bezpodstawne wzbogacenie (art. 405 i n. k.c.).

Przez nakłady konieczne rozumie się takie, które prowadzą do utrzymywania rzeczy w należytych stanie techniczno-użytkowym i higienicznym, np. remonty dachu, stropów, ścian. Inne nakłady judykatura dzieli na nakłady użyteczne zmierzające do ulepszenia rzeczy i nakłady zbytkowne polegające na upiększeniu rzeczy⁶⁴. Nakłady konieczne podlegają w każdym wypadku rozliczeniu z właścicielem (art. 226 § 1-2 k.c.). Nakłady ulepszące tylko z samoistnym posiadaczem w dobrej wierze (art. 226 § 1 k.c.), a nakłady zbytkowne – zależnie od oceny właściciela w razie sporu według oceny sądu rozpatrującego sprawę⁶⁵.

W uchwale z dnia 11 października 1990 r. (III CZP 58/90)⁶⁶ Sąd Najwyższy stwierdził, że wartość nakładów poczynionych przez posiadacza ustala się według ich stanu i cen z chwili wydania rzeczy właścicielowi.

Ponadto w uchwale z dnia 10 maja 2006 r. (III CZP 11/06)⁶⁷ Sąd Najwyższy uznał, że roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów⁶⁸.

Przepis art. 229 k.c. przewiduje roczne przedawnienie roszczeń wzajemnych właściciela wobec posiadacza i posiadacza względem właściciela rzeczy. Bieg tego terminu rozpoczyna się od dnia zwrotu rzeczy⁶⁹.

Roczny termin przedawnienia przewiduje też art. 677 k.c. dotyczący najmu. W związku z tym, że przepisy o najmie stosuje się odpowiednio do dzierżawy (art. 694 k.c.) art. 677 k.c. i termin roczny dla wzajemnych rozliczeń odnieść należy również do tego stosunku prawnego. W art. 719 k.c. dotyczącym przedawnienia roszczeń z tytułu umowy użyczenia jest również mowa o rocznym terminie liczonego od dnia zwrotu rzeczy.

Określenie „zwrot rzeczy” należy rozumieć tak, by było ono adekwatne dla wszelkich wypadków odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą⁷⁰.

Szczególony charakter ma przewidziane w art. 231 k.c. roszczenie posiadacza względem właściciela⁷¹ w wypadku, gdy w dobrej wierze wznosił na cudzym gruncie budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie zajęta na ten cel działkę. Przepis ten pomyślany jest przede wszystkim w interesie samoistnego posiadacza, który ma jedynie wynagrodzić właściciela za pozbawienie własności gruntu⁷².

⁶⁴ Np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1983 r. (IV CR 67/830), OSN 1983, nr 11, poz. 186.

⁶⁵ L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2005, s. 76-77.

⁶⁶ OSN 1991, nr 5-6, poz. 57.

⁶⁷ OSNC 2007, nr 3, poz. 38.

⁶⁸ Zob. także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r. (III CZP 144/07), OSNC 2009, nr 2, poz. 22.

⁶⁹ Por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r. (III CZP 47/05), OSN 2006, nr 6, poz. 100.

⁷⁰ Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 16 maja 2002 r. (I ACa 1400/01), OSA 2004, nr 3, poz. 9.

⁷¹ W orzecznictwie dopuszcza się możliwość korzystania z omawianego roszczenia odpowiednio w stosunkach między posiadaczem a użytkownikiem wieczystym. Samoistne posiadanie prawa wieczystego użytkowania polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom z art. 233 k.c. z wolą posiadania dla siebie (wyrok Sądu Najwyższego z 28 września 2000 r. (IV CKN 103/00/, LEX 52513).

⁷² L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali...*, s. 78-79.

Uprawnionym z tego przepisu będzie tylko posiadacz samoistny, a skuteczność omawianego roszczenia uzależniona jest od istnienia dobrej wiary po jego stronie.

Roszczenie to przysługuje również współposiadaczom samoistnym, o ile posiadają oni przymiot dobrej wiary. Realizacja w takim wypadku roszczenia prowadzi do powstania po stronie współposiadaczy współwłasności i to zarówno w częściach ułamkowych, jak i współwłasności łącznej⁷³.

W przypadku powstania współwłasności w częściach ułamkowych, może to nastąpić w wyniku realizacji omawianego roszczenia przez kilku współposiadaczy lub w razie zgłoszenia tego roszczenia przez jednego ze współposiadaczy dla realizacji wspólnego prawa. W uchwale z dnia 2 maja 1990 r. (III CZP 16/90) Sąd Najwyższy stwierdził, że możliwe jest również powstanie współwłasności w częściach ułamkowych w przypadku realizacji roszczenia przez osobę, która współposiada zabudowaną działkę z właścicielem nieruchomości⁷⁴, jak również przez osobę, która dokonała nadbudowy cudzego budynku [uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1985 r. (III CZP 33/85)]⁷⁵.

