

# Wacław Kocon

---

## Urządzenia na granicy gruntów

---

Palestra 20/11(227), 13-18

---

1976

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.

## Urządzenia na granicy gruntów

*Autor omawia zagadnienia prawne dotyczące urządzeń na granicy gruntów w ramach art. 154 § 1, 2 k.c., a w szczególności — treść pojęć: „wspólny użytek”, zarząd, domniemanie wspólnego użytku i koszty utrzymania. Autor rozważa także dyskusyjne zagadnienie współwłasności urządzenia na granicy.*

Przepis art. 154 § 1 k.c. zajmuje się „murami, płotami, miedzami, rowami i innymi urządzeniami podobnymi znajdującymi się na granicy gruntów sąsiadujących”. Przepis ten wymienia mury, płoty i rowy jedynie przykładowo, dotyczy on bowiem także „innych urządzeń podobnych”. Obejmuje on również „drzewa i krzewy na granicy” (zdanie 2 § 1).

Wydaje się, że dla określenia wspomnianych urządzeń można się posługiwać wyrazami: „urządzenia graniczne”<sup>1</sup> lub „urządzenia na granicy”.

### ZAKRES ART. 154 K.C.

Przepis art. 154 § 1 i 2 k.c. wymaga, aby urządzenia, o których mówi, oraz drzewa i krzewy znajdowały się „na granicy gruntów sąsiadujących”.

Właściwie — określenie „na granicy” nie jest ścisłe. Granicą bowiem, która rozdziela dwa przyległe do siebie grunty, jest linia geometryczna. Określenie „na granicy” trzeba więc pojmować jako skrótowe. Ustawodawca, posługując się nim, ma na myśli urządzenia oraz drzewa i krzewy, przecięte linią graniczną. Linia graniczna nie musi jednak przechodzić przez środek urządzenia na granicy, drzewa i krzewu. Części urządzenia na granicy, drzewa i krzewu, znajdujące się po obu stronach linii granicznej, mogą mieć zatem różne wielkości.

Budowa urządzenia na granicy (zasadzenie drzewa, krzewu) nie wymaga współdziałania obu sąsiadów. Urządzenie na granicy może być więc też zbudowane tylko przez jednego z nich. Nie może to jednak nastąpić samowolnie lub wbrew woli sąsiada. W razie budowy urządzenia na granicy, a zatem także na gruncie drugiego sąsiada, ten ostatni może zastosować ochronę własną (art. 343 § 1 i 2 k.c.) albo wystąpić z powództwami posesoryjnymi (art. 344—347 k.c.) lub z powództwem negatoryjnym (art. 222 § 2 k.c.) o usunięcie tego urządzenia z jego gruntu. Właściciel sąsiedniego gruntu może jednak zgodzić się na budowę urządzenia także na jego gruncie w czasie budowy lub po jej zakończeniu — w sposób wyraźny lub dorozumiany. Wydaje się, że można by przyjąć, iż zgoda ze strony właściciela sąsiedniej nieruchomości na zbudowanie urządzenia granicznego w sytuacji, gdy sąsiad, mimo że fakt budowania tego urządzenia na granicy (a więc również i na jego gruncie) jest mu znany, zachowuje milczenie.

Wobec wymienienia przez art. 154 § 1 k.c. miedzy jako przykładu urządzenia na granicy, nie musi ono być urządzeniem o charakterze budowlanym, choć niewątpliwie urządzenia tego rodzaju występują najczęściej. Urządzenie to nie musi

<sup>1</sup> Określeniem tym postępuje się A. Kunicki: *Domniemania w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 174.

być też koniecznie zbudowane przez właściciela lub powstać dzięki jego działalności. Za urządzenie na granicy może być uznany również za odpowiedni grunt nadający się do wspólnego użytku, znajdujący się między dwiema nieruchomościami (zabudowaniami), bądź też obszar gruntu mający charakter wspólnego wjazdu. Urządzeniami na granicy, jako mającymi charakter podobny do „murów, płotów, miedz i rowów”, mogą być m. in. wspólne rynny na dachu między dwoma budynkami, wspólne gnojówki, wspólne studnie, drogi, wąskie przejścia.<sup>2</sup>

Nasz kodeks cywilny, odmiennie niż prawo francuskie, nie przewiduje możliwości zmuszenia sąsiada do współdziałania przy budowie urządzenia na granicy.

