

# Michał Wdowiak

---

## Kilka uwag o służebności „budynkowej”

---

Rocznik Samorządowy 6, 218-237

---

2017

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.



Michał Wdowiak, Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Gdański

## Kilka uwag o służebności „budynekowej”

### Some Notes on the Building Servitude

#### Abstrakt

Przekroczenie granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia wywołuje zmiany w sferze praw podmiotowych. Problematyka ta była już przedmiotem rozważań w nauce prawa, to jednak zmiana stosunków własnościowych związanych ze zbywaniem nieruchomości komunalnych skłania do podjęcia dalszych rozważań. Znaczenie tej problematyki wciąż będzie wzrastać także z innych względów. Na terenach śródmiejskich bardzo często występują podziemne korytarze i piwnice, pozostałości murów i fortyfikacji obronnych, które są odsłaniane przy pracach ziemnych inwestycji prowadzonych przez firmy deweloperskie. Stąd inwestorzy powinni bardzo dokładnie zbadać grunty sąsiednie wokół prowadzonej inwestycji. W przypadku przekroczenia granicy gruntu sąsiedniego, jeżeli w sąsiedztwie prowadzonej inwestycji odkryty zostanie fragment zabytkowej zabudowy, dalsze prowadzenie inwestycji będzie uzależnione od stanowiska służb konserwatorskich.

**Słowa kluczowe:** służebność budynekowa

#### Abstract

Crossing of border of the adjacent land by erection of the building or other device calls the changes in the sphere of subjective rights. This issue was already discussed in the science of law, however, the change of ownership relations associated with disposing of municipal real estate tends to take further discussion. The importance of this issue still will grow also for other reasons. Inner-city areas very often there are underground passages and caves, the remains of the walls and fortifications, which are exposed by excavation work carried out by the developer's investment. Hence, investors should carefully examine the land surrounding around their investments. In the case of crossing the border of the adjacent land, if in the vicinity of the investment will be the

historic piece of outdoor, continuation of investments will depend on the position of restoration services.

**Key words:** border, investment

## 1. Wprowadzenie

Przekroczenie granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia wywołuje zmiany w sferze praw podmiotowych<sup>1</sup>. Choć ta problematyka była przedmiotem rozważań w nauce prawa<sup>2</sup>, to jednak zmiana stosunków własnościowych związanych ze zbywaniem nieruchomości komunalnych skłania do podjęcia dalszych rozważań<sup>3</sup>.

Dokonując wykładni historycznej art. 151 k.c.<sup>4</sup> należy sięgnąć do art. 32 p.r.<sup>5</sup> Obydwa przepisy dotyczą podobnych stosunków prawnych, lecz mają nieco odmienną treść. Zdaniem Jana Wasilkowskiego art. 32 p.r. miał łagodzić skutki przekroczenia granicy nieruchomości sąsiedniej przy budowie. Często występowały przypadki, gdy z powodu słabego oznaczenia granic w osiedlach, zwłaszcza mniejszych<sup>6</sup>, a przytaczając przykład Stefana Breyera – bez zamierzonego celu lub rażącego niedbalstwa wzniesiono na gruncie sąsiada część budowli, np. ścianę lub narożnik<sup>7</sup>. Wówczas, według poglądu tego ostatniego autora – ustawodawca w art. 32 p.r. przyznał ochronę i uznał społeczną

<sup>1</sup> W nauce prawa są wyrażane rozbieżne poglądy w przedmiocie charakteru prawnego części budynku lub urządzenia wzniesionych poprzez przekroczenie przy budowie granicy nieruchomości sąsiedniej. Szerzej: W. Górecki, *Sytuacja prawna budynku wzniesionego częściowo na sąsiednim gruncie*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 5, s. 268–277; B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe w wypadku przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku (art. 151 k.c.)*, „Przegląd Sądowy” 2007, nr 6, s. 53–68.

<sup>2</sup> R. Czarnecki, *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, „Nowe Prawo” 1969, nr 6, s. 906–915; W. Górecki, *Skutki przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (relacje między art. 151 a 231 k.c.)*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2011, nr 2, s. 392–433; B. Janiszewska, *Powstanie roszczeń uzupełniających w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granicy nieruchomości sąsiedniej (art. 151)*, „Rejent” 1997, nr 5, s. 82–98; W. Kocon, *Przekroczenie granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia*, „Nowe Prawo” 1970, nr 7–8, s. 1065–1079; I. Szymczak, *Przekroczenie granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku – analiza prawnoporównawcza ze szczególnym uwzględnieniem zasad wynagrodzenia właściciela gruntu zajętego*, „Rejent” 2014, nr 11, s. 96–128.

<sup>3</sup> Lokale mieszkalne położone w budynkach mieszkalnych będących własnością gmin były zbywane na rzecz ich najemców wraz z gruntem położonym pod budynkiem – po tzw. „obrysie” bez gruntu otaczającego budynek.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, j.t. Dz.U. z 2017 r., poz. 459 ze zm., zwana dalej Kodeks cywilny lub k.c.

<sup>5</sup> Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm., zwany dalej p.r.

<sup>6</sup> J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe. Część I*, Warszawa 1956, s. 109.

<sup>7</sup> S. Breyer, *Wykład prawa rzeczowego*, Warszawa 1952, s. 45–46.

wyższość interesów budującego nad interesem właściciela gruntu sąsiedniego<sup>8</sup>. W stosunkach prawnych powstałych pod rządami kodeksu cywilnego taka asymetria ochrony interesów stron już nie występuje. Beata Kuczek zwróciła uwagę, że celem przepisu art. 151 k.c. jest zachowanie równowagi pomiędzy interesem podmiotu naruszającego własność w szczególnych warunkach a interesem właściciela nieruchomości sąsiedniej. Za interesy objęte ochroną ustawodawca uznał trwałość już wzniesionego budynku lub urządzenia oraz zapewnienie ekwiwalentu właścicielowi nieruchomości sąsiedniej poprzez żądanie wykupu części nieruchomości lub obciążenie jej odpłatnie służebnością<sup>9</sup>. Moim zdaniem, choć art. 151 k.c. ma równoważyć interesy stron, to należy szczegółowo określić zakres należącej ochrony interesów właściciela nieruchomości sąsiedniej, ze względu na bezwzględny charakter prawa własności. Ponieważ dokonano naruszenia prawa własności nieruchomości sąsiedniej, jej właściciel po zaistnieniu przesłanek określonych w art. 151 k.c. nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Jeżeli właściciel nieruchomości sąsiedniej zażąda wykupienia zajętej części gruntu, także z tą częścią, która w skutek budowy utraciła dla niego znaczenie gospodarcze, wówczas należy przyjąć stawkę rynkową za podstawę ustalenia ceny nieruchomości. Dotyczy to także sytuacji jeżeli właściciel nieruchomości sąsiedniej zażąda ustanowienia odpłatnej służebności.

Powstaje pytanie: jaki zakres stanów faktycznych może obejmować zastosowanie art. 151 k.c.? Według Stefana Grzybowskiego zakresem tego przepisu są objęte przypadki ze stosunków sąsiedzkich, gdy przy wznoszeniu budynku na własnym gruncie nastąpiło niewielkie przekroczenie granicy gruntu sąsiedniego, niekiedy wskutek jej niejasnego przebiegu<sup>10</sup>. Powyższy ogólny pogląd należy uzupełnić o stanowiska prezentujące przypadki szczególne. Zdaniem Teresy Filipiak art. 151 k.c. może dotyczyć sytuacji, gdy część budynku lub innego urządzenia może się znajdować względem gruntu sąsiedniego: pod powierzchnią – np. piwnice, na powierzchni – np. ściany budynku, nad powierzchnią – np. balkon<sup>11</sup>. Jest to pogląd słuszny, gdyż nawiązuje do normatywnego określenia granic prawa własności (art. 143 k.c.). Z kolei Jerzy Ignatowicz stwierdził, iż art. 151 k.c. będzie miał także zastosowanie, gdy nie przekroczono granicy

<sup>8</sup> Ibidem, s. 56.