Z własnością łączną, jako skutkiem realizacji roszczenia przewidzianego w art. 231 k.c., możemy mieć do czynienia przede wszystkim wówczas, gdy roszczenie to realizują posiadacze samoistni, będący małżonkami, których ustrój oparty jest na majątkowej wspólności ustawowej⁷⁶.

Kolejną przesłanką uzasadniającą roszczenie z art. 231 § 1 k.c. jest wzniesienie na cudzym gruncie budynku lub urządzenia, o ile ich wartość przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki⁷⁷.

Z kolei właścicielowi ustawa przyznaje wzajemne roszczenie o wykup działki za wynagrodzeniem (art. 231 § 2 k.c.) do posiadacza (bez względu na charakter posiadania⁷⁸), który nie był uprawniony do dokonywania tego rodzaju nakładów na tym gruncie⁷⁹.

Jeśli chodzi o wzajemne roszczenia współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej, to za zasługujący na akceptację można uznać pogląd, zgodnie z którym występujący w art. 206 k.c. zwrot mówiący o możliwości pogodzenia korzystania z rzeczy wspólnej przez poszczególnych współwłaścicieli powinien być interpretowany w sposób uwzględniający wielkość udziałów poszczególnych współwłaścicieli w prawie własności rzeczy wspólnej⁸⁰. Innymi słowy, każdy współwłaściciel, który wyraża wolę bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej, ma prawo używać tej rzeczy przynajmniej w takim zakresie, jaki odpowiada wielkości jego udziału w prawie własności⁸¹.

⁷³ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 385.

⁷⁴ LEX nr 936460.

⁷⁵ OSNC 1986, nr 5, poz. 66.

⁷⁶ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 386.

⁷⁷ Jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 1983 r. (I CR 24/83, niepublikowanego) nie chodzi ani o nadbudowę piętra, ani o roboty wykończeniowe i uzupełniające stanowiące nakłady na budynek już istniejący; podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2003 r. (I CKN 393/01), LEX nr 80247.

⁷⁸ Uchwała Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 18 marca 1994 r. (I ACr 101/94), OSA 1994, nr 11-12, poz. 60.

⁷⁹ Por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r. (III CZP 169/94), OSN 1995, nr 4, poz. 64.

⁸⁰ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. (III CZP 9/06), OSNC 2007, nr 3, poz. 37.

⁸¹ A. Borowicz, *Wzajemne roszczenia współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Przegląd Sądowy” 2011, nr 3, s. 66.

Powstaje pytanie, w jaki sposób można ustalić, czy określony zakres bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej przez danego współwłaściciela odpowiada wielkości jego udziału w prawie własności. Jak się wydaje, może to być kryterium odwołujące się do pożytków cywilnych możliwych do uzyskania w razie oddania rzeczy wspólnej lub jej części fizycznej do używania osobie trzeciej, co oznacza możliwy do uzyskania w danym czasie rynkowy czynsz najmu lub dzierżawy danej rzeczy. W praktyce oznacza to konieczność ustalenia hipotetycznej wysokości możliwych do uzyskania pożytków z czynszu najmu lub dzierżawy określonych części rzeczy wspólnej, z których korzystają poszczególni współwłaściciele, a następnie zsumowania tych hipotetycznych pożytków cywilnych i ustalenia, jaka część tych pożytków przypadłaby każdemu ze współwłaścicieli proporcjonalnie do udziału w prawie własności. Jeśli każdy współwłaściciel rzeczy bezpośrednio korzysta lub ma możliwość bezpośredniego korzystania z takiej części rzeczy wspólnej, która przyniosłaby pożytki cywilne o wartości odpowiadającej wielkości jego udziału w prawie własności, to wymagania wynikające z art. 206 k.c. są spełnione⁸².

Powstaje kolejne pytanie o podstawę prawną dochodzonego roszczenia. Nie ma jednolitości poglądów w tym zakresie. W uchwale z dnia 10 maja 2006 r. (III CZP 9/06)⁸³ Sąd Najwyższy przyjął, że podstawę prawną tego rodzaju roszczenia stanowi art. 206 k.c. A. Borowicz uważa natomiast, że podstawę tę stanowi art. 405 k.c. w zw. z art. 206 k.c.⁸⁴ Alternatywną podstawę wzajemnych roszczeń współwłaścicieli związanych z korzystaniem przez część z nich z rzeczy wspólnej z wyłączeniem pozostałych właścicieli stanowiąc będzie art. 415 k.c.⁸⁵ W uchwale z dnia 13 marca 2008 r. (III CZP 3/08)⁸⁶ Sąd Najwyższy uznał, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.

Jeśli chodzi o charakter prawny roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów na rzecz wspólną, to w doktrynie mamy do czynienia z różnorodnością poglądów. Dominują wypowiedzi wskazujące na obligacyjny charakter tego roszczenia⁸⁷. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela w szerszym zakresie niż da się to pogodzić z uprawnieniami pozostałych współwłaścicieli może prowadzić do wyrządzenia szkody pozostałym współwłaścicielom i uzasadniać odpowiedzialność w oparciu o art. 415 k.c., a jeżeli współwłaściciele zawarli

⁸² Por. postanowienie Sądu Najwyższego z 11 lutego 2009 r. (V CSK 311/08), LEX nr 487523.

