

Grzegorz Jędrejek

Dopuszczalność roszczeń uzupełniających skierowanych przeciwko posiadaczom służebności

Zeszyty Prawnicze 6/2, 155-169

2006

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.

GRZEGORZ JĘDREJEK

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego

DOPUSZCZALNOŚĆ ROSZCZEŃ UZUPEŁNIAJĄCYCH SKIEROWANYCH PRZECIWKO POSIADACZOM SŁUŻEBNOŚCI

1. UWAGI WSTĘPNE

Zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie wzbudza kontrowersje problem dopuszczalności roszczeń uzupełniających przysługujących właścicielowi przeciwko przedsiębiorstwu, które wniosło swoje urządzenia na cudzym gruncie bez tytułu prawnego. Chodzi w tym przypadku najczęściej o przedsiębiorstwa, które wniosły urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazy, energii elektrycznej, czy też inne podobne urządzenia¹.

Nie budzi wątpliwości, że władztwo takiego przedsiębiorstwa odpowiada faktycznemu władztwu wynikającemu z prawa służebności. A zatem przedsiębiorstwo takie jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.)². Nie ma zatem przeszkód do od-

¹ Przyjmuje się, że jeżeli korzystanie przez przedsiębiorstwo z należących do niego urządzeń, zainstalowanych na cudzym gruncie nie zostało uregulowane w pozwoleniu administracyjno-prawnym, to do roszczeń właściciela gruntu (użytkownika wieczystego) przeciwko przedsiębiorstwu, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2000 r., V CKN 122/00 i wskazane tam dalsze orzecznictwo; wyrok SN z dnia 25 lutego 2004 r. II CK 32/03).

² Por. postanowienie SN z dnia 22 października 2002 r. III CZP 64/02.

powiedniego zastosowania przepisów art. 224 § 2 i 225 k.c., regulujących tzw. roszczenia uzupełniające przysługujące właścicielowi przeciwko posiadaczowi rzeczy. Problem sprowadza się do tego, czy z roszczeniami uzupełniającymi może wystąpić właściciel wobec posiadacza służebności, wobec którego przysługuje jemu roszczenie negatoryjne a nie windykacyjne? W doktrynie dominuje pogląd, zgodnie z którym roszczenia uzupełniające nie mogą być „łączone” z roszczeniem negatoryjnym.

W przypadku posiadania rzeczy zakłócenie prawa własności, dające możliwość wytoczenia powództwa negatoryjnego, nie daje możliwości wystąpienia przez właściciela z roszczeniami uzupełniającymi. W przypadku posiadania służebności, przepisy dotyczące roszczeń uzupełniających należy stosować „odpowiednio”. Oznacza to, że co zasady wykluczone jest „automatyczne” ich stosowanie. „Odpowiednie” stosowanie przepisów oznacza konieczność uwzględnienia specyfiki związanej z posiadaniem służebności. W artykule przyjęte zostało stanowisko, że roszczenia uzupełniające będą przysługiwały właścicielowi przeciwko posiadaczowi służebności, jeżeli posiadanie to zakłóci w znacznym stopniu prawo własności, pozbawiając właściciela władztwa nad przeważającą częścią nieruchomości. A zatem nie w każdym przypadku zakłócenia prawa własności przez posiadacza służebności będą przysługiwały właścicielowi roszczenia uzupełniające.

Przedstawione uwagi odnoszą się nie tylko do przedsiębiorstw, które bez tytułu prawnego wzniosły na cudzym gruncie urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, energii elektrycznej, ale do wszystkich posiadaczy służebności.

2. WZAJEMNE RELACJE POMIĘDZY ROSZCZENIEM WINDYKACYJNYM I ROSZCZENIEM NEGATORYJNYM A ROSZCZENIAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI W ŚWIETLE ORZECZNICTWA SN

Podobny do analizowanego w niniejszym artykule problem zauważył Sąd Apelacyjny w Poznaniu, który przedstawił Sądowi Najwyższemu dwa pytania:

„1. Czy właścicielowi nieruchomości, przez którą bez zezwolenia organu administracji, przeprowadzony został gazociąg, przysługuje przeciw przedsiębiorstwu użyteczności publicznej eksploatującemu ten gazociąg, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.), czy też roszczenie o zapłatę odszkodowania (art. 415 k.c.)?”