Pojęcie „sąsiedzi” zawarte w art. 154 § 1 k.c. obejmuje nie tylko właścicieli przyległych do siebie gruntów. Dla prawa do korzystania z urządzenia na granicy, drzew i krzewów jest rzeczą obojętną, czy grunty, na których te urządzenia, drzewa i krzewy się znajdują, są we władaniu właścicieli, czy też użytkowników, dzierżawców lub posiadaczy samoistnych. Prawo do tego użytku ma każdy sąsiad niezależnie od swych uprawnień do gruntu, jaki ma w swym władaniu.<sup>3</sup>

### POJĘCIE „WSPÓLNY UŻYTEK”

Cechą charakteryzującą urządzenie na granicy jest to, iż nadaje się ono — według zawartego w przepisie art. 154 § 1 k.c. określenia — do „wspólnego użytku”. Ustawodawca posłużył się tu wyrazem „użytek”, który nie ma określonej treści prawnej.<sup>4</sup> Powstaje zatem pytanie, jaka jest treść pojęcia „wspólny użytek” w rozumieniu art. 154 § 1 k.c.

Przed wszystkim można tu stwierdzić, że wspólnemu użytkowi podlega samo urządzenie. Przedmiotem wspólnego użytku nie jest natomiast grunt (sąsiedni), na którym znajduje się część urządzenia. Wyjątkiem wydaje się tu być takie urządzenie, jak miedza, wspólny wjazd itp. Jest to jednak wyjątek tylko pozorny, albowiem przy tego rodzaju urządzeniu urządzeniem na granicy jest sama powierzchnia gruntu. Następnie, treść wspólnego użytku urządzenia granicznego jest wyznaczona przez cel tego urządzenia, wynikający z jego (tj. urządzenia) właściwości i przeznaczenia. Każdy zaś z sąsiadów może korzystać z urządzenia na granicy w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z jego posiadaniem i używaniem przez drugiego sąsiada (art. 205 k.c.). A. Kunicki trafnie wyjaśnił, że sposób wspólnego użytku zależy od charakteru urządzenia granicznego. Tak np. jeśli chodzi o drzewa i krzewy, to użytek polega na pobieraniu pożytków, natomiast w stosunku do murów, płotów czy rowów można mówić o korzystaniu z tych urządzeń w takich granicach, jakie dadzą się pogodzić ze współposiadaniem przez sąsiada.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Por. J. Staudinger: *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, III Band-Sachenrecht, München—Berlin—Leipzig 1956, s. 522; Meisner-Stern-Hodes: *Nachbarrecht im Bundesgebiet (ohne Bayern) und den Westberlin*, Berlin 1970, s. 137. Według jednak Komentarza radców Rzeszy § 921 k.c. nie obejmuje znajdujących się na granicy wspólnych studni, gnojowników i rynien dachowych (por. w tej kwestii: *Das bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtssprechung des Reichsgerichts*, Kommentar von Reichsgerichtsräten, III Band-Sachenrecht, Berlin 1939, s. 231).

<sup>3</sup> Por. A. Kunicki: *op. cit.*, s. 172.

<sup>4</sup> Por. A. Kunicki: *op. cit.*, s. 174. *Mały Słownik Języka Polskiego* (PWN, Warszawa 1968, s. 875) określa „użytek” jako: „t. to, czego można użyć, czym można się posłużyć: użycie, użytkowanie, potrzeba”.

<sup>5</sup> Por. A. Kunicki: *op. cit.*, s. 174.