<sup>9</sup> Według autorki art. 151 k.c. chroni stan faktyczny wytworzony przez wznoszącą budowlę, nawet wbrew interesom właściciela nieruchomości sąsiedniej. B. Kuczek, *Glosa do uchwały SN z 29 grudnia 1987 r., III CZP 79/87*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 1991, nr 3, poz. 71, s. 134. Ponadto zob. wyrok SN z 24 września 2010 r., IV CSK 76/10.

<sup>10</sup> S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 103.

<sup>11</sup> T.A. Filipiak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, s. 41.

gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku, lecz niektóre części składowe tego budynku zostały w sposób trwały związane z murem budynku sąsiedniego, np. utworzono „gniazda” dla belek stropowych, czy też sąsiedni mur wykorzystano do wzniesienia przewodów kominowych<sup>12</sup>. Nawiązując do myśli wspomnianego autora należy dodać, że ponadto art. 151 k.c. może obejmować przypadki, gdy o ścianę istniejącego budynku oparto kanał ze stali kwasoodpornej odprowadzający spaliny z dwufunkcyjnego pieca gazowego lub częściowo przekroczone gruntu sąsiedni przy: przeprowadzeniu urządzeń służących do przesyłania wody, energii lub paliw do sąsiednich budynków.

Powyżej przedstawiono przykłady stanów faktycznych, do których art. 151 k.c. będzie miał zastosowanie. Naturalnie nasuwa się pytanie: do jakich stanów faktycznych art. 151 k.c. nie będzie miał zastosowania? Odpowiedź można znaleźć w nauce prawa i orzecznictwie. Po pierwsze będą to stany faktyczne, które *ex definitione* nie są objęte zakresem art. 151 k.c. SN orzekł bowiem, że art. 151 k.c. nie będzie miał zastosowania, gdy właściciele nieruchomości sąsiadujących wzniesili wspólnie na nich budynek<sup>13</sup>. Innym przykładem jest sytuacja przedstawiona przez S. Grzybowskiego, gdy budynek został wzniesiony przez osobę trzecią, której działaniu właściciele nie mogli się przeciwstawić<sup>14</sup>. Rozwinięcie ostatniego przykładu można znaleźć w stanowisku B. Kuczek, która słusznie zwróciła uwagę, że art. 151 k.c. nie będzie miał zastosowania do sytuacji, gdy jest zerwana więź pomiędzy właścicielem nieruchomości wyjściowej a posiadaczem zależnym lub dzierżycielem prowadzącymi budowę, ponieważ przekroczyli swoje uprawnienia. Podobnie będzie w sytuacji, gdy nieruchomość jest we władaniu osoby nie posiadającej legitymacji, np. nieformalnego nabywcy<sup>15</sup>. Po drugie zakresem art. 151 k.c. nie będą objęte stany faktyczne, które są regulowane przez inne przepisy kodeksu cywilnego. J. Ignatowicz wskazał, że będzie to sytuacja, gdy granica gruntu nie została przekroczona, lecz jest używana w celu dostępu do nieruchomości władnącej<sup>16</sup>, zatem może to być przypadek związany z potrzebą ustanowienia drogi koniecznej (art. 145 k.c.). W tym przypadku przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy obu stron. Rozwój stosunków społeczno-gospodarczych skłania do podjęcia refleksji nad z poglądem J. Ignatowicza, iż art. 151 k.c. nie będzie miał zastosowania w przypadku, gdy przy wzniesieniu budynku przekroczone granicę,

<sup>12</sup> J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 406.

<sup>13</sup> Postanowienie SN z 28 lutego 2006 r., III CZP 3/06.

<sup>14</sup> S. Grzybowski, op. cit., s. 57.

<sup>15</sup> B. Kuczek, op. cit., s. 134.

<sup>16</sup> J. Ignatowicz, op. cit., s. 406.

lecz budynek nie został trwale związany z gruntem sąsiednim<sup>17</sup>. Choć wydaje się że właściciel nieruchomości sąsiedniej w takim przypadku nie będzie miał roszczenia o wykup zajętego terenu wraz z częścią która utraciła dla niego znaczenie gospodarcze, to należy rozważyć w indywidualnym przypadku dopuszczalność ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej. Ze spraw rozstrzyganych w orzecznictwie można wskazać przykład, gdy przy powstaniu wspólnoty mieszkaniowej, po podziale gruntu, poza „obrysem” budynku wspólnoty mieszkaniowej pozostały jego niektóre elementy składowe, jak na przykład schody<sup>18</sup>. Art. 151 k.c. nie będzie miał zastosowania do takiego stanu faktycznego. Moim zdaniem schody są funkcjonalnie i gospodarczo powiązane z budynkiem wspólnoty mieszkaniowej, lecz położone poza działką położoną pod budynkiem wspólnoty mieszkaniowej (po obrysie budynku), zatem są częścią składową tego budynku. Są one wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców budynku, którzy są współposiadaczami służebności gruntowej (art. 352 k.c.), a obowiązek utrzymania schodów we właściwym stanie technicznym, napraw i remontów obciąża właścicieli wyodrębnionych lokali.

## **2. Strona podmiotowa i przedmiotowa (art. 151 zd. 1 *ab initio*)**

W orzecznictwie SN zwrócono uwagę, że na podstawie art. 151 k.c. legitymacja czynna przysługuje właścicielowi nieruchomości sąsiedniej<sup>19</sup>, użytkownikowi wieczystemu, uprawnionemu z tytułu ograniczonych praw rzeczowych<sup>21</sup>. Według J. Ignatowicza na podstawie art. 151 k.c. legitymację bierną posiadają: właściciel nieruchomości wyjściowej oraz osoby władające gruntem na podstawie prawa pochodzącego od właściciela – użytkownik wieczysty, użytkownik, uprawniony z tytułu służebności gruntowej lub osobistej, w tym mieszkania<sup>22</sup>, a według tezy wyrażonej przez WSA w Gdańsku – nawet dzierżawca<sup>23</sup>. Rozwijając przedstawioną interpretację uważam, iż można przyjąć – legitymację bierną na podstawie art. 151 k.c. będzie posiadał najemca, biorący w użyczenie albo inna osoba, która wywodzi legitymację swych działań wprost z uprawnień właściciela.

<sup>17</sup> Ibidem.

<sup>18</sup> Wyrok SA w Katowicach z 10 października 2012 r., I ACa 633/12.

<sup>19</sup> Uchwała SN z 29 grudnia 1987 r., III CZP 79/87.

<sup>20</sup> Uchwała SN z 29 maja 1974 r., III CZP 21/74.

<sup>21</sup> Wyrok SN z 26 listopada 2004 r., I CK 293/04.

<sup>22</sup> J. Ignatowicz, op. cit., s. 407.

<sup>23</sup> Wyrok WSA w Gdańsku z 18 listopada 2010 r., II SA/Gd 420/10.

W kodeksie cywilnym nie określono definicji pojęcia „budynek”. W orzecznictwie SN<sup>24</sup> pomocniczo wykorzystuje się pojęcie „budynek” określone w art. 3 ust. 2 prawa budowlanego<sup>25</sup> – jest to jest obiekt budowlany, w sposób trwały związany z nieruchomością, będący częścią składową nieruchomości gruntowej (art. 48 k.c.) albo odrębnym od niej przedmiotem własności (art. 235 § 1 k.c.), wydzielony przestrzennie przy pomocy przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty oraz dach. Z kolei Romulad Szytk zwrócił uwagę, że pojęcie „zabudowy” zostało zdefiniowane art. 62 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>26</sup>, lecz także zostało utworzone na użytek tejże ustawy<sup>27</sup>.