2. Czy z roszczeniem opisanym w punkcie 1 wystąpić może właściciel nieruchomości, który nabył ją po zainstalowaniu na niej gazociągu?”

SN w postanowieniu z dnia 22 października 2002 r. (III CZP 64/02) odmówił podjęcia uchwały, argumentując że odpowiedź na powyższe zagadnienia stanowiłaby rozstrzygnięcie sprawy. W uzasadnieniu SN wskazał, że wątpliwości wywołuje kwestia, czy przewidziane w przepisach art. 224 § 1 i 225 tzw. roszczenia uzupełniające mogą być wykorzystane nie tylko względem roszczenia windykacyjnego przeciwko posiadaczowi rzeczy ale także względem roszczenia negatoryjnego skierowanego przeciwko posiadaczowi służebności. Sad Najwyższy nie rozstrzygnął jednak tego zagadnienia, podkreślając, że „zakres faktycznego władztwa wykonywanego przez wymienione przedsiębiorstwo odpowiada faktycznemu władztwu wynikającemu z prawa służebności, co pozwala uznać to przedsiębiorstwo za posiadacza służebności (art. 352 § 1 k.c.). Skoro zaś do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.), to możliwość zastosowania przepisów art. 224 § 2 i 225 k.c. nie byłaby wyłączona (por. art. 230 k.c.)”.

Odpowiedzi pozytywnej na omawiany problem udzielił SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 czerwca 2004 r. (IV CK 502/03). SN stwierdził m.in. „Nie zasługuje na aprobatę stanowisko Sądu odwoławczego wyrażone stwierdzeniem, że skoro powodom nie przysługuje wobec pozwanego skuteczne roszczenie windykacyjne, to także roszczenia uzupełniające, a wynikające z przepisów art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., nie mogły zostać uwzględnione. W orzecznictwie zwrócono już uwagę na brak bezwzględnego uzależnienia dopuszczalności korzystania z roszczeń uzupełniających

od równoczesnego dochodzenia wyłącznie roszczeń windykacyjnych. W wyroku z dnia 11 lutego 1998 r., sygn. akt III CKN 354/97 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, że właściciel może dochodzić tzw. roszczeń uzupełniających, o których mowa w art. 224-225 k.c., także wówczas, gdy żąda jednocześnie nie wydania działki, ale jej „wykupu” na podstawie art. 231 § 2 k.c. Przepisy art. 224 i następane k.c. regulują bowiem stosunki bezumowne w każdej takiej sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek pozaumowny sposób w samoistnym posiadaniu (współposiadaniu) niewłaściciela. Wyłącznym źródłem i przyczyną roszczeń wynikających z przepisów art. 224-225 k.c. jest więc jedynie samoistne posiadanie cudzej rzeczy, które nie jest tożsame tylko z pozbawieniem właściciela wszystkich elementów faktycznego władztwa nad rzeczą, ale może także polegać na takim korzystaniu z rzeczy przez niewłaściciela, które narusza prawo własności w inny sposób, aniżeli pozbawiający właściciela faktycznego władztwa. Moment powstania przewidzianego w art. 224 § 2 k.c. obowiązku samoistnego posiadacza zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy nie został bowiem uzależniony od uwzględnienia roszczenia windykacyjnego, lecz jedynie od dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa, którego przedmiotem jest takie roszczenie. Skoro więc powstanie obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy następuje z mocy art. 224 § 2 k.c. już z chwilą dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego to oznacza to, że ustawodawca uniezależnił ten obowiązek od wyniku merytorycznej oceny zasadności powództwa o wydanie rzeczy. Innymi słowy, brak przesłanek uzasadniających możliwość uwzględnienia roszczenia windykacyjnego nie oznacza wygaśnięcia powstałego już wcześniej obowiązku samoistnego posiadacza zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy”.

Według SN miarodajne dla możliwości zastosowania roszczeń uzupełniających jest „dowiedzenie się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego”. Bez znaczenia jest natomiast „pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą”. Ze stanowiskiem takim nie można się zgodzić. Zakłada ono bowiem, że właściciel winien wytoczyć po-

wództwo windykacyjne, a dopiero później powództwa uzupełniające. Tymczasem, jak zostanie to podkreślone w dalszej części pracy, powództwa uzupełniające nie są „związane” z powództwem windykacyjnym. Właściciel może wytoczyć powództwa uzupełniające rezygnując, z różnych względów, z możliwości wytoczenia powództwa windykacyjnego.