⁸³ BSN, nr 5 z 2006 r.

⁸⁴ A. Borowicz, *Wzajemne roszczenia współwłaścicieli...*, s. 72-75; A. Borowicz, *Roszczenie współwłaściciela o zwrot wydatków poniesionych w związku z rzeczą wspólną*, „Studia Prawnicze” 2011, z. 1, s. 100-107.

⁸⁵ A. Borowicz, *Wzajemne roszczenia współwłaścicieli...*, s. 76.

⁸⁶ OSNC 2009, nr 4, poz. 53; takie też stanowisko zdaje się prezentować M. Podrecka, *Roszczenia współwłaścicieli o dopuszczenie do współposiadania i wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Rejent” 2011, nr 12, s. 76.

⁸⁷ A. Wąsiewicz, *Charakter prawny współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, „RPEiS” 1964, nr 4, s. 127; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga...*, s. 294; T. Grzybkowski, *Problematyka prawna sporów i roszczeń rozpoznawanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości (Problematyka prawna art. 618 k.p.c.)*, „Przegląd Sądowy” 2002, nr 5, s. 28; T. Machnikowski, [w:] *System prawa prywatnego*, t. III, s. 55.

umowę *quoad usum* i umowa ta jest naruszana, to na podstawie art. 471 k.c.⁸⁸ Można również spotkać pogląd opowiadający się za ujęciem zobowiązania do zwrotu wartości nakładów jako tzw. zobowiązania realnego⁸⁹.

Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne pozostaje w ścisłym związku właśnie z roszczeniem windykacyjnym. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne, co oznacza, że może przysługiwać tylko względem posiadacza, który w danym okresie bezprawnie faktycznie władał rzeczą i z tego powodu mógłby być biernie legitymowanym w świetle art. 222 § 1 k.c.⁹⁰

ROSZCZENIE POSESORYJNE

Według powszechnego poglądu doktryny do ochrony własności służą również środki ochrony posesoryjnej (art. 344 k.c. i art. 346 k.c.)⁹¹. Do takich powództw zaliczane jest również powództwo z art. 347 k.c., przy czym ma ono bardziej charakter prewencyjny⁹².

Roszczenie posesoryjne służy ochronie posiadania i odróżnia się od roszczeń petytoryjnych przewidzianych dla ochrony praw podmiotowych⁹³. Różne są bowiem przesłanki roszczenia, tryb postępowania i charakter orzeczenia w procesie posesoryjnym i petytoryjnym. Niemniej jednak zarówno w trybie procesu petytoryjnego, jak też procesu posesoryjnego można osiągnąć rezultat w postaci przywrócenia poprzedniego stanu posiadania i zakazu dalszych naruszeń. Jednakże w postępowaniu petytoryjnym uzyskuje się ochronę trwałą, definitywną, uzasadnioną treścią przysługującego prawa podmiotowego. W uchwale z dnia 7 kwietnia 1992 r. (III CZP 29/92) Sąd Najwyższy podniósł, że w świetle art. 193 k.p.c. dopuszczalna jest przedmiotowa zmiana powództwa posesoryjnego na powództwo petytoryjne, a jej skutkiem jest wejście roszczenia objętego nowym powództwem w miejsce dawnego⁹⁴.

Zatem osobie uprawnionej z tytułu prawa podmiotowego do rzeczy (np. właścicielowi) przysługuje wybór pomiędzy roszczeniem posesoryjnym a roszczeniem petytoryjnym. Za każdym razem musi ona dowodzić odmiennych przesłanek, a mianowicie w przypadku roszczenia posesoryjnego – samowolnego naruszenia jego posiadania, natomiast w przypadku roszczenia petytoryjnego – naruszenia jego prawa podmiotowego. Natomiast posiadaczowi rzeczy władającemu nią bez tytułu prawnego pozostaje korzystanie z roszczenia posesoryjnego.

Generalną przesłanką tego roszczenia jest samowolne naruszenie cudzego posiadania.

⁸⁸ B. Jelonek-Jarco, *Głosa do uchwały z dnia 10 maja 2006 r.* (III CZP 9/06), „Monitor Prawniczy” 2007, nr 16, s. 914.

⁸⁹ Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2003, s. 95.

⁹⁰ M. Podrecka, *Roszczenia współwłaścicieli o dopuszczenie do współposiadania...*, s. 81.

⁹¹ T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 241; J. Ignatowicz, [w:] Z. Reisch, J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, I. Bielski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, tom I, Warszawa 1972, s. 582.

⁹² L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali...*, s. 90.

⁹³ Por. J. Ignatowicz, *Ochrona posiadania*, Warszawa 1963, s. 113.

⁹⁴ OSNCP 1992, z. 11, poz. 192.