Jak wspominałem, w literaturze cywilistycznej brak jest jednolitości poglądów, co do charakteru prawnego części budynku lub urządzenia przekraczającej granicę nieruchomości sąsiedniej<sup>28</sup>. W orzecznictwie SN przeważa pogląd, że art. 151 k.c. wprowadza wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, właścicielem „odrębności” jest inwestor (właściciel nieruchomości wyjściowej lub inny uprawniony podmiot)<sup>29</sup>, jest ona elementem składowym budynku „zasadniczego”. S. Breyer wyraził odmienne stanowisko, iż do czasu ustanowienia służebności gruntowej, określone części budynku są częściami składowymi nieruchomości, z którą są trwale związane<sup>30</sup>. Przyjmuję, że słuszne jest pierwsze stanowisko, ponieważ „zasadnicza” część budynku oraz „przekroczenie” powinny być ze sobą funkcjonalnie i gospodarczo powiązane. Uznając ciągłą aktualność dyskursu naukowego, wskazuję jednak że na tej podstawie trudno rozstrzygnąć problem własności części budynku lub urządzenia wzniesionego na nieruchomości sąsiedniej po przekroczeniu jej granicy. Zasada *superficies solo cedit* jest powszechnie uznawana w codziennym stosowaniu prawa. Część środowiska pracowników samorządowych uważa się, że właścicielem „przekroczenia” w takiej sytuacji jest właściciel nieruchomości sąsiedniej. Inna część środowiska pracowników samorządowych uważa, że właścicielem „przekroczenia” w takiej sytuacji jest podmiot

<sup>24</sup> Szerzej: uchwała SN z 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07.

<sup>25</sup> Art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 290 ze zm. Szerzej na temat ochrony praw właścicieli sąsiadujących nieruchomości uregulowanej przepisami prawa budowlanego zob. W. Szwajdler, *Zniesienie pozwolenia na budowę a sytuacja prawna właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji*, „Palestra” 2009, nr 11–12, s. 75–83.

<sup>27</sup> R. Szytk, *Prawo pierwokupu w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami*, „Rejent” 1997, nr 5, s. 56.

<sup>26</sup> Według art. 62 ust. 3 ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm. jako rozpoczęcie zabudowy uznaje się wzniesienie fundamentów, natomiast za zakończenie zabudowy uznaje się wzniesienie budynku w stanie surowym zamkniętym.

<sup>28</sup> Szerzej: W. Górecki, *Sytuacja...*, s. 268–277; B. Janiszewska, *Stosunki...*, s. 53–68.

<sup>29</sup> Postanowienie SN z 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06.

<sup>30</sup> S. Breyer, *op. cit.*, s. 46; Uchwała SN z 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07.

posiadający tytuł prawny do nieruchomości wyjściowej<sup>31</sup>. Opierając się na takim doświadczeniu, uważam że ta problematyka powinna być rozstrzygnięta tylko w drodze interwencji ustawodawcy *expressis verbis* regulującej to zagadnienie.

W jaki sposób zaś rozumieć pojęcie „urządzenia” na płaszczyźnie prawa prywatnego? Może to być element budynku jak i samoistny „nakład” nie związany z budynkiem. W tym miejscu można wykorzystać pogląd Stanisława Rudnickiego i Grzegorza Rudnickiego, iż urządzenie powinno być połączone z nieruchomością wyjściową zarówno fizycznie, jak i w określonym celu gospodarczym<sup>32</sup>. Urządzenia należy podzielić na dwie grupy: całkowicie wyłączające władanie zajętą częścią nieruchomości sąsiedniej oraz stopniowo ingerujące we własność nieruchomości sąsiedniej. Do pierwszej grupy można zaliczyć: ławę fundamentową, piwnicę, studzienkę doświetlającą piwnicę, opaskę, docieplenie budynku, mur, ścianę, słup, komin, klatkę schodową, budynek gospodarczy, garaż, szklarnię, taras i schody (w zależności od konstrukcji i położenia), studnię, ogrodzenie (które nie może być przestawione), podziemne i naziemne urządzenia dostarczające paliwa, energię, wodę lub podobne urządzenia (np. osadnik wraz z rurą kanalizacyjną), altanę (w tym na gromadzenie odpadów stałych). Do drugiej grupy można zaliczyć: filary, słupy, podparcia wraz z pokryciem zadaszenia, okap dachu, rynnę odprowadzającą wodę, balkon, wykusz, okna otwierane na zewnątrz – zachodzące na nieruchomość sąsiednią.

Moim zdaniem w zależności od stopnia wykończenia, funkcji oraz stopnia ingerencji budynku, urządzenia lub innej zabudowy we własność nieruchomości sąsiedniej odmienne będą uprawnienia właściciela nieruchomości sąsiedniej lub uprawnionego do władania gruntem, o czym dalej.

### **3. Przesłanki (art. 151 zd. 1 *in fine*)**

SN w jednej ze spraw orzekł, że właściciel nieruchomości sąsiedniej przed zgłoszeniem roszczeń wynikających z art. 151 k.c. powinien ustalić czy wznoszący budynek lub urządzenie przekroczył granicę gruntu z winy umyślnej. Jednocześnie on sam powinien bezzwłocznie sprzeciwić się naruszeniu, które naraża go na niewspółmiernie wielką szkodę<sup>33</sup>. Ponieważ ustawodawca nie definiuje pojęć: przekroczenie granicy, wina umyślną i sprzeciw bez nieuzasadnionej zwłoki należy ich treść zinterpretować w oparciu o poglądy wyrażone na płaszczyznach pomocniczych.

<sup>31</sup> Autor jest pracownikiem samorządowym.

<sup>32</sup> S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2008, s. 104. Zob. także uwagi na temat budynku i urządzenia: W. Kocon, *Przekroczenie...*, s. 1066–1067.

<sup>33</sup> Postanowienie SN z 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06.



W celu wyjaśnienia pojęcia „przekroczenie granicy” należy zestawić ze sobą poglądy wyrażone w doktrynie i orzecznictwie. Według B. Kuczek zwrot „przekroczenie granicy gruntu sąsiedniego” należy rozumieć, iż budowa jest prowadzona na gruncie wyjściowym, ale zajęto również niewielki fragment gruntu sąsiedniego. Każde inne wkroczenie na grunt sąsiedni, które nie jest nieznaczne należy uznać za przypadek objęty art. 231 k.c.<sup>34</sup> W tym miejscu nasuwa się pytanie: jak oznaczać granice nieruchomości? Na to pytanie można odpowiedź wykorzystując wypowiedź J. Winiarza, iż granice przestrzenne nieruchomości należy oznaczać na podstawie art. 143 k.c.<sup>35</sup>, ale także innych przepisów ustawowych oraz przepisów prawa lokalnego. Jeżeli oznaczenie granic nieruchomości jest trudne należy – według stanowiska WSA w Kielcach – wykorzystać mapy ze starostwa powiatowego lub wszcząć postępowanie o wznowienie granic<sup>36</sup>. Przekroczenie granicy może nastąpić przy rozmaitych zdarzeniach: S. Rudnicki i G. Rudnicki wskazali na zdarzenie wznoszenia nowego budynku<sup>37</sup>, Wacław Kocon wskazał na zdarzenie rozbudowę istniejącego budynku – pod, na i nad powierzchnią nieruchomości sąsiedniej<sup>38</sup>, a orzecznictwie SN wskazano na zdarzenie powiązania w sposób trwały niektórych elementów budynku lub innego urządzenia z nieruchomością sąsiednią<sup>39</sup>. Powyższe stanowiska należy uzupełnić o uwagę, iż każdy przypadek przekroczenia gruntu sąsiedniego trzeba oceniać indywidualnie. Mianowicie, powierzchnię zabudowy budynku wznoszonego na nieruchomości wyjściowej można zestawić z powierzchnią zabudowy zajętej przez budynek na gruncie sąsiednim. Następnie po wykonaniu obliczeń oraz uwzględnieniu szczegółowych okoliczności stanu faktycznego będzie można dokonać subsumpcji art. 151 k.c. lub art. 231 k.c. .