Wzajemne relacje pomiędzy roszczeniem windykacyjnym a roszczeniami uzupełniającymi były przedmiotem innych orzeczeń Sądu Najwyższego. I tak SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 listopada 2003 r. (V CK 419/02) stwierdził m.in. „Oczywiście chybione są zarzuty i wywody kasacji dotyczące naruszenia przepisów k.c. dotyczących roszczeń uzupełniających (art. 224 i n. k.c.), które normują w sposób szczególny kwestię rozliczeń między windykującym rzecz właścicielem a jej posiadaczem. Kierowane są one przeciwko podmiotowi, który rzeczą windykowaną faktycznie włada, nie będąc do tego uprawnionym. Pozwane Przedsiębiorstwa – jak to ustalił – Sąd Apelacyjny – nigdy nie objęły rzeczy w fizyczne władztwo i nie dokonywały czynności polegających na fizycznym opanowaniu rzeczy i sprawowaniu bezpośredniego lub pośredniego władztwa nad rzeczą”.

Zgodnie z wyrokiem SN z dnia 25 lutego 2004 r. (II CK 32/03): „Nie jest też trafne stanowisko skarżącego, który twierdzi, że tzw. roszczeń uzupełniających z art. 225 k.c. można dochodzić tylko łącznie z żądaniem zwrotu nieruchomości. Tymczasem roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza nie mającego do niej tytułu prawnego jest roszczeniem uzupełniającym roszczenie windykacyjne tylko w sensie materialnoprawnym a nie procesowym. Umożliwia bowiem ochronę tych interesów właściciela, których nie jest w stanie zaspokoić roszczenie windykacyjne, ograniczające się jedynie do zwrotu rzeczy. Procesowo zaś roszczenie uzupełniające zachowuje autonomiczność względem żądania windykacyjnego, co oznacza, że może być skutecznie dochodzone samodzielnie, niezależnie od roszczenia opartego na podstawie art. 222 § 1 k.c. Wbrew więc stanowisku kasacji należy stwierdzić, że uzupełniający charakter roszczenia z art. 225 k.c. nie oznacza,

że jest ono związane z żądaniem windykacyjnym w sposób nierozdzielny (por. takie same stanowisko zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97, nie publ.)”.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 31 marca 2004 r. (II CK 102/03) SN wskazał, że warunkiem zastosowania roszczeń uzupełniających jest ziszczenie się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne. Warunek ten został określony jako konieczny, ale nie wystarczający.

Podsumowując powyższe orzecznictwo można wysunąć następujące wnioski: 1) roszczenia uzupełniające są niezależne od roszczenia windykacyjnego, a wystąpienie, lub też nie z roszczeniem windykacyjnym nie ma żadnego znaczenia dla możliwości dochodzenia roszczeń uzupełniających przez właściciela rzeczy, 2) warunkiem wystąpienia z roszczeniami uzupełniającymi (art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c.) jest pozbawienie właściciela władztwa faktycznego nad rzeczą (odmienne stanowisko zajął SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 502/03).

3. DOKTRYNA

W doktrynie dominuje stanowisko łączące roszczenia uzupełniające z roszczeniem windykacyjnym. Jak podkreśla H. Ciepla „Roszczenia te wypływają z przysługującej właścicielowi własności i uzupełniają roszczenie windykacyjne w tym sensie, że łącznie z nim wyrównują właścicielowi stratę poniesioną w wyniku utraty władztwa nad rzeczą”³. E. Skowrońska-Bocian zaznacza, że roszczenie windykacyjne nie zapewnia właścicielowi ochrony jego interesów majątkowych naruszonych przez to, że był pozbawiony w określonym przedziale czasu władztwa nad rzeczą⁴. Dlatego też powództwo windykacyjne zostało „uzupełnione” przez roszczenia wymienione

³ H. CIEPLA, [w:] *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz z orzecznictwem*, Warszawa 2005, s. 364.