Roszczenie posesoryjne nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym. Naruszenie posiadania stanowi takie zachowanie się określonej osoby, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza. Pamiętać należy, że o naruszeniu posiadania można mówić jedynie wówczas, gdy jest wynikiem czynu człowieka.

Roszczenie posesoryjne zależy od „samowolnego” naruszenia cudzego posiadania. Samowolne naruszenie cudzego posiadania występuje wówczas, gdy osoba dopuszczająca się naruszenia w ogóle nie ma prawa do jakiegokolwiek ingerencji w sferę cudzego władztwa nad rzeczą, ale także wtedy gdy samowolnie narusza cudze posiadanie dokonywane z przekroczeniem granic dozwolonej samopomocy, „odbieranie swojej rzeczy” posiadaczowi przez osobę uprawnioną z tytułu prawa podmiotowego, bez wykorzystania drogi sądowej. Samowoli dopuszcza się również osoba, która egzekwuje samodzielnie, a więc z ominięciem trybu egzekucji sądowej, zasądzone roszczenie.

Naruszenie cudzego posiadania może przybrać postać:

- wyzucia z posiadania, bądź
- zakłócenia posiadania⁹⁵.

Wyzucie z posiadania (pozbawienie posiadania) to takie działanie, którego skutkiem jest utrata przez posiadacza władztwa nad rzeczą. Można stwierdzić, że do naruszenia posiadania dochodzi przez czynność faktyczną polegającą na fizycznym wkroczeniu w granice cudzego władztwa, a więc na zawładnięciu rzeczą, wejściu na cudzy grunt, przekopaniu rowu, zniszczeniu płotu itp. Natomiast przez zakłócenie posiadania rozumiemy wtargnięcie w sferę cudzego posiadania, niepozbawiające jednak posiadacza jego władztwa nad rzeczą⁹⁶. W razie samowolnego naruszenia posiadania posiadaczowi przysługują dwa roszczenia:

- 1) o przywrócenie stanu poprzedniego (roszczenie restytucyjne),
- 2) o zaniechanie naruszeń,

przy czym w jednym pozwie można albo sformułować oba żądania, albo ograniczyć się do jednego.

Celem restytucyjnego roszczenia posesoryjnego jest przywrócenie posiadaczowi władztwa nad rzeczą w dotychczasowym zakresie. Zmierza ono do usunięcia zmian dokonanych przez naruszającego cudze posiadanie, jeżeli takie zmiany powodują stan trwałego naruszenia posiadania. Chodzi tu jedynie o usunięcie odwracalnych zmian stanu posiadania⁹⁷.

W razie „wyzucia z posiadania” przywrócenie stanu poprzedniego następuje poprzez nakazanie wydania rzeczy. Natomiast w przypadkach naruszenia posiadania bez pozbawienia posiadacza faktycznego władztwa nad rzeczą należy zastosować roszczenie o treści odpowiedniej wobec dokonanego naruszenia. Nie wystarczy zgłoszenie ogólnikowego roszczenia o przywrócenie poprzedniego stanu posiadania, niezbędne bowiem będzie określenie przez sąd konkretnego „świadczania” ze strony pozwanego.

⁹⁵ Por. J. Ignatowicz, [w:] Z. Reisch, J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, I. Bielski (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 791.

⁹⁶ Ibidem, s. 789

⁹⁷ J. Gołaczyński, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 521; Tenże, [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego*, tom IV: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 48.

Ponadto posiadacz może żądać od pozwanego „zaniechania naruszeń”. Zasadniczo występuje z takim roszczeniem obok żądania przywrócenia poprzedniego stanu posiadania w razie naruszenia jego posiadania poprzez „zakłócenia”, które nie mają postaci pozbawienia faktycznego władztwa nad rzeczą. Roszczenie o zaniechanie naruszeń jest uzasadnione w razie realnego zagrożenia dalszymi naruszeniami.

W procesie posesoryjnym czynna legitymacja procesowa przysługuje posiadaczowi zarówno samoistnemu, jak i zależnemu. Nie przysługuje natomiast dzierżycielowi, który może korzystać jedynie z obrony koniecznej i dozwolonej samopomocy (art. 343 § 3 k.c.).

W wypadku gdy rzecz jest w posiadaniu samoistnym i zależnym, a naruszenie posiadania dotknęło zarówno jedno, jak i drugie posiadanie, powództwo posesoryjne może wytoczyć tak posiadacz samoistny, jak też zależny⁹⁸. Każdy więc z tych posiadaczy może samodzielnie wytoczyć powództwo posesoryjne, uzasadniając je naruszeniem własnego posiadania, ze wskazaniem konkretnej postaci naruszenia posiadania, i zgłaszając roszczenie właściwe pod względem treści w stosunku do swego naruszonego posiadania. Natomiast w razie zgłoszenia przez posiadacza samoistnego i zależnego zbieżnego roszczenia posesoryjnego z powodu identycznego naruszenia posiadania ich żądanie stanowi jedno roszczenie procesowe⁹⁹. Gdyby doszło do odrębnego złożenia dwóch powództw przez posiadacza samoistnego i zależnego, sąd wyda zarządzenia o połączeniu obu spraw do wspólnego rozpoznania¹⁰⁰.