## ZARZĄD

Kodeks cywilny nie zawiera przepisu regulującego zarząd urządzenia na granicy służącego do wspólnego użytku. Wydaje się, że w drodze analogii mogą tu mieć odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące zarządu rzeczą wspólną. W rachubę wchodzić mogą art. 199 i 200 k.c.

Każdy z korzystających z urządzenia na granicy jest więc uprawniony — bez zgody drugiego — do przedsięwzięcia takiej czynności, która mieści się w zakresie zwykłego zarządu. W szczególności więc korzystający z urządzenia może dokonywać prac niezbędnych do utrzymania urządzenia w dobrym stanie (art. 199 k.c.).

Każdy z korzystających z urządzenia jest obowiązany do współdziałania w zarządzie tego urządzenia (art. 200 k.c.). Wydaje się, że korzystający z urządzenia mogą zawrzeć porozumienie co do zarządu i sposobu używania przez każdego z nich urządzenia na granicy służącego do ich wspólnego użytku. Porozumienie to będzie jednak obowiązywać jedynie między stronami, które je zawarły, wobec czego nie miałyby ono mocy obowiązującej w odniesieniu do następców syngularnych.<sup>6</sup>

## DOMNIEMANIE WSPÓLNEGO UŻYTKU

Ustawodawca ustanowił w art. 154 § 1 k.c. domniemanie, że mury, płoty, miedze i rowy i inne podobne urządzenia znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, a także drzewa i krzewy na granicy służą do wspólnego użytku sąsiadów.

Jest to domniemanie prawa. Z faktu bowiem, że urządzenia, o których mowa w art. 154 § 1 k.c., oraz drzewa i krzewy znajdują się na granicy przyległych do siebie gruntów, wypływa wniosek, iż właścicielom tych gruntów przysługuje prawo do wspólnego użytku tych urządzeń oraz drzew i krzewów. Okoliczność, że urządzenia, drzewa i krzewy umiejscowione są na granicy, przesądza o ich charakterze jako o przedmiocie wspólnego użytku. Dopóty jednak, dopóki nie nastąpi zmiany w zakresie granic, domniemanie dotyczące urządzeń drzew i krzewów będących na granicy nie doznaje żadnego osłabienia.<sup>7</sup>

Domniemanie wynikające z art. 154 § 1 k.c. jest wzruszalne. Zdaniem Kunickiego domniemanie to może być obalone jedynie przez wykazanie, że — jak wynika z zawartej przez sąsiadów umowy — z urządzeń granicznych ma prawo korzystać tylko właściciel jednej nieruchomości. Natomiast domniemania tego nie obala — twierdzi Kunicki — przeprowadzenie dowodu przez jednego z sąsiadów co do tego, że mury, płoty, drzewa i krzewy stanowią składową część jego nieruchomości lub że urządzenie graniczne wykonał tylko jeden z sąsiadów. Każdy bowiem, kto umieszcza na granicy urządzenia bądź sadi drzewa lub krzewy, powinien liczyć się z prawami sąsiada do wspólnego użytku.<sup>8</sup>

## ZAGADNIENIE WŁASNOŚCI

Jak już zaznaczono wyżej, według art. 154 § 1 k.c. istnieje domniemanie co do wspólnego użytku urządzeń na granicy oraz drzew i krzewów, rosnących na

<sup>6</sup> Porozumienie to, jako nie dotyczące sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości, nie może być wpisane do księgi wieczystej.

<sup>7</sup> Por. A. Kunicki: op. cit., s. 173 i n.

<sup>8</sup> Por. A. Kunicki: op. cit., s. 173.

granicy. Natomiast przepis ten nie przewiduje wyraźnie domniemania współwłasności tych urządzeń oraz drzew i krzewów.<sup>9</sup>

W związku z tym nasuwa się tu do rozważenia zagadnienie własności urządzeń na granicy oraz drzew i krzewów na granicy.

Rozwiązanie powyższego zagadnienia zależne jest m. zd. od rodzaju urządzenia na granicy.