⁴ E. SKOWROŃSKA-BOCIAN, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, I, Warszawa 2005, s. 631.

w art. 224 i 225 k.c.⁵ Podobnie E. Gniewek, którego zdaniem „Małatkowy interes właściciela może wymagać uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy, w tym za pobieranie jej pożytków. Nie można też wykluczyć odpowiedzialności odszkodowawczej za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy”⁶.

Jednocześnie podkreśla się, że właściciel, któremu przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia roszczeń uzupełniających, może dochodzić ich niezależnie od roszczenia windykacyjnego⁷.

T. Dybowski wyraźnie wskazuje, że roszczenia uzupełniające nie mogą być łączone z powództwem negatoryjnym. Jego zdaniem „przepisy o ochronie własności zawarte w kodeksie cywilnym nie przewidują w stosunku do roszczenia negatoryjnego takich „roszczeń uzupełniających”, jakie w myśl przepisów art. 224, 225 i 230 k.c. towarzyszą roszczeniu windykacyjnemu”⁸. Podobne stanowisko zajmuje m.in. E. Gniewek⁹.

Można jednak wyróżnić stanowisko dopuszczające łączenie roszczeń uzupełniających z roszczeniem negatoryjnym. Jak podkreśla R. Trzaskowski rozwiązanie takie jest dopuszczalne w przypadku posiadania służebności przez przedsiębiorstwa energetyczne, gdyż z mocy art. 352 k.c. do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy¹⁰. A zatem zasada „nie łączenia” roszczenia negatoryjnego z roszczeniami uzupełniającymi doznaje „korekty” w przypadku posiadania służebności¹¹.

⁵ E. SKOWROŃSKA-BOCIAN, *op. cit.*, s. 631.

⁶ E. GNIEWEK, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, III, Warszawa 2003, s. 504.

⁷ H. CIEPŁA, *op. cit.*, s. 365.

⁸ T. DYBOWSKI, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1969, s. 359.

⁹ E. GNIEWEK, *op. cit.*, s. 506.

¹⁰ R. TRZASKOWSKI, *Korzystanie przez przedsiębiorstwo energetyczne z cudzych nieruchomości* (cz. II), «Rejent» 13.12 (2003), s. 139.

¹¹ R. TRZASKOWSKI, *op. cit.*, s. 139.

4. CHARAKTER PRAWNY ROSZCZEŃ UZUPEŁNIAJĄCYCH

Dla udzielenia odpowiedzi na omawiane zagadnienie kluczowe znaczenie ma wykładnia przepisów art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., zawierających tzw. roszczenia uzupełniające. Wydaje się, że istniejące wątpliwości wynikają w dużej mierze z niezrozumienia wzajemnych relacji pomiędzy roszczeniem windykacyjnym a roszczeniami uzupełniającymi. Wykładnia powyższych przepisów wyraźnie wskazuje, że warunkiem zastosowania roszczeń uzupełniających nie jest wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym a jedynie fakt pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą.

W oparciu o przepisy wyróżnić można następujące roszczenia uzupełniające: roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, roszczenie o wynagrodzenie za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy, roszczenie o zwrot pożytków, których posiadacz nie zużył oraz o uiszczenie wartości tych które zużył (art. 224 § 2 k.c.), roszczenie o zwrot wartości pożytków, które nie zostały uzyskane z powodu złej gospodarki, roszczenie o odszkodowanie za pogorszenie i utratę rzeczy (art. 225 k.c.)¹². Zakres tych roszczeń oraz możliwość uchylenia się przez posiadacza od odpowiedzialności zależy od czynnika subiektywnego, tj. dobrej lub złej wiary posiadacza¹³.

Wspólnym mianownikiem powyższych roszczeń jest faktyczne władanie rzeczą przez posiadacza. Nie można bowiem korzystać z rzeczy, czy też pobierać z jej pożytków a nawet odpowiadać za jej zużycie lub pogorszenie, jeżeli nie sprawuje się władztwa faktycznego nad rzeczą. W przypadku pozbawienia właściciela władztwa faktycznego nad rzeczą nie musi on występować z roszczeniem windykacyjnym. Może wystąpić jedynie z roszczeniami uzupełniającymi. Samo zakłócenie własności, które nie prowadzi do utraty władztwa, daje właścicielowi możliwości do wystąpienia z roszczeniem nega-

¹² Por. szerzej J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 151 i n.