Jeśli chodzi o współposiadanie, to należy uznać, że każdy ze współposiadaczy może względem osób trzecich dochodzić roszczeń posesoryjnych dla ochrony wspólnego posiadania. Może więc bez koniecznego współuczestnictwa pozostałych posiadaczy żądać przywrócenia stanu poprzedniego i zaniechania naruszeń.

Roszczenie posesoryjne przysługuje posiadaczowi rzeczy. Jeżeli po zaistniałym naruszeniu posiadania nastąpiło nabycie posiadania w trybie sukcesji uniwersalnej lub singularnej przez dalszą osobę, roszczenie posesoryjne przysługuje nabywcy jako aktualnemu posiadaczowi¹⁰¹.

Roszczenie posesoryjne kieruje się „przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło” (art. 344 § 1 zd. 1 k.c.). Wynika stąd, że pozwaną może być osoba, która „naruszyła posiadanie”. Legitymowana biernie jest osoba, która naruszyła posiadanie – w jakiegokolwiek postaci – a dokonane przez nią naruszenie trwa nadal i może ona przywrócić poprzedni stan posiadania. Legitymowaną biernie nie będzie zaś osoba, na której korzyść nastąpiło naruszenie posiadania. Wyklucza to pozwanie domowników, pracowników czy innych „pomocników” osoby korzystającej ostatecznie z naruszenia cudzego posiadania, gdyż za przywrócenie poprzedniego stanu posiadania odpowiada osoba, na której korzyść nastąpiło naruszenie posiadania, chociażby niezbędnych czynności restytucyjnych (nakazanych wyrokiem sądu) miała dokonać, posługując się znowu pomocą innych osób (także tych, które w jej interesie dopuściły się naruszenia posiadania).

⁹⁸ Por. J. Ignatowicz, *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 792.

⁹⁹ *Ibidem*, s. 792.

¹⁰⁰ J. Gołaczyński, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV..., s. 55-56.

¹⁰¹ Por. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 792.

Jak wynika z treści art. 344 § 2 k.c., wskazane roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone „w ciągu roku od chwili naruszenia”. Mamy tu do czynienia z terminem zawitym, co oznacza, że z jego upływem roszczenie posesoryjne wygasa, co sąd orzekający uwzględni z urzędu. Bieg rocznego terminu zawitego rozpoczyna się od chwili dokonanego naruszenia posiadania. Ujemnym skutkiem zastrzeżonego terminu zawitego można zapobiec jedynie poprzez „dochodzenie roszczenia” w ciągu roku od naruszenia posiadania. Termin dla dochodzenia roszczenia posesoryjnego liczy się od daty naruszenia posiadania. W każdym razie nie może się skończyć z upływem roku od pierwszych przejawów naruszenia posiadania.

Z przepisami materialnymi zostały skorelowane przepisy proceduralne. Tryb posesoryjny został skonstruowany w ten sposób, że zapewnia stosunkowo szybkie postępowanie, zawężone przez art. 478-479 k.p.c. wyłącznie do kwestii faktycznych, takich jak: wykazanie, że miało miejsce posiadanie rzeczy i że zostało ono naruszone, a nadto zbadanie, czy pozew wpłynął do sądu przed upływem roku od naruszenia¹⁰². Powództwo wzajemne w tych sprawach jest niedopuszczalne.

Roszczenie o przywrócenie poprzedniego stanu posiadania (i o zaniechanie naruszeń) stwierdzone prawomocnym wyrokiem przedawnia się z upływem lat dziesięciu według art. 125 § 1 k.c.¹⁰³

Sąd orzekający bada jedynie i ustala „ostatni stan posiadania” oraz „fakt jego naruszenia”. Powód nie musi udowadniać swego prawa podmiotowego do rzeczy, bowiem roszczenie posesoryjne jest niezależne od zgodności posiadania ze stanem prawnym i od dobrej wiary. Sąd Najwyższy dopuścił jednak możliwość podniesienia zarzutu nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) w procesie posesoryjnym w orzeczeniach z dnia 5 maja 1953 r. (I C 252/53)¹⁰⁴ i z dnia 6 kwietnia 1963 r. (III CR 117/62)¹⁰⁵.

Powód może dokumentować w procesie posesoryjnym przysługujące mu prawo podmiotowe, o ile pomoże to w ustaleniu, że był (lub jest) posiadaczem rzeczy, a zatem jego posiadanie zostało naruszone.

Wyłączenie w procesie posesoryjnym „rozpoznania prawa” wyklucza obronę pozwanego poprzez zarzut przysługującego mu prawa podmiotowego. Ustawodawca dopuszcza badanie prawa tylko wyjątkowo, zezwalając na korzystanie przez pozwanego z zarzutu, iż „prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu (...) stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem” (art. 344 § 1 zd. 2). Chodzi o przypadki prawomocnych orzeczeń zapadających po dokonanych naruszeniach posiadania, a przed wyrokiem podejmowanym w procesie posesoryjnym, stwierdzających, że „stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem”. W przywołanych wyżej orzeczeniach z dnia 5 maja 1953 r. (I C 252/53)¹⁰⁶ i z dnia 6 kwietnia 1963 r. (III CR 117/62)¹⁰⁷

¹⁰² L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali...*, s. 90-91.