Jeśli chodzi o urządzenie, którym jest sama powierzchnia gruntu, tj. o takie urządzenie, jak miedza, rów, wspólny wjazd itp., to można przyjąć, że każdy z właścicieli przyległych do siebie gruntów jest wyłącznym właścicielem gruntu aż do linii granicznej. Urządzenie tego rodzaju (np. miedza, rów, wspólny wjazd) nie jest jako takie rzeczą (samodzielną) w rozumieniu art. 45 k.c. Każda z części takiego urządzenia z jednej i z drugiej strony linii granicznej jest częścią gruntu, do którego należy, a zatem jest ona objęta własnością tego gruntu. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 16 września 1960 r. zajął w omawianej kwestii następujące stanowisko: „W razie utworzenia miedzy z gruntów sąsiedzkich właściciele przy utrzymaniu własności gruntów, tak że granica biegnie środkiem miedzy, strony łączą stosunek prawny szczegółowo w ustawie nie uregulowany, mający charakter umowy wzajemnej (art. 51 k.z.) (odpowiednikiem art. 51 k.z. jest obecnie art. 487 § 2 k.c. — uw. m. W.K.), mocą którego strony wzajemnie sobie oddają do współkorzystania pasma gruntu przygranicznego. Stosując analogicznie zasady dotyczące stosunków dzierżawy, należy uznać, że tego rodzaju stosunek prawny nie jest wieczysty i że każdy z sąsiadów może jednostronnie go rozwiązywać i żądać, aby drugi sąsiad w czasie stosownym wydał mu do wyłącznego korzystania pasmo gruntu włączone w miedzę, oczywiście za wzajemnym wydaniem pasma gruntu drugiego sąsiada.”<sup>10</sup>

Natomiast zagadnienie własności (współwłasności) może inaczej przedstawiać się w odniesieniu do urządzeń na granicy, zbudowanych na gruncie, jak np. do murów i parkanów, oraz w odniesieniu do drzew i krzewów, rosnących na granicy. Dla wyjaśnienia tego zagadnienia trzeba najpierw odpowiedzieć na pytanie, czy urządzenie na granicy może być przedmiotem innego stosunku własności niż ten, którego przedmiotami są same nieruchomości (grunty), na jakich urządzenie to się znajduje. Konkurują tu ze sobą dwie zasady: 1) zasada *superficies solo cedit* (art. 43 k.c.) oraz 2) zasada, że części składowe rzeczy nie mogą być przedmiotami odrębnych praw własności (art. 47 § 1 k.c.). Jeśli chodzi o urządzenia na granicy, to na rzecz drugiej zasady przemawia związek części tego urządzenia między sobą i ich niepodzielność. Trudno by bowiem było uznać, że np. ogrodzenie murowane na granicy stanowi do linii granicznej z jednej strony wyłączną własność jedne-

<sup>9</sup> Por. orzec. SN z dnia 16.IX.1960 r. 3 CO 14/60, OSNCP 1961, nr 4, s. 80; A. Kunicki: op. cit., s. 172.

<sup>10</sup> Por. wymienione w przyp. 9 orzec. SN z dnia 16.IX.1960 r. 3 CO 14/60, OSNCP 1961, nr 4, s. 78. W uzasadnieniu tego orzeczenia czytamy (s. 80, 81): „Domniemanie faktyczne, że granica biegnie środkiem miedzy, może wynikać ze zwyczaju zostawiania przez sąsiadów jednakowej szerokości pasa gruntu w celu utworzenia miedzy pozostającej we wspólnym użytku sąsiadów. Rzeczą stron, która powoływałaby się na swe uprawnienia wynikające z odmiennego stanu prawnego niż wynikający z domniemania prawnego lub faktycznego, byłoby twierdzić i udowodnić, że w konkretnym wypadku przysługuje jej własność lub współwłasność całej miedzy lub jakieś inne prawo uzasadniające roszczenie o restytucję miedzy. Jeśliby (...) pozwany jedynie samowolnie odebrał swoją część wspólnej miedzy, roszczenie powódki o restytucję miedzy, czyli o wydanie do współkorzystania gruntu pozwanego nie byłoby w zasadzie usprawiedliwione (poza procesem posesoryjnym). Powódce przysługiwałoby jedynie roszczenie o zaniechanie przez pozwanego korzystania z jej połowy dawnej miedzy, w szczególności nie usprawiedliwiłoby roszczenia powódki fakt, że miedza bądź środek wskazywałby granicę”.