¹³ Należy domniemywać, że posiadacz służebności bez tytułu prawnego jest posiadaczem w złej wierze.

toryjnym. Należy uznać, że właściciel w takiej sytuacji, w przypadku powstania szkody, może żądać odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 415 k.c.), ale nie może wystąpić z roszczeniami uzupełniającymi, które związane są z utratą władztwa nad rzeczą.

Za stanowiskiem, zgodnie z którym możliwość wystąpienia z roszczeniami uzupełniającymi uzależniona jest od pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą, przemawia także wykładnia funkcjonalna przepisów k.c. regulujących roszczenia uzupełniające, która odpowiada na pytanie o *ratio legis* przepisu¹⁴. Celem roszczeń uzupełniających jest rekompensata strat spowodowanych faktem utraty władztwa nad rzeczą. Interes majątkowy właściciela nie zostanie zaspokojony jedynie dzięki powództwu windykacyjnemu. Pozbawienie władztwa oznaczało bowiem dla właściciela szkodę w postaci niemożliwości korzystania z rzeczy. Szkada ta może zostać zrekompensowana dzięki roszczeniom uzupełniającym¹⁵.

¹⁴ A. WOLTER, J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 94.

¹⁵ Należy podkreślić, że roszczenia uzupełniające pomimo tego, że pełnią funkcje odszkodowawcze są w pełni samodzielnymi roszczeniami niezależnymi od ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 kwietnia 2004 (IV CK 273/03) SN stwierdził m.in. „Przyjmuje się, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wobec posiadacza samoistnego lub zależnego w złej wierze (art. 225 i 230 k.c.) oraz posiadacza samoistnego lub zależnego w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c.) łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego (może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy, lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz np. wynajął lub wdzierzał) i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku korzystania z cudzej rzeczy). Mimo pełnienia podobnych funkcji do realizowanych przez roszczenia o naprawienie szkody i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, jest ono jednak – podobnie jak inne roszczenia przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. – odrębnym roszczeniem, niezależnym od przesłanek roszczeń o naprawienie szkody i zwrot bezpodstawnego wzbogacenia”.

5. „ODPOWIEDNIE” STOSOWANIE PRZEPISÓW O ROSZCZENIACH UZUPEŁNIAJĄCYCH DO POSIADACZY SŁUŻEBNOŚCI

Zakłócenie prawa własności przez posiadaczy służebności różni się od „zwykłego” zakłócenia prawa własności. W przypadku np. przedsiębiorstw gazowniczych, czy też wodociągowych, które są posiadaczami służebności, mamy do czynienia z „trwałym”, czy też „ciąglym” zakłóceniem prawa własności. Tradycyjnie w cywilistyce jako przykłady zastosowania roszczenia negatoryjnego podaje się sytuacje, kiedy to osoba nieuprawniona przechodzi, czy też przejeżdża przez cudzą nieruchomość, przepędza przez nią bydło, czy też kieruje na nią odpływ wody deszczowej, itp.¹⁶ W takich przypadkach zakłócenia prawa własności mają charakter jednorazowych, powtarzanych w pewnych odstępach czasu działań. Należy zgodzić się z poglądem, że właścicielowi w takich przypadkach przysługiwać będzie roszczenie negatoryjne, a nie roszczenia uzupełniające, warunkiem których zastosowania jest pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą.

Jednorazowe, powtarzające się zakłócenia prawa własności należy jednak odróżnić od zakłócenia prawa własności będącego skutkiem wzniesienia urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, gazu, energii elektrycznej, itp. Jak już zaznaczono władztwo takich przedsiębiorstw odpowiada posiadaniu służebności, czego konsekwencją jest odpowiednie stosowanie przepisów o posiadaniu rzeczy, w tym także przepisów dotyczących roszczeń uzupełniających.