¹⁰³ Por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 1990 r. (III CZP 25/90), LEX nr 156468.

¹⁰⁴ PiP 1953, nr 11, s. 370.

¹⁰⁵ PiP 1964, s. 703.

¹⁰⁶ PiP 1953, nr 11, s. 370.

¹⁰⁷ PiP 1964, s. 703.

Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że sąd może zająć się w sprawie posesoryjnej prawem, ale tylko o tyle, o ile to w konkretnym wypadku może pomóc w dokonaniu ustaleń co do posiadania i faktu jego naruszenia. W świetle art. 344 § 1 zd. 2 k.c. stan prawny może mieć wpływ na skuteczność roszczenia posesoryjnego tylko wtedy, gdy stan ten został stwierdzony w prawomocnym orzeczeniu sądu lub innego organu państwowego, w którego zakres kompetencji wchodzi ustalenie prawa własności lub innego prawa do przedmiotu procesu posesoryjnego; skutku takiego nie wywiera stwierdzenie stanu prawnego na piśmie jednostki państwowej, niemającym charakteru orzeczenia.

W wyniku pozytywnego rozpoznania roszczenia posesoryjnego sąd orzeka „o przywróceniu stanu poprzedniego i o zaniechaniu naruszeń” (art. 344 § 1 k.c.). Jak podniósł Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 20 września 1988 r. (III CZP 37/88)¹⁰⁸, mającej moc zasady prawnej, „sąd uwzględniając powództwo o przywrócenie poprzedniego stanu posiadania (art. 344 § 1 k.c.) jest zobowiązany do określenia sposobu jego przywrócenia, to jest do zamieszczenia w wyroku dyspozycji, których wykonanie do tego doprowadzi”.

Dwu postaciom naruszenia posiadania – poprzez „wyzucie z posiadania” oraz poprzez „zakłócenie posiadania” – odpowiadają odmienne w swej sentencji orzeczenia sądu „o przywróceniu poprzedniego stanu posiadania”¹⁰⁹. W przypadku gdy naruszenie posiadania polegało na pozbawieniu posiadacza faktycznego władztwa nad rzeczą, wystarczy „nakazanie pozwanemu wydania rzeczy powodowi”. Natomiast w przypadku „zakłócenia posiadania” bez pozbawienia posiadacza faktycznego władztwa nad rzeczą sytuacja jest bardziej złożona. Wówczas należy orzekać o przywróceniu stanu poprzedniego z uwzględnieniem występującej konkretnie postaci naruszenia posiadania. W sentencji wyroku należy więc ująć nakazane pozwanemu czynności prowadzące do przywrócenia poprzedniego stanu posiadania¹¹⁰.

Należy zwrócić uwagę na tymczasowy, prowizoryczny charakter orzeczenia zapadającego w procesie posesoryjnym¹¹¹. Należy mianowicie zauważyć, że pozwany z procesu posesoryjnego może skutecznie wytoczyć przeciwko posiadaczowi (powodowi) – jeśli jest osobą uprawnioną – powództwo petytoryjne.

Na zakończenie wypadu wspomnieć o roszczeniu z art. 346 k.c. Jak wynika z przywołanego przepisu posiadaczowi nieruchomości przysługuje roszczenie o wstrzymanie budowy, jeżeli budowa mogłaby naruszyć jego posiadanie albo grozić wyrządzeniem mu szkody. Roszczenie przysługujące posiadaczowi nieruchomości na podstawie art. 347 k.c. ma charakter prewencyjny, ponieważ polega na żądaniu wstrzymania budowy, jeżeli mogłaby ona naruszyć jego posiadanie albo grozić wyrządzeniem mu szkody. Pamiętać jednak należy, że omawiane roszczenie może być dochodzone przed rozpoczęciem budowy, natomiast wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu miesiąca od jej rozpoczęcia¹¹².

¹⁰⁸ OSNCP 1989, z. 3, poz. 40.

¹⁰⁹ Por. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 802.

¹¹⁰ J. Gołaczyński, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV, s. 62-63.

¹¹¹ Por. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 803.

¹¹² Szerzej na ten temat np. J. Gołaczyński, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV, s. 60-62.

PODSUMOWANIE

Powyższe pozwala na sformułowanie kilku wniosków.