go właściciela, a do linii granicznej z drugiej strony wyłączną własność właściciela sąsiedniego gruntu. Od związku urządzenia z gruntem bardziej ścisły jest związek części urządzenia na granicy między sobą. Ten charakter związku między częściami urządzenia na granicy pozwala — moim zdaniem — przyjąć, że przy ocenie prawnej stosunku własnościowego dotyczącego tego urządzenia można stawiać ten związek przed związkiem urządzenia z nieruchomością (gruntem).

Pragnę w tym miejscu zauważyć, że SN wyraził pogląd, iż w zasadzie nie jest dopuszczalny podział budynku według płaszczyzn pionowych, gdyż budynki są z istoty swej niepodzielne.<sup>11</sup> W głosie do tego orzeczenia Sądu Najwyższego Radwański uznał to stanowisko za słuszne twierdząc, że „zasada niepodzielności budynku pozostającego częścią składową gruntu, chociaż nigdzie wyraźnie nie wypowiedziana, da się jednak zrekonstruować w oparciu o szczególne instytucje kodeksu cywilnego.”<sup>12</sup>

W konsekwencji można — moim zdaniem — przyjąć współwłasność urządzeń zbudowanych na granicy (np. tego rodzaju murowane ogrodzenie, jak studnia) lub drzew i krzewów, rosnących na tej granicy.<sup>13</sup>

### KOSZTY UTRZYMANIA

Sąsiedzi, na rzecz których istnieje domniemanie wspólnego użytku urządzeń na granicy oraz drzew i krzewów, są zobowiązani do ich utrzymywania. W myśl bowiem § 2 art. 154 k.c. korzystający z urządzeń wymienionych w § 1 tego prze-

11 Por. orzeczn. SN z dnia 13.V.1966 r. III CR 103/66, OSPIKA 1967, z. 5, s. 200. Sąd Najwyższy wyjaśnił tam: „(...) jednakże dopuszczalny jest taki podział budynku wraz z gruntem, jeżeli w wyniku tego powstają odrębne budynki. W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może to być ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu za zezwoleniem organu budowlanego.”

Ustawodawca dopuszcza też wyjątkowo podział domu na lokale mieszkalne stanowiące przedmioty odrębnej własności (art. 133 § 1, 135, 137 k.c.). W uchwale Pełnego Składu Izby Cywilnej z dnia 21.XII.1974 r. III CZP (OSNCP 1975, nr 9, poz. 128) Sąd Najwyższy — wobec treści art. 137 § 1 k.c. — uznał, że „ustanowienie odrębnej własności lokali jest dopuszczalne także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności.”

12 Por. OSPIKA 1967, z. 5, s. 202.

13 Według prawa rzymskiego mury graniczne i inne podobne urządzenia na granicy stanowiły współwłasność sąsiadów *pro partibus indivisis* (w częściach idealnych). Jeśli natomiast na granicy rosnęło drzewo, to stanowiło ono przedmiot *condominium pro diviso*. W wypadku jednak wykopania lub ścięcia drzewa stawało się ono przedmiotem *condominium pro indiviso*. Por.: D. 2.8.8., 10.3.22., 47.7.6.1., 10.3.19; Ch. A. Hesse: Die Rechtsverhältnisse, zwischen Grundstücksnachbarn (Nachbarrecht), Jena 1880, s. 514; H. Ortloff: Rechtsschutz betr. Ueberhang, Ueberfall, Grenzbaum im Nachbarrecht, „Archiv für Bürgerliches Recht”, Band 17, 1899, s. 253.