Pojęcie „winy umyślnej” także należy interpretować w oparciu o stanowiska wyrażone w piśmiennictwie i judykaturze. Warto zwrócić uwagę, iż redakcja art. 32 p.r. wykorzystywała pojęcia „bez złego zamiaru” oraz „rażącego niedbalstwa” wznoszącego budynek<sup>40</sup>. Redakcja art. 151 k.c. posługuje się pojęciem „bez winy umyślnej”, co zdaniem Jana Winiarza należy rozumieć jako nieznanostwo rzeczywistego biegu granic i brak zamiaru jej przekroczenia<sup>41</sup>. Jak słusznie S. Rudnicki i G. Rudnicki zwrócili uwagę w prze-

<sup>34</sup> W. Górecki, *Skutki...*, s. 391–433; B. Kuczek, op. cit., s. 133.

<sup>35</sup> J. Winiarz, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 1, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 147.

<sup>36</sup> Wyrok WSA w Kielcach z 24 maja 2011 r., II SA/Ke 197/11.

<sup>37</sup> S. Rudnicki, G. Rudnicki, op. cit., s. 101.

<sup>38</sup> W. Kocon, *Przekroczenie...*, s. 1068.

<sup>39</sup> Wyrok SN z 20 października 1954 r., I CR 1850/54.

<sup>40</sup> Szerzej na temat porównania redakcji art. 32 prawa rzeczowego i art. 151 k.c. zob. W. Kocon, *Przekroczenie...*, s. 1069–1070.

<sup>41</sup> J. Winiarz, op. cit., s. 147.

pisach Kodeksu cywilnego nie ma domniemania, iż wina była nieumyślna, dlatego dowód w tym zakresie obciąża właściciela nieruchomości wyjściowej<sup>42</sup>. Przytaczając pogląd J. Ignatowicza wina umyślna musi mieć znamiona bezprawności działania oraz umyślności działania<sup>43</sup>. Według orzecznictwa SN wina umyślna najczęściej występuje jako lekkomyślność, zły zamiar lub rażące niedbalstwo<sup>44</sup>, co w przypadku stosowania art. 151 k.c. będzie miało miejsce jeżeli właściciel gruntu wyjściowego przed rozpoczęciem budowy nie zapozna się z księgą wieczystą, czy też nie dokona wznowienia granic w przypadku ich zatarcia<sup>45</sup>. Inne obowiązki mogą obciążać właścicieli nieruchomości położonych w miastach zburzonych podczas II wojny światowej lub nieruchomości zabytkowych. W tym pierwszym przypadku mogą pojawić się sytuacje, gdy nieruchomości nie odbudowano w ich pierwotnym miejscu, lecz w pewnym przesunięciu do siatki granic i może się okazać iż budynek jest położony w części na innej działce. W drugim przypadku właściciele nowych nieruchomości wznoszonych przy nieruchomościach zabytkowych powinni sprawdzić, czy pod ich piwnicami nie znajdują się podziemne korytarze nieruchomości zabytkowych. W przypadku niekorzystnej zmiany warunków geotechnicznych, w tym zmiany stosunków wodnych ich nieruchomości są narażone na utratę oparcia z powodu słabych warunków nośności gruntu i mogą ulec zawaleniu<sup>46</sup>. Powyższe wyliczenie ma charakter przykładowy, a katalog obowiązków właścicieli nieruchomości przystępujących do budowy ma charakter otwarty.

S. Breyer wskazał, że przy stosowaniu art. 32 p.r. wyrażenie „sprzeciwu w odpowiednim czasie” oznaczało chwilę, kiedy budowa nie była jeszcze zaawansowana<sup>47</sup>. W jaki sposób zatem interpretować pojęcie sprzeciwu ujęte w redakcji art. 151 k.c.? Należy zwrócić uwagę: kto jest podmiotem uprawnionym oraz na formę i okoliczności uprawniające do złożenia sprzeciwu? Zdaniem S. Rudnickiego i G. Rudnickiego sprzeciw może być wyrażony przez właściciela lub innego uprawnionego<sup>48</sup>. W orzecznictwie SN można odnaleźć tezę, że sprzeciw może być złożony w dowolnej formie<sup>49</sup> a jego skutki – według opinii Zbigniewa Koźmy i Mirosława Ożoga – powinny być interpretowane wed-

<sup>42</sup> S. Rudnicki, G. Rudnicki, op. cit., s. 100.

<sup>43</sup> J. Ignatowicz, op. cit., s. 407.

<sup>44</sup> Wyrok SN z 24 września 2010 r., IV CSK 76/10.

<sup>45</sup> Wyrok SN z 26 listopada 2004 r., I CK 293/04.

<sup>46</sup> Takie zdarzenia mają często miejsce z powodu awarii instalacji wodociągowej, która jest ułożona pod ziemią a do wykrycia miejsca przecieku należy użyć specjalistycznych kamer nasłuchowych.

<sup>47</sup> S. Breyer, op. cit., s. 46.

<sup>48</sup> S. Rudnicki, G. Rudnicki, op. cit., s. 101. Szerzej: W. Kocon, *Przekroczenie...*, s. 1070-1072.

<sup>49</sup> Wyrok SN z 26 listopada 2004 r., I CK 293/04.

ług przepisów ogólnych odnoszących się do wykładni oświadczeń woli (art. 65 k.c.)<sup>50</sup>. Problem może sprawiać określenie czasu wystąpienia okoliczności, których zaistnienie uprawnia do wyrażenia sprzeciwu. W orzecznictwie SN wyrażono tezę, że pojęcie „bez nieuzasadnionej zwłoki” nie można interpretować przez wskazanie miary czasu, lecz należy określać stosownie do okoliczności<sup>51</sup>. Według J. Ignatowicza niewątpliwie jest to chwila, w której właściciel nieruchomości sąsiedniej „powinien był się dowiedzieć o przekroczeniu granicy”<sup>52</sup>. Z kolei E. Skowrońska-Bocian interpretację pojęcia „bez nieuzasadnionej zwłoki” oparła o kryterium wiedzy, ma ona miejsce wtedy, gdy właściciel nieruchomości sąsiedniej mając wiedzę o przekroczeniu granicy zwleka ze złożeniem sprzeciwu lub nie interesuje się nieruchomością<sup>53</sup>. Moim zdaniem najślusniejszy pogląd wyraził J. Winiarz, iż pojęcie „bez nieuzasadnionej zwłoki” można interpretować jako chwila powstania zagrożenia przekroczenia granicy<sup>54</sup>. Dlatego nie podzielam poglądu Wojciecha Sz wajdlera, iż sprzeciw może być wyrażony później, lecz zwłoka musi być uzasadniona<sup>55</sup>. Otóż, nikt nie może zwolnić właściciela – nawet on sam – z wykonywania obowiązków właściciela nieruchomości. Pojęcie „bez nieuzasadnionej zwłoki” interpretuję w ten sposób, iż właściciel powinien niezwłocznie przeciwdziałać ingerencji w jego prawo własności już od momentu powstania zagrożenia, niż nieco popadać w uzasadnioną zwłokę.