Należy uznać, że roszczenia te będą w powyższym przypadku przysługiwały właścicielowi wówczas, jeżeli zakłócenie prawa własności przez posiadaczy służebności będzie na tyle „intensywne”, iż uniemożliwi właścicielowi korzystanie z jego nieruchomości, zgodnie z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem. Takie „zakłócenie” prawa własności jest de facto zbliżone do pozbawienia właściciela

¹⁶ J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *op. cit.*, s. 150.

władztwa faktycznego nad rzeczą. To dlatego ustawodawca nakazuje „odpowiednie” stosowanie przepisów o posiadaniu rzeczy do posiadaczy służebności. Konieczność stosowania powyższych przepisów w sposób „odpowiedni” wynika z tego, że zakłócenie własności przez posiadacza służebności może być tak daleko idące, że będzie zbliżone do pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą. Warunkiem zastosowania roszczenia windykacyjnego jest jednak pozbawienie tego władztwa. Dlatego też należy w sposób „odpowiedni” stosować do posiadaczy służebności przepisy o roszczeniach uzupełniających.

6. KRYTERIA POZWALAJĄCE NA WYSTĄPIENIE PRZEZ WŁAŚCIELA PRZECIWKO POSIADACZOM SŁUŻEBNOŚCI Z ROSZCZENIAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI

Dla analizowanego w artykule problemu duże znaczenie ma odpowiedź na pytanie, kiedy zakłócenie prawa własności przez posiadacza służebności jest na tyle „intensywne”, że umożliwia właścicielowi wystąpienie przeciwko niemu z roszczeniami uzupełniającymi. Już na wstępie należy wskazać, że nie jest możliwe podanie ogólnych reguł; każdy przypadek winien być rozpatrywany w sposób indywidualny.

Odwołać się można w tym przypadku do uzasadnienia wyroku SN z dnia 25 lutego 2004 r. (II CK 32/03), zgodnie z którym „Sądy trafnie przyjęły, że podstawą rozpoznawanego roszczenia jest art. 225 k.c. Jest bowiem rzeczą bezsporną, że pozwany korzysta z nieruchomości powoda w ten sposób, że eksploatuje stojącą na niej stację przesyłową („trafo”), zajmującą powierzchnię około 60 m². Oznacza to, że jak to prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy, powód jest praktycznie pozbawiony możliwości korzystania z całej działki, mającej tylko 171 m² powierzchni. Nie budzi też wątpliwości prawidłowość zakwalifikowania tego korzystania z działki powoda przez pozwanego jako posiadania w złej wierze, w sytuacji, gdy strona pozwana ma świadomość, że nie służy jej tytuł prawny do tego posiadania”.

A zatem wybudowanie urządzeń zajmujących powierzchnię 60 m² w praktyce pozbawia właściciela władztwa nad nieruchomością

ścią, której powierzchnia wynosi 171 m². To zatem sąd, w konkretnym przypadku winien badać, czy posiadacz służebności uniemożliwił właścicielowi korzystanie z nieruchomości, zgodnie z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem.

7. PROBLEM KRYTERIÓW PRZY USTALENIU WYNAGRODZENIA ZA KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI POLEGAJĄCYM NA UMIESZCZENIU POD ZIEMIĄ PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁANIA PŁYNÓW, PARY, GAZÓW I ENERGII ELEKTRYCZNEJ

Należy podkreślić, że zgodnie ze stanowiskiem doktryny jak i orzecznictwa wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter jednorazowy, a nie okresowy¹⁷.

R. Trzaskowski wskazuje, że „miarodajnym czynnikiem byłyby w przypadku rozliczeń z posiadaczem służebności opłaty za służebności o podobnym charakterze”¹⁸. Wydaje się jednak, że jest to stanowisko niewłaściwe. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest bowiem czymś innym niż wynagrodzenie za korzystanie ze służebności. Odwołać się można w tym przypadku do bogatego orzecznictwa SN dotyczącego „wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy”, o którym jest mowa w art. 224 i 225 k.c. I tak zgodnie z orzeczeniem SN z dnia 27 kwietnia 1963 r. (III CR 51/63, «OSNCP» 1964 nr 5, poz. 100) wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania, oraz wszelkie wydatki i ciężary, jakie właściciel poniósł w okresie sprawowania władztwa przez po-

¹⁷ Por. w szczególności orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 17 czerwca 1957 r. 2 CR 202/56, «OSN» 1959 nr 1, poz. 11; z dnia 24 października 1972 r. III CZP 70/72, «OSNCP» 1973 nr 6, poz. 102; z dnia 18 kwietnia 1974 r. III CZP 20/74, «OSNCP» 1974 nr 12, poz. 208; z dnia 4 grudnia 1980 r. II CR 501/80, «OSNCP» 1981 nr 9, poz. 171; z dnia 7 stycznia 1998 r. CZP 62/97), i z dnia 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00, «LEX» nr 52680.