Po pierwsze, w przypadku współwłasności niejednokrotnie istnieje potrzeba sięgania po roszczenia z art. 222 k.c. Jest tak wtedy, gdy jeden z właścicieli zakłóca współposiadanie i współkorzystanie z rzeczy wspólnej. Wówczas niepokojony współwłaściciel może wstąpić do sądu z roszczeniem. Z jednej strony uznaje się takie roszczenie za rodzaj roszczenia windykacyjnego o szczególnym charakterze, które różni się od „klasycznego” roszczenia windykacyjnego tym, że ze względu na szczególne cechy współwłasności celem jego musi być – oprócz przywrócenia posiadania współwłaścicielowi – również odpowiednie uregulowanie stosunków między wszystkimi współwłaścicielami¹¹³. Z drugiej strony podnoszone są argumenty, że pojęciem roszczenia windykacyjnego można się w tej sytuacji posługiwać li tylko w przenośni, bowiem nie można udziałowi we współwłasności nadawać charakteru prawa rzeczowego. Zatem możemy tu mieć do czynienia z roszczeniem podobnym do roszczenia windykacyjnego lub podobnym do roszczenia negatoryjnego. W obu przypadkach chodzi o przywrócenie niezakłóconego stanu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, natomiast w konkretnym stanie faktycznym zgłoszone roszczenie musi być określone precyzyjnie w zależności od rodzaju rzeczy i występującego naruszenia prawa¹¹⁴.

W doktrynie¹¹⁵ i orzecznictwie¹¹⁶ roszczenie to określa się jako roszczenie „o dopuszczenie do współposiadania”¹¹⁷ i rozumie się przez to *vindicatio partis*, stosowane, gdy możliwe jest rozłączne korzystanie z rzeczy bez konieczności zgodnego współposiadania wszystkich współwłaścicieli¹¹⁸.

Po drugie, jak już wcześniej wspomniano, własność jest jednym z filarów, na którym wspiera się konstrukcja całego systemu prawa cywilnego. Jak zasadnie stwierdził A. Stelmachowski, system ten zbudowany jest w taki sposób, że istnieje pewien trzon stanowiący element statyczny, którym jest właśnie prawo własności. Wokół prawa własności zgrupowane są inne elementy statyczne w postaci pozostałych praw rzeczowych. Elementem dynamicznym są prawa obligacyjne (prawo zobowiązań)¹¹⁹. Z uwagi na tak skonstruowany system prawa cywilnego niezmiernie istotne jest określenie oprócz treści prawa własności, jego ochrony.

¹¹³ T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym...*, s. 257.

¹¹⁴ E. Gniewek, *Kodeks cywilny*, s. 397; Tenże, [w:] *System Prawa prywatnego*, t. III, s. 464.

¹¹⁵ J. Ignatowicz, w: *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 523; E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, s. 593.

¹¹⁶ Np. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r. (III CO 33/62), OSN 1964, nr 2, poz. 22; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1980 r. (III CRN 166/80), OSNC 1981, nr 6, poz. 111; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 1997r. (III CZ 30/97), LEX nr 50769; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2002 r. (II CKN 661/00), LEX nr 54353; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r. (III CZP 94/07), LEX nr 319929; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r. (III CZP 3/08), LEX nr 464699.

¹¹⁷ Roszczenia tego nie można mylić z podobnie nazwanym roszczeniem przysługującym współposiadaczowi, przy czym pierwsze roszczenie jest roszczeniem petytoryjnym, a drugie – posesoryjnym.

¹¹⁸ E. Gniewek, *Kodeks cywilny*, s. 398; por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r. (III CO 33/62), OSNCP 1964, nr 2, poz. 22.

¹¹⁹ E. Gniewek, [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa...*, t. III, s. 482-483.

Po trzecie, zasady ochrony prawa własności zostają niejako przetransponowane dalej – rozciągają się na inne prawa. W szczególności są wykorzystywane przy ochronie innych praw rzeczowych. Jak bowiem wynika z treści art. 251 k.c., do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Chodzi o odpowiednie stosowanie, a więc uwzględniające specyfikę ograniczonych praw rzeczowych¹²⁰.

Ustawodawca nie wprowadził odmiennych zasad ochrony użytkowania wieczystego. Uznaje się, że skoro art. 251 k.c. nakazuje do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosować odpowiednio przepisy o ochronie własności, to tym bardziej jest to zasadne w przypadku użytkowania wieczystego, „bliższego” pod każdym względem prawu własności niż prawa rzeczowe¹²¹.

Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przewiduje dla ochrony praw lokatorów odpowiednie zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego odnoszących się do ochrony prawa własności (art. 19). Oznacza to, że lokator dla ochrony swego prawa może korzystać odpowiednio z tej wiązki uprawnień, która przysługuje właścicielowi dla ochrony jego prawa własności. Dotyczy to w szczególności możliwości ochrony praw lokatorów przy pomocy powództw windykacyjnych i negatoryjnych.

Najem nieruchomości to stosunek obligacyjny. To powoduje, że prawa najemcy to zasadniczo uprawnienia o względnym charakterze, przysługujące mu w stosunku do wynajmującego. Jest jednak wyjątek powodujący, że pozycja prawna najemcy zbliża się do statusu właściciela nieruchomości, któremu przysługuje prawo własności, mające bezwzględny charakter. Chodzi o art. 690 KC, zgodnie z którym do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Łatwo zauważyć, że ochrona prawa własności poprzez odpowiednie stosowanie przepisów rozciąga się na inne prawa. Tym samym dobrze skonstruowana i kompletna ochrona własności nie tylko zapewnia dobrą ochronę innych praw, ale stabilizuje i scala cały system prawa cywilnego.