Jak interpretować pojęcie „niewspółmiernie wielkiej szkody”? S. Breyer przytoczył pewien przykład związany z redakcją art. 32 p.r., która obejmowała zapis: „gdyby narażało to wznoszącego na stratę znacznie większą od wyrządzonej szkody”. Jeżeli wzniesiono drewniany dom, który mógł być rozebrany i przesunięty, to właściciel nieruchomości sąsiedniej mógł żądać przywrócenia stanu poprzedniego, ponieważ strata wznoszącego była niewielka<sup>56</sup>. Natomiast redakcja art. 151 k.c. wykorzystuje pojęcie „niewspółmiernie wielkiej szkody”, które T. Filipiak zinterpretowała przez porównanie, iż uszczerbek budującego polegający na tym, iż przywróci stan poprzedni jest mniejszy, a uszczerbek właściciela nieruchomości sąsiedniej jest znacznie większy<sup>57</sup>. W tym miejscu powstaje pytanie, kogo obciąża dowód wykazania szkody – właściciela nieruchomości wyjściowej czy sąsiedniej? Za właściwe uznaję stanowisko wyrażone w orzeczeniu

<sup>50</sup> Z. Koźma, M. Ożóg, *Kodeks cywilny z orzecznictwem*, t. 1, Sopot 1997, s. 223.

<sup>51</sup> Wyrok SN z 21 czerwca 1972 r., III CRN 98/72.

<sup>52</sup> J. Ignatowicz, op. cit., s. 407.

<sup>53</sup> E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449*<sup>10</sup>, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011, s. 584.

<sup>54</sup> J. Winiarz, op. cit., s. 148.

<sup>55</sup> W. Sz wajdler, op. cit., s. 85.

<sup>56</sup> S. Breyer, op. cit., s. 46.

<sup>57</sup> T.A. Filipiak, op. cit., s. 42.

NSA, iż ciężar dowodu powstania szkody spoczywa na właścicielu nieruchomości sąsiedniej i polega na wskazaniu: nieuprawnionego zachowania budującego oraz rozmiaru trudnych do odwrócenia skutków jego zachowania<sup>58</sup>.

Określone w art. 151 k.c. przesłanki: „bez nieuzasadnionej zwłoki” oraz „niewspółmiernie wielkiej szkody” pozostają względem siebie w relacji rozłącznej, a nie kumulatywnej, każda z nich jest samoistna.

#### **4. Roszczenia uprawnionego (art. 151 zd. 2 k.c.)**

Jak wspomniano roszczenie właściciela nieruchomości sąsiedniej o przywrócenie stanu poprzedniego, jest co do zasady wyłączone, jeżeli przekroczono granicę bez winy umyślnej. SN przyjął, iż w art. 222 k.c. wyrażono ogólną zasadę – właścicielowi w przypadku bezprawnego naruszenia własności przysługuje roszczenie negatoryjne i windykacyjne, natomiast art. 151 k.c. jest przepisem szczególnym, przewidującym wyjątek od wspomnianej zasady<sup>59</sup>. W kolejnej sprawie SN orzekł, że jeżeli jednak przekroczenie granicy nastąpiło z winy umyślnej lub bez winy umyślnej, lecz właściciel gruntu sąsiedniego bezzwłocznie się temu sprzeciwił lub grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda, przysługują mu wszystkie środki ochrony własności rzeczy (art. 222 k.c.)<sup>60</sup>. Co należy jednak wyróżnić, SN rozstrzygnął, iż wystąpienie winy umyślnej wyłącza badanie sprzeciwu właściciela oraz rozmiaru jego szkody<sup>61</sup>. W takiej sytuacji zdaniem Edwarda Gniewka art. 151 k.c. nie będzie miał zastosowania, a właściciel nieruchomości wyjściowej ma obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego (art. 222 § 2 k.c.)<sup>62</sup>. Przywołując pogląd J. Ignatowicza przywrócenie stanu poprzedniego może polegać na zburzeniu lub przesunięciu części budynku<sup>63</sup>. Powyższe stanowiska trzeba jednak uzupełnić o uwagę, że żądanie przywrócenia stanu poprzedniego może być ograniczone, gdy przeprowadzenie prac budowlanych zagrażałoby sąsiednim nieruchomościom obsunięciem lub zapadnięciem ziemi, a w efekcie naruszeniem statyki innych budynków.

Według art. 32 p.r. właściciel nieruchomości sąsiedniej w przypadku niemożliwości przywrócenia stanu poprzedniego mógł żądać, według swego wyboru –

<sup>58</sup> Postanowienie NSA z 15 maja 2013 r., II OSK 1049/13.

<sup>59</sup> Wyrok SN z 24 września 2010 r., IV CSK 76/10.

<sup>60</sup> Uchwała SN z 29 grudnia 1987 r., III CZP 79/87; postanowienie SN z 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06; Szerzej: S. Rudnicki, G. Rudnicki, op. cit., s. 103–105.

<sup>61</sup> Wyrok SN z 21 czerwca 1972 r., III CRN 98/72.

<sup>62</sup> E. Gniewek, [w:] red. E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 315. Szerzej na ten temat dopuszczalności lub niedopuszczalności zgłoszenia roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego zob. B. Janiszewska, *Powstanie...*, s. 82–98.

<sup>63</sup> J. Ignatowicz, op. cit., s. 407.

nabycia zajętej części jego nieruchomości albo odszkodowania w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności. Na podstawie art. 151 zd. 2 k.c. właściciel nieruchomości sąsiedniej może zgłosić takie same roszczenia, nie przysługują one na tej podstawie właścicielowi gruntu wyjściowego. W. Kocon przedstawił w nauce prawa przeciwną koncepcję, według której w przypadku bierności właściciela nieruchomości sąsiedniej dopuścił możliwość przejścia uprawnienia wyboru roszczenia z art. 151 zd. 2 k.c. na właściciela nieruchomości wyjściowej na podstawie art. 365 k.c.<sup>64</sup>. B. Kuczek wspomnianą koncepcję poddała krytyce i wskazała, że nawet w stosunkach obligacyjnych art. 365 k.c. nie stosuje się do konkurencyjnych roszczeń, w związku z tym stosowanie tego przepisu do roszczeń o charakterze rzeczowym nie wydaje się dopuszczalne<sup>65</sup>. Osobiście opowiadam się za tym drugim poglądem z uwagi na bezwzględny charakter prawa własności. Przy wyborze roszczenia należy uwzględnić funkcję budynku lub urządzenia oraz zakres ingerencji we własność gruntu sąsiedniego.

Najważniejszym roszczeniem właściciela nieruchomości sąsiedniej określonym w art. 151 zd. 2 k.c. jest żądanie wykupienia gruntu. Jak słusznie zwrócił uwagę J. Ignatowicz, odnosi się to do zajętej części gruntu przez właściciela gruntu wyjściowego oraz tej części, która utraciła znaczenie gospodarcze dla właściciela nieruchomości sąsiedniej, za wynagrodzeniem przyjętym w stosunkach danego rodzaju (art. 536 § 2 k.c.)<sup>66</sup>. W przypadku, gdy budynek lub urządzenie całkowicie uniemożliwia władanie nieruchomością sąsiednią, np. grunt jest zajęty przez ławę fundamentową, „kondygnację” budynku – piwnicę, parter itd., należy wykonać wykup zajętej części nieruchomości. Powstaje pytanie, czy takie samo uprawnienie może przysługiwać użytkownikowi wieczystemu? Problem ten został rozstrzygnięty w orzecznictwie SN, iż użytkownik wieczysty nieruchomości sąsiedniej ma roszczenie do użytkownika wieczystego nieruchomości wyjściowej o nabycie przysługującego mu prawa do zajętej części gruntu oraz tej, która utraciła znaczenie gospodarcze<sup>67</sup>. Wobec jednoznacznej redakcji art. 151 zd. 2 k.c. należy przyjąć, iż żaden inny niż powyżej wskazany podmiot nie może zgłosić żądania przeniesienia własności gruntu. To roszczenie może powodować powstanie sporu, w jakim zakresie część nieruchomości zajęta przez budynek lub urządzenie oraz pozostała część nieruchomości sąsiedniej utraciła dla jej właściciela znaczenie gospodarcze? Najsłuszniejszy pogląd w tym względzie wyraziła Elżbieta Skowrońska-Bocian, iż zakres utraty znaczenia gospodarczego należy oceniać

<sup>64</sup> W. Kocon, *Przekroczenie...*, s. 1072.

