

# Stefan Breyer

---

## Pytania i odpowiedzi prawne

---

Palestra 12/10(130), 54-55

---

1968

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Projekt — jak podnosi się w jego uzasadnieniu — daje wyraz stanowisku, że zjawiska bójki i pobicia nie tracą swej aktualności i że nowy kodeks powinien zawierać przepisy pozwalające na stanowczą walkę z tym zjawiskiem. Ocena tych przepisów, a w szczególności art. 164 § 1 pozwala żywić nadzieję, że postulat ten będzie spełniony, przy czym nie wydaje się, by projektowany nowy przepis mógł spowodować nadmierną penalizację. Wprowadzone w nim kryterium bezpośredniego narażenia na niebezpieczeństwo utraty życia lub ciężkiego uszkodzenia ciała, a więc na bardzo poważne niebezpieczeństwo, pozwoli na rozsądne rozgraniczenie bójek karalnych od niekaralnych. Nie zachodzi więc obawa penalizacji każdej bójki.

## **PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE**

### **PYTANIE:**

Jak należy obliczyć „odpowiednie wynagrodzenie” określone w art. 231 § 1 k.c. w sytuacji, gdy samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze zabudował grunt, który mu właściciel wydzielił w wyniku uregulowania spłaty spadkowej w wysokości 306 rubli, zasądzonej wyrokiem sądu z roku 1919.

Zaznaczyć należy, że w warunkach miejscowych spłata w wysokości 306 rubli równała się współcześnie cenie jednego morga, czyli 5.600 m<sup>2</sup> ziemi, a działka, o której przeniesienie (własności) powód wnosi w sprawie niniejszej, ma około 1.500 m<sup>2</sup>.

Zaznaczyć nadto należy, że oczywiście nie można się powoływać na zasiedzenie.

### **ODPOWIEDŹ:**

W odpowiedzi swej ustosunkuję się najpierw do zagadnienia prawnego będącego przedmiotem pytania, a dopiero potem do sytuacji prawnej, na której tle zostało postawione powyższe pytanie.

1. Art. 231 § 1 k.c. mówi o roszczeniu samoistnego posiadacza w dobrej wierze, który wznosił budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, o przeniesienie na niego jej własności za „odpowiednim wynagrodzeniem”. Jest to unormowanie ustawowe, różniące się od brzmienia art. 73 § 2 pr. rzecz. z 1946 r., bo w tym ostatnim artykule — przy po-

dobnej hipotezie — mowa jest o roszczeniu o przeniesienie własności „za zapłatą zwykłej ceny”, co kojarzy się ze sprzedażą.

Zwrot o „odpowiednim wynagrodzeniu” wskazuje na to, że przy jego ustalaniu sąd nie jest związany wartością działki w chwili wnoszenia budynku lub przy realizowaniu roszczenia o przeniesienie jej własności ani też istnieniem ewentualnych zobowiązań między właścicielem a posiadaczem, który wznosił budynek lub jego następcą prawnym. Istotny jest tutaj przede wszystkim uszczerbek majątkowy, którego — w związku z budową na jego gruncie — doznał właściciel, uszczerbek zaś ten należy określić przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności związanych ze sprawą (a więc między innymi także i dotyczących wartości działki itp.), jednakże wszystko to w ramach zasad współżycia społecznego w PRL i tym samym zgodnie z ogólnymi zasadami słuszności. W określonych zatem warunkach, występujących, jak sądzę, również w sprawie, której dotyczy pytanie prawne, wynagrodzenie to może mieć charakter czysto symboliczny.

Na marginesie podaję, że problematykę art. 231 k.c. omówiłem szerzej w mojej pracy pt. „Przeniesienie własności nieruchomości” (Warszawa 1966, str. 156 i nast.).

2. Naszkicowany jednak przez autora pytania stan faktyczny nasuwa wątpliwości, czy stan prawny, o który chodzi w sprawie, może być w całości uporządkowany przez realizację roszczenia z art. 231 § 1 k.c. Roszczenie to obejmuje bowiem tylko teren pod samym budynkiem czy innymi urządzeniami, wraz z placem w najbliższym otoczeniu potrzebnym do korzystania z budynku lub urządzeń. W danym wypadku zaś działka, na której stoi budynek, ma 1.500 m<sup>2</sup>, przekracza zatem swymi rozmiarami obszar działek budowlanych. Na przykład ogród przy domu w zasadzie nie może być przedmiotem roszczenia z art. 231 § 1 k.c., choćby posadzone tam drzewa lub inne rośliny przewyższały wartość gruntu. Tak mianowicie wyjaśnił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 12.I.1961 r. 1 CR 979/60 (OSN 1962 z. III, poz. 92), odnoszącym się wprawdzie do art. 73 § 2 pr. rzecz., ale mającym swój walor również pod rządem art. 231 § 1 k.c.

W tym stanie rzeczy należy się liczyć z tym, że tylko część owej działki zajęta pod budynki może być przewłaszczone na podstawie art. 231 k.c., a dla uporządkowania stanu prawnego reszty działki, jeśli sprawa jest sporna, należy szukać innej drogi. Nasuwa się tutaj przede wszystkim stwierdzenie zasiedzenia.

Autor pytania zastrzega się, że w sprawie tej „oczywiście” nie można się powoływać na zasiedzenie. Nie jest to dostatecznie zrozumiałe. Działka została wydzielona przez właściciela w wyniku uregulowania spłaty spadkowej rodzinnej zasądzonej w 1919 r. (w rublach?). Nie jest podane, kiedy to wydzielenie nastąpiło. Jeżeli jednak nie ma zastosowania przepis art. XLIV przep. wpr. k.c. co do działania ograniczenia z art. 178 k.c. przy zasiedzeniu kończącym się po dniu 5.VII.1965 r. albo nie mają zastosowania inne przepisy szczególne przewidujące przedłużenie biegu zasiedzenia lub wyłączającego ten sposób nabycia własności — to przypuszczalne w danym wypadku zasiedzenie już nastąpiło na podstawie art. 2262 kod. Nap. w związku z art. XXXIII § 2 przep. wpr. pr. rz. i ks.w. z 1964 r. lub art. 50 pr. rz. z 1946 r. w związku z art. XLI § 2 przep. wpr. k.c. albo też na podstawie innej kombinacji tych przepisów.