Bibliografia

Borowicz A., *Roszczenie współwłaściciela o zwrot wydatków poniesionych w związku z rzeczą wspólną*, „Studia Prawnicze” 2011, z. 1.

Borowicz A., *Wzajemne roszczenia współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Przegląd Sądowy” 2011, nr 3.

Cisek A., [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2011.

Cisek A., [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego*, tom IV: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007.

Dybowski T., *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio actio negatoria)*, Warszawa 1969.

¹²⁰ Wyjątkiem jest hipoteka, co do której brak jest możliwości stosowania środków zbliżonych do ochrony prawa własności i dlatego ustawodawca w tym przypadku ustanowił odrębne środki.

¹²¹ A. Cisek, [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa...*, t. IV, s. 196.

- Gniewek E., [w:] T. Dybowski, *System prawa prywatnego*, tom III: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007.
- Gniewek E., *O prawie własności – w kontekście prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego*, „Rejent” 2008, nr 2.
- Gołaczyński J., [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2011.
- Gołaczyński J., [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego*, tom IV: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007.
- Grzybowski T., *Problematyka prawna sporów i roszczeń rozpoznawanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości (Problematyka prawna art. 618 k.p.c.)*, „Przegląd Sądowy” 2002, nr 5.
- Ignatowicz J., *Ochrona posiadania*, Warszawa 1963.
- Ignatowicz J. [w:] Z. Reisich, J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, I. Bielski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, tom I, Warszawa 1972.
- Ignatowicz J., [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009.
- Jelonek-Jarco B., *Glosa do uchwały z dnia 10 maja 2006 r., (III CZP 9/06)*, „Monitor Prawniczy” 2007, nr 16.
- Katner W.J., *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982.
- Kurowska T., *Własność gruntowa a planowanie przestrzenne w dorobku naukowym Profesora Waleriana Pańki*, „Studia Iuridica Agraria”, tom X, Białystok 2012.
- Machnikowski T., [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa prywatnego*, tom III: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007.
- Myczkowski L., *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2005.
- Pańko W., *O prawie własności i jego współczesnych funkcjach*, Katowice 1984.
- Podrecka M., *Roszczenia współwłaścicieli o dopuszczenie do współposiadania i wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Rejent” 2011, nr 12.
- Rudnicki S., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2003.
- Skowrońska-Bocian E., [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449(1)*, tom I, Warszawa 2008.
- Stelmachowski A., [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa prywatnego*, tom III: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007.
- Sznajder K., *Charakter prawny roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów na rzecz wspólną*, „Rejent” 2009, nr 2.
- Wąsiewicz A., *Charakter prawny współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, „RPEiS” 1964, nr 4.

Streszczenie: Własność to filar, na którym opiera się konstrukcja systemu prawa cywilnego i z tego powodu niezmiernie istotne jest właściwe ukształtowanie ochrony tego prawa. Chociaż ochronę własności przewidują przepisy Konstytucji, w zasadzie stanowią one jedynie punkt wyjścia dla regulacji zawartych w kodeksie cywilnym. Kodeksowa ochrona prawa własności realizowana jest poprzez: roszczenia windykacyjne, roszczenia negatoryjne, roszczenia uzupełniające, a także roszczenia posesoryjne i pomoc własną. W przypadku współwłasności możemy mieć do czynienia z roszczeniem podobnym do roszczenia windykacyjnego lub podobnym do roszczenia negatoryjnego. Zasady ochrony prawa własności na mocy szczególnych przepisów są wykorzystywane przy ochronie innych praw, przy czym chodzi o odpowiednie ich stosowanie i specyfikę uwzględniającą specyfikę tych praw.

Słowa kluczowe: prawo własności, ochrona własności, roszczenia windykacyjne, roszczenia negatoryjne, roszczenia uzupełniające, roszczenia posesoryjne, pomoc własna, posiadanie

**PROPERTY RIGHTS PROTECTION, OR LEGAL REMEDIES AVAILABLE
TO OWNERS UNDER CIVIL LAW**

Summary: Ownership is the cornerstone of the civil law system. Consequently, it is of great importance that the property right is protected properly. Even though ownership protection is provided for in the Polish Constitution, the provisions contained there are only the starting point for the regulations set out in the Civil Code. Under the Civil Code, property rights are protected by way of: *rei vindicatio* (“vindicatio of property”), *actio negatoria* (“action to deny”), supplementary claims, as well as possessory claims and self-help. In case of joint ownership, we may deal with a claim similar to *rei vindicatio* or a claim similar to *actio negatoria*. The principles of property right protection under specific regulations are used for the protection of other rights; what is important in such a case is that they are used in an adequate manner that takes account of the specific nature of those rights.

Key words: property right, ownership protection, *rei vindicatio*, *actio negatoria*, supplementary claims, possessory claims, self-help, possession