<sup>65</sup> B. Kuczek, *op. cit.*, s. 134.

<sup>66</sup> J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 408.

<sup>67</sup> Uchwała SN z 29 maja 1974 r., III CZP 21/74.

według kryteriów obiektywnych<sup>68</sup>. SN w jednym z orzeczeń zaznaczył, iż przeniesienie własności może nastąpić w drodze umowy, a przypadku odmowy właściciela nieruchomości wyjściowej w drodze postępowania sądowego<sup>69</sup>. Jak zaznaczyłem cena wykupu gruntu powinna zawsze być oparta na wartości rynkowej nieruchomości, w tym miejscu rozszerzę swój pogląd – ustalona według kryterium tzw. „nieruchomości podobnej”<sup>70</sup>.

Drugim roszczeniem określonym w art. 151 zd. 2 k.c. jest żądanie ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej za wynagrodzeniem<sup>71</sup>. T. Filipiak wyraziła słuszny pogląd, że wynagrodzenie powinno być ustalone przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy, w tym: korzyści, które osiągnął budujący z przekroczeniem granic, uszczerbek oraz uciążliwości, które ponosi właściciel gruntu sąsiedniego<sup>72</sup>. Powyższy pogląd należy uzupełnić o uwagę, iż wynagrodzenie powinno uwzględniać także stopień ingerencji budynku lub urządzenia we własność nieruchomości sąsiedniej. Osobne wynagrodzenie może przysługiwać uprawnionemu z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu obciążenia nieruchomości odpowiednią służebnością gruntową.

Powstanie, wykonywanie i zgaśnięcie służebności „budynkowej”<sup>73</sup> podlega ogólnym przepisom o służebnościach gruntowych (art. 285–295 k.c.). Służebność „budynkowa” może być ustanowiona z jednej strony – jak zauważył J. Ignatowicz na podstawie umowy<sup>74</sup> z drugiej strony – na podstawie orzeczenia sądowego<sup>75</sup>. SN w sprawie dotyczącej podziału nieruchomości orzekł, że jeżeli podziału budynku nie będzie można przeprowadzić według podziału działki, gdy jeden z nowopowstałych budynków mógłby częściowo się znajdować na nieruchomości sąsiedniej, wówczas sąd musiałby tą nieruchomość obciążyć służebnością „budynkową” na rzecz właściciela drugiej nieruchomości (art. 212 § 1 w zw. z art. 151 k.c.)<sup>76</sup>. Choć powyższa teza została wyrażona na tle nieobowiązującego dziś aktu prawnego<sup>77</sup>, pozostaje ona aktualna do dziś poprzez możliwość stosowania art. 212 § 1 k.c. Jak wspomniano w praktyce zarządzania nieru-

<sup>68</sup> E. Skowrońska Bocian, op. cit., s. 583.

<sup>69</sup> Postanowienie SN z 26 czerwca 2002 r., III CKN 590/00.

<sup>70</sup> Pojęcie „nieruchomości podobnej” będzie przedmiotem odrębnych opracowań autora.

<sup>71</sup> Zob. I. Szymczak, op. cit., s. 111–128.

<sup>72</sup> T.A. Filipiak, op. cit., s. 43.

<sup>73</sup> Pojęcie służebności „budynkowej” nie jest zdefiniowane w kodeksie cywilnym, zostało sformułowane w orzecznictwie SN i nauce prawa, o czym dalej.

<sup>74</sup> J. Ignatowicz, op. cit., s. 409.

<sup>75</sup> Uchwała SN z 29 maja 1974 r., III CZP 21/74.

<sup>76</sup> Postanowienie SN z 8 września 1975, III CRN 207/75, J. Panowicz–Lipska, Z. Radwański, *Przeгляд orzecznictwa*, „Nowe Prawo” 1979, nr 2, s. 68.

<sup>77</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinne i zagrodowego w miastach i osiedlach Dz.U. Nr 27, poz. 192 ze zm.

chomościami dochodziło do wyodrębnienia działki gruntu pod budynkiem wspólnoty mieszkaniowej po obrysie jego bryły. Jeżeli podział dotyczył nieruchomości budynkowej i nieruchomości gruntowej, sąsiednia nieruchomość gruntowa będzie obciążona odpowiednią służebnością gruntową, np. będzie to oparcie dla schodów do budynku wspólnoty mieszkaniowej, wjazd do garażu, podparcie podcienia. Natomiast jeżeli podział dotyczy dwóch lub więcej fizycznie połączonych nieruchomości budynkowych lub gruntowych wówczas odpowiednia służebność gruntowa może dotyczyć wewnętrznej klatki schodowej, lokali mieszkalnych czy strychu. Najbardziej złożonym zagadnieniem na tym tle będzie określenie zakresu odpowiedniej służebności gruntowej dla załamanych przewodów kominowych, które mogą występować w nieruchomościach budynkowych.

Wobec jednoznacznej redakcji art. 151 k.c. powstaje pytanie: jakie roszczenia przysługują użytkownikowi wieczystemu nieruchomości sąsiedniej w zakresie ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej? Zdaniem Jana Piątowskiego, gdy budujący jest właścicielem nieruchomości wyjściowej, natomiast uprawniony do gruntu sąsiedniego jest użytkownikiem wieczystym, wówczas ten drugi może żądać tylko ustanowienia służebności za wynagrodzeniem<sup>78</sup>. Inny przypadek był przedmiotem postępowania przed SN, który orzekł – jeżeli użytkownik wieczysty wznosząc budynek, bez winy umyślnej, przekroczył granicę gruntu sąsiedniego, objętego użytkowaniem wieczystym, a uprawniony bez nieuzasadnionej zwłoki nie sprzeciwił się temu, ten drugi może zażądać ustanowienia za wynagrodzeniem odpowiedniej służebności na przysługującym mu prawie lub je zbyć, na rzecz podmiotu dokonującego naruszenia<sup>79</sup>. Tą tezę słusznie uzupełnił W. Kocon o uwagę, iż służebność „budynkowa” powinna być ustanowiona, na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości wyjściowej, a nie na rzecz właściciela nieruchomości<sup>80</sup>.

Do treści służebności „budynkowej” ustanowionej na podstawie art. 151 k.c. będzie miał zastosowanie art. 285 k.c., według którego uprawniony z tytułu służebności gruntowej może korzystać z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, co nie powinno prowadzić do całkowitego ograniczenia własności nieruchomości obciążonej. SN w jednym z orzeczeń scharakteryzował służebność „budynkową” w sposób następu-

<sup>78</sup> J. Piątowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, s. 144.

<sup>79</sup> Rozpoznanie sprawy o zasądzenie stosownego wynagrodzenia za ustanowienie na podstawie art. 151 k.c. służebności gruntowej następuje w procesie. Uchwała SN 29 maja 1974 r., III CZP 21/74.