¹⁸ R. TRZASKOWSKI, *op. cit.*, s. 140.

siadacza. Zgodnie z orzeczeniem SN z dnia 8 grudnia 2000 r. (I CKN 325/00, nie publ.) wynagrodzenie to nie obejmuje utraczonego zysku (*lucrum cessans*). Kwota jaką żądać może właściciel wobec posiadacza służebności, który nie legitymuje się tytułem prawnym, nie może przekraczać kwoty, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 11 lutego 2004 r., I CK 206/03).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że wysokość należnego właścicielowi (wieczystemu użytkownikowi) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno ustalać się według stawek cen rynkowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/2000 i wskazane tam dalsze orzecznictwo).

8. PODSUMOWANIE

Posiadacz służebności, który bez tytułu prawnego zajmuje cudzą nieruchomość może co do zasady być uznany za posiadacza służebności w złej wierze. Należy uznać, że na mocy odesłania zawartego w art. 352 § 2 k.c. do takiego posiadania będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy o posiadaniu rzeczy, w tym także przepisy art. 224 § 2 oraz art. 225 k.c. regulujące tzw. roszczenia uzupełniające przysługujące właścicielowi wobec posiadacza rzeczy.

Posiadacz służebności, najczęściej przedsiębiorstwo, które wzniosło urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania gazu, wody, energii elektrycznej, itp., zakłóca w sposób „trwały” prawo własności nieruchomości. Ustawodawca wprowadzając nakaz „odpowiedniego” stosowania do takiej sytuacji przepisów o roszczeniach uzupełniających chciał umożliwić korzystanie właścicielowi z tych roszczeń, w sytuacji kiedy posiadanie służebności uniemożliwia właścicielowi korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem. Nie można podać „uniwersalnych” kryteriów, wskazujących na sytuację, kiedy właściciel będzie mógł wystąpić z roszczeniami uzupełniającymi

przeciwko posiadaczowi służebności. Każdy przypadek winien być jednak rozpatrywany w sposób indywidualny. Niemożliwe jest bowiem podanie reguł mających zastosowanie do wszystkich stanów faktycznych.

Jeżeli przedsiębiorstwo gazownicze, energetyczne, czy też wodociągowe zajęło pod swoje urządzenia $\frac{3}{4}$ nieruchomości, to należy przyjąć że właściciel został pozbawiony możliwości korzystania z nieruchomości, zgodnie z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem. Stan taki będzie zbliżony do pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą. Właścicielowi będą w takim przypadku przysługiwały roszczenia uzupełniające, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Należy przy tym uczynić zastrzeżenie, że przedsiębiorstwo jest posiadaczem służebności w złej wierze.

W orzecznictwie jak i doktrynie panuje zgodność co do kryteriów ustalania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, w przypadku wystąpienia z roszczeniami uzupełniającymi przez właściciela. I tak wynagrodzenie takie ma charakter jednorazowy, a nie okresowy. Uzyskana kwota winna odpowiadać tej jaką uzyskałby właściciel od posiadacza rzeczy legitymującego się tytułem prawnym.

ADMISSIBILITY OF COMPLEMENTARY CLAIMS OF THE POSSESSOR OF SERVITUDE

Summary

According to art. 352 § 2 of the Civil Code the provisions of possessing an object apply correspondingly to possessing a servitude, including the provisions of so called complementary claims. In the author's opinion, the owner is entitled to pursue complementary claims against the holder of the servitude only if deprived of the control of an object. The court should examine whether the owner was deprived of the object separately in every case. In the author's view, the owner cannot pursue these claims

in other instances of the disturbance of the right of the ownership. The jurisdiction and doctrine are consistent with regard to the criteria of establishing the owner's remuneration for the object's usage in case of the deprivation of the control thereof. Its amount should equal to that due from the object's possessor having a legal title thereto.