W myśl § 854 k.c.a. „miedza, płoty, ogrodzenia, mury prywatne, potoki, kanały, place (Plätze, Rehen, Winkel) i tym podobne ściany przedziałowe, które znajdują się między sąsiednimi gruntami, uważa się za wspólną własność, jeżeli herby, napisy lub inne oznaki i dowody nie wykazują czego innego.”

W prawie francuskim i istnieje domniemanie, że tego rodzaju ogrodzenia, jak mury, rowy i żywopłoty, które oddzielają przylegające do siebie grunty, stanowią wspólną własność.

W myśl § 921 k.c.n. — jeżeli dwa grunty oddzielone są od siebie wolnym odstępem, miedzą, kątem, rowem, murem, żywopłotem, parkanem lub innym urządzeniem, służącym ku korzyści obu gruntów — domniemywa się, że właściciele gruntów mają prawo wspólnie używać urządzenia, jeżeli zewnętrzne znamiona nie wskazują na to, iż urządzenie należy tylko do jednego z sąsiadów. Zagadnienie współwłasności urządzeń, o których mowa w § 921 k.c.n., oraz drzew i krzewów na granicy jest w doktrynie i orzecznictwie niemieckim sporne. Por. Meisner — Stern — Hodes: op. cit., s. 139 i n.

Według J. Ignatowicza (Prawo rzeczowe, Warszawa 1976, s. 82) zagadnienie to jest dyskusyjne.

pisu są obowiązani ponosić wspólnie koszty ich utrzymania. W przepisie tym chodzi niewątpliwie o koszty mające na celu utrzymanie urządzenia na granicy w stanie odpowiadającym jego przeznaczeniu.<sup>14</sup>

Stosując w drodze analogii niektóre zasady odnoszące się do współwłasności w częściach ułamkowych, można przyjąć, że rozłożenie ciężarów wynikających z obowiązków wspólnego utrzymania urządzeń granicznych może się opierać na zasadach wynikających z domniemania równych udziałów w razie współwłasności.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Na przykład koszty zasadzenia nowych drzew w żywopłocie, będącym urządzeniem granicznym, także wtedy, gdy tego zasadzenia dokonuje się na jednym gruncie.

<sup>15</sup> Por. A. Kunicki: op. cit., s. 174.

JAN SZTOMBKA

## Wygaśnięcie „lokatorskiego” spółdzielczego prawa do lokalu na skutek podziału wierzytelności z tytułu wkładu

*Autor zajmuje się wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, takiego jak w spółdzielni mieszkaniowej, na skutek podziału przez sąd wierzytelności z tytułu wkładu i możliwością takiego podziału w orzecznictwie sądowym. W szczególności reprezentuje pogląd, że dokonanie podziału wierzytelności z tytułu wkładu dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy uprzednio nastąpi wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu.*

Zagadnienia prawne związane z podziałem majątku wspólnego, w skład którego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu, od dawna wywoływały liczne spory w literaturze oraz rozbieżności w orzecznictwie sądowym. Dlatego też z powszechnym uznaniem przyjęte zostały wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w zakresie stosowania przepisów o podziale majątku wspólnego małżonków w wypadku, gdy w skład tego majątku wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu, zawarte w uchwale Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1974 r. III CZP 1/74<sup>1</sup>.

Z bogatej problematyki powyższych wytycznych opracowanie niniejsze zajmuje się wyłącznie kwestią wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, takiego jak w spółdzielni mieszkaniowej, na skutek podziału przez sąd wierzytelności z tytułu wkładu i możliwością stosowania takiego podziału w orzecznictwie sądowym.

W sytuacji gdy w skład majątku wspólnego małżonków wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu, takie jak w spółdzielni mieszkaniowej, a podział majątku wspólnego odbywa się między małżonkami, wytyczne wskazują sądowi orzekającemu trzy możliwości rozstrzygnięcia:

- a) przyznanie tego prawa jednemu z małżonków będącemu członkiem spółdzielni,
- b) przyznanie małżonkowi — któremu według oceny sądu spółdzielcze prawo

<sup>1</sup> OSNCP nr 3/1975.