<sup>80</sup> Na marginesie, nie można się zgodzić w poglądem tegoż autora, że prawo użytkownika wieczystego można traktować jako „nieruchomość”. Jest to błąd logiczny. Prawo użytkownika wieczystego jest tylko prawem rzeczowym, którym można obciążyć nieruchomość, jako rzecz. W. Kocon, *Glosa do uchwały SN z 29 maja 1974 r., III CZP 21/74*, „Nowe Prawo” 1976, nr 5, s. 800.

jący: treść służebności „budynekowej” zawiera cechy służebności czynnej – właściciel gruntu sąsiedniego jest obowiązany do znoszenia korzystania z tej części gruntu przez budującego (*pati*) oraz służebności biernej – właściciel gruntu sąsiedniego nie może wykonywać bezpośrednio swoich uprawnień właścicielskich do zajętej części gruntu (*non facere*). *Pati* i *non facere* jest tu szczególnie intensywne<sup>81</sup>. Co to oznacza w praktyce? Odpowiedź na to pytanie jest uzależniona od budynku lub urządzenia oraz stopnia ich ingerencji w prawo własności nieruchomości sąsiedniej. Możemy mieć do czynienia z trzema przypadkami. W pierwszym przypadku – budynek lub urządzenie całkowicie wyłącza korzystanie z zajętej części nieruchomości sąsiedniej wraz z jej inną częścią, która utraciła dla właściciela znaczenie gospodarcze. W drugim przypadku – budynek lub urządzenie całkowicie wyłącza korzystanie tylko z zajętej części nieruchomości sąsiedniej. W trzecim przypadku – budynek lub urządzenie częściowo wpływają na korzystanie z nieruchomości sąsiedniej. Tak jest, gdy urządzenie częściowo wkracza we własność nieruchomości sąsiedniej, np. okap dachu jest przewieszony przez granicę działki, należy ustanowić służebność gruntową<sup>82</sup>.

#### **5. Zasiedzenie nieruchomości lub służebności gruntowej (art. 151 k.c. w zw. z art. 172 k.c. i art. 292 k.c.)**

Według J. Winiarza roszczenia z art. 151 zd. 2 k.c. nie ulegają przedawnieniu, lecz wygasają z chwilą zasiedzenia zajętej części nieruchomości (art. 172 k.c.) lub odpowiedniej służebności gruntowej (art. 292 k.c.)<sup>83</sup>. Jeżeli właściciel gruntu, którego granice przekroczone, nie dochodzi żadnych roszczeń określonych w art. 151 k.c., dojdzie do „ustabilizowania” powstałego tak stanu faktycznego. W stosunkach prawnych należy badać, czy mamy do czynienia z posiadaniem prawa, czy też posiadaniem rzeczy, w tym nieruchomości. Inne będą skutki posiadania w zakresie zasiedzenia, w pierwszym przypadku dojdzie do zasiedzenia prawa (służebności), w drugim przypadku, dojdzie do zasiedzenia własności rzeczy (nieruchomości). Rozstrzygnięcie sprawy zależy od odpowiedzi na pytanie: czy właściciel nieruchomości wyjściowej może w zależności od rodzaju budynku lub urządzenia zasiedzieć własność gruntu sąsiedniego zajętego przez „przekroczenie” (art. 172 k.c.) lub służebność „budynekową”, jako rodzaj służebności gruntowej (art. 292 k.c.)? Ponadto powstaje pytanie: kiedy właściciel nieruchomości wyjściowej zasiedzi własność nieruchomości sąsiedniej a kiedy służebność budynekową części zajętej przez budynek lub urządzenie.

<sup>81</sup> J. Ignatowicz, op. cit., s. 409.

<sup>82</sup> Wyrok WSA w Gdańsku z 28 kwietnia 2010 r., II SA/Gd 781/09.

<sup>83</sup> J. Winiarz, op. cit., s. 148; Podobnie B. Kuczek, op. cit., s. 134.



Kamil Zaradkiewicz zwrócił uwagę, że o możliwości posiadania prawa decyduje dopuszczalność powstania prawa podmiotowego o treści, którego istnienie jest możliwe na podstawie obowiązujących przepisów<sup>84</sup>. Kto zatem może być posiadaczem służebności? Zdaniem Katarzyny Dadańskiej posiadaczem służebności jest osoba, która faktycznie korzysta z nieruchomości cudzej, w zakresie odpowiadającym treści służebności, do takiego posiadania stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 k.c.). Posiadanie w zakresie odpowiedniej służebności gruntowej winno być wykonywane dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), przy wykorzystaniu trwałego i widocznego urządzenia, być stałe i nieprzerwane, nie może opierać się na stosunkach grzeźnościowych<sup>85</sup>. Właściciel nieruchomości wyjściowej lub inny podmiot uprawniony może więc w niektórych przypadkach stać się posiadaczem samoistnym służebności (art. 352 k.c.), w dobrej lub złej wierze, w zależności od okoliczności.

Posiadacz samoistny nabędzie własność nieruchomości po dwudziestu latach nieprzerwanego posiadania w dobrej wierze lub po trzydziestu latach, w przypadku złej wiary (art. 172 § 1 i 2 k.c.). Zdaniem J. Winiarza dobra wiara posiadacza samoistnego polega na usprawiedliwionym przekonaniu, w określonych okolicznościach, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje, a bez swojej winy nie wie o wadliwości swojego tytułu. Ponadto wspomniany autor zwrócił uwagę na bardzo ważną rzecz. Posiadanie nieruchomości na podstawie umowy niesporządzonej w formie aktu notarialnego, w zakresie jej zasiedzenia będzie oceniane, jako posiadanie w złej wierze. Istotne jest posiadanie dobrej wiary w chwili rozpoczęcia posiadania, a jej późniejsza utrata nie ma wpływu na termin zasiedzenia (*mala fides superveniens non nocet*). Chwila objęcia nieruchomości w posiadanie rozstrzyga o dobrej lub złej wierze posiadacza samoistnego. Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie nie powoduje wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych<sup>86</sup>.

Przesłankami do nabycia służebności przez zasiedzenie są: posiadanie, istnienie trwałego i widocznego urządzenia, upływ czasu (art. 292 k.c.). Przepisy o zasiedzeniu własności nieruchomości stosuje się odpowiednio do zasiedzenia służebności, w szczególności dotyczy to, czy posiadacz jest w dobrej lub złej wierze (art. 172 § 1 i 2 k.c.), o biegu przedawnienia roszczeń (art. 175 k.c.), doliczenia posiadania poprzednika (art. 176 k.c.).

<sup>84</sup> K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449*<sup>10</sup>, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011, s. 1045.

<sup>85</sup> K. Dadańska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, s. 305.

<sup>86</sup> J. Winiarz, op. cit., s. 167-168.

Jeżeli chodzi o posiadanie musi ono być długotrwałe, faktyczne, nie opierające się na umowie lub na dobrosąsiedzkich stosunkach – jako korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia na cudzej nieruchomości zakresie służebności czynnej, wówczas prowadzi to do zasiedzenia służebności z mocy prawa (art. 292 w zw. z 352 k.c.). W orzecznictwie SN wyrażono tezę, można zasiedzieć służebność „okna” otwieranego na zewnątrz nad nieruchomością sąsiednią, jest to przykład służebności czynnej<sup>87</sup>. Według K. Dadańskiej posiadanie przez właściciela nieruchomości wyjściowej służebności „budynkowej” wówczas doprowadzi do jej zasiedzenia, gdy ma miejsce korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia położonego na nieruchomości sąsiedniej w takim zakresie i w taki sposób, jakby to czyniła osoba uprawniona z tytułu służebności<sup>88</sup>.

W nauce prawa i orzecznictwie rozważany był problem związany z rodzajem budynku lub urządzenia, z którego korzystanie może doprowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej. Pojęcie „trwałe i widoczne urządzenie” nie zostało zdefiniowane w kodeksie cywilnym. J. Winiarz wyraził pogląd, iż jest to sztuczna konstrukcja wykonana przez człowieka. Nie będzie to wytwór przyrody, chociażby współdziałał przy tym człowiek. Urządzenie musi gospodarczo umożliwiać lub ułatwiać korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie treści danej służebności<sup>89</sup>. Pewne wątpliwości mogą pojawić się w odniesieniu do podziemnych urządzeń doprowadzających do budynku energię, paliwa lub wodę, które choć są urządzeniami trwałymi, to nie są „widoczne” z powodu położenia ich pod ziemią. W orzecznictwie SN przyjęto, że bieg terminu zasiedzenia służebności gruntowej następuje od dnia, w którym posiadacz służebności przystąpił do użytkowania trwałego i widocznego urządzenia<sup>90</sup>.

Odpowiadając na ostatnie pytanie uważam, że w pierwszym przypadku – gdy budynek lub urządzenie całkowicie wyłącza korzystanie z zajętej części nieruchomości sąsiedniej wraz z jej inną częścią, która utraciła dla właściciela znaczenie gospodarcze – dojdzie do zasiedzenia nieruchomości oraz służebności „budynkowej” w odpowiednim zakresie. W drugim przypadku – gdy budynek lub urządzenie całkowicie wyłącza korzystanie tylko z zajętej części nieruchomości sąsiedniej – dojdzie do zasiedzenia własności zajętej części nieruchomości. W trzecim przypadku – gdy budynek lub urządzenie częściowo wpływają na korzystanie z nieruchomości sąsiedniej – dojdzie do zasiedzenia służebności „budynkowej” w odpowiednim zakresie. Należy jednak dodać, iż w bardziej złożonym stanie faktycznym odpowiedź może być uzależniona od uwzględnienia innych kryteriów podmiotowych oraz cech gospodarczych budynków lub urządzeń.

<sup>87</sup> Uchwała SN z 12 lutego 1980 r., III CZP 83/79.

<sup>88</sup> K. Dadańska, op. cit., s. 305.

<sup>89</sup> J. Winiarz, op. cit., s. 243–244.

<sup>90</sup> Uchwała SN z 21 kwietnia 1967 r., III CZP 12/67.

Postanowienie sądu w sprawie o zasiedzenie własności nieruchomości lub służebności ma charakter deklaratoryjny. Służebność powstała pod rządami art. 151 gaśnie wskutek zniszczenia lub rozebrania budynku albo urządzenia.

## 6. Zakończenie

Niniejszy artykuł nie wyczerpuje problematyki przekroczenia granicy gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku lub urządzenia. Jej prawna doniosłość będzie wciąż wzrastała z uwagi na rozwój inwestycji w ramach partnerstwa publiczno-prawnego na śródmiejskich terenach z zabytkową zabudową w sąsiedztwie<sup>91</sup>. Na tych terenach bardzo często występują podziemne korytarze i piwnice, pozostałości murów i fortyfikacji obronnych które są odślaniane przy pracach ziemnych wspomnianych inwestycji. Stąd inwestorzy powinni bardzo dokładnie zbadać grunty sąsiednie wokół prowadzonej inwestycji. W przypadku przekroczenia granicy gruntu sąsiedniego, jeżeli w sąsiedztwie prowadzonej inwestycji odkryty zostanie fragment zabytkowej zabudowy, dalsze prowadzenie inwestycji będzie uzależnione od stanowiska służb konserwatorskich.

**Mgr Michał Wdowiak:** pracownik samorządowy, doktorant w Katedrze Prawa Cywilnego, WPIA Uniwersytet Gdański, autor publikacji z zakresu prawa cywilnego, referat na konferencjach ogólnopolskich i międzynarodowych, prowadził szkolenia z zakresu prawa rzeczowego dla zarządców nieruchomości, pośredników nieruchomości i rzeczoznawców majątkowych, przygotowuje rozprawę doktorską na temat odpowiedzialności cywilnej biegłego sądowego. E-mail: piastowska5@gazeta.pl.

Breyer, S., *Wykład prawa rzeczowego*, Warszawa 1952.

Czarnecki, R., *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, „Nowe Prawo” 1969, nr 6.

Dadańska, K., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012.

Filipiak, T.A., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012.

Gniewek, E., [w:] red. E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2013.

Górecki, W., *Skutki przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (relacje między art. 151 a 231 k.c.)*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2011, nr 2.

Górecki, W., *Sytuacja prawna budynku wzniesionego częściowo na sąsiednim gruncie*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 5.

<sup>91</sup> W Gdańsku konsorcjum prywatnych firm budowlanych wraz Gminą Gdańsk działając w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego w latach 2017–2023 wybuduje kompleks handlowo-mieszkaniowy na Wyspie Spichrzów.

- Grzybowski, S., *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1989.
- Ignatowicz, J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972.
- Janiszewska, B., *Stosunki własnościowe w wypadku przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku (art. 151 k.c.)*, „Przełęcz Sądowy” 2007, nr 6.
- Janiszewska, B., *Powstanie roszczeń uzupełniających w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granicy nieruchomości sąsiedniej (art. 151)*, „Rejent” 1997, nr 5.
- Kocon, W., *Przekroczenie granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia*, „Nowe Prawo” 1970, nr 7-8.
- Kocon, W., *Glosa do uchwały SN z 29 maja 1974 r.*, III CZP 21/74, „Nowe Prawo” 1976, nr 5.
- Koźma, Z., Ożóg, M., *Kodeks cywilny z orzecnictwem*, t. 1, Sopot 1997.
- Kuczek, B., *Glosa do uchwały SN z 29 grudnia 1987 r.*, III CZP 79/87, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 1991, nr 3, poz. 71.
- Panowicz-Lipska, J., Radwański, Z., *Przełęcz orzecznictwa*, „Nowe Prawo” 1979, nr 2.
- Piątowski, J., [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977.
- Rudnicki, S., Rudnicki, G., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2008.
- Skowrońska-Bocian, E., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449<sup>10</sup>*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011.
- Sztyk, R., *Prawo pierwokupu w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami*, „Rejent” 1997, nr 5.
- Szwajdler, W., *Zniesienie pozwolenia na budowę a sytuacja prawna właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji*, „Palestra” 2009, nr 11-12.
- Szymczak, I., *Przekroczenie granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku - analiza prawno-porównawcza ze szczególnym uwzględnieniem zasad wynagrodzenia właściciela gruntu zajętego*, „Rejent” 2014, nr 11.
- Wasilkowski, J., *Prawo rzeczowe. Część I*, Warszawa 1956.
- Winiarz, J., [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 1, red. J. Winiarz, Warszawa 1989.
- Zaradkiewicz, K., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449<sup>10</sup>*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011.
- Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, j.t. Dz.U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.
- Ustawa z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego w miastach i osiedlach Dz.U. Nr 27, poz. 192 ze zm.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.
- Postanowienie SN z 8 września 1975, III CRN 207/75.
- Postanowienie SN z 26 czerwca 2002 r., III CKN 590/00.

Postanowienie SN z 28 lutego 2006 r., III CZP 3/06.  
Postanowienie SN z 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06.  
Postanowienie NSA z 15 maja 2013 r., II OSK 1049/13.  
Uchwała SN z 21 kwietnia 1967 r., III CZP 12/67.  
Uchwała SN z 29 maja 1974 r., III CZP 21/74.  
Uchwała SN z 12 lutego 1980 r., III CZP 83/79.  
Uchwała SN z 29 grudnia 1987 r., III CZP 79/87.  
Uchwała SN z 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07.  
Wyrok SA w Katowicach z 10 października 2012 r., I ACa 633/12.  
Wyrok SN z 20 października 1954 r., I CR 1850/54.  
Wyrok SN z 21 czerwca 1972 r., III CRN 98/72.  
Wyrok SN z 26 listopada 2004 r., I CK 293/04.  
Wyrok SN z 24 września 2010 r., IV CSK 76/10.  
Wyrok WSA w Gdańsku z 28 kwietnia 2010 r., II SA/Gd 781/09.  
Wyrok WSA w Gdańsku z 18 listopada 2010 r., II SA/Gd 420/10.  
Wyrok WSA w Kielcach z 24 maja 2011 r., II SA/Ke 197/11.

arkuszy wydawniczych 1,3

---