

POSTANOWIENIE

Dnia 9 lutego 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marian Kocon

Protokolant Bożena Nowicka

w sprawie z powództwa E. Ś.
przeciwko Instytucji Filmowej „M.”S.A. w W. i K. sp. z o.o. w B.
o wydanie,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 9 lutego 2007 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Apelacyjny w [...] postanowieniem z dnia 10 listopada 2006 r.,

"Czy może odnieść skutek powództwo windykacyjne
właściciela nieruchomości gruntowej, jeżeli na objętym żądaniem
pozwu gruncie posadowione są części (struktury przestrzenne)
budynku nie będącego jego częścią składową ?"

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało na tle następującego stanu faktycznego:

W pozwie z dnia 21 września 2004 r. powódka E. Ś. wносиła o nakazanie pozwanym Instytucji Filmowej Dystrybucji Filmów „M.” i K. spółce z o.o., aby wydali jej nieruchomości o powierzchni 318 m², położoną w B. przy ul. L. 14, oznaczoną jako działka o nr geodezyjnym 1314/2, zabudowaną budynkiem administracyjno - biurowo - usługowym. W uzasadnieniu podnosiła, iż jest właścicielką zabudowanej nieruchomości, która w całości znajduje się w posiadaniu pozwanych.

Pozwana - Instytucja Filmowa „M.” powołując się na decyzję Wojewody wydaną w dniu 19.10.1995 r. na podstawie art. 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) podnosiła, iż przysługuje jej nabyte z mocy ustawy (z dniem 5.12.1990 r.) prawo wieczystego użytkowania gruntu położonego w B. przy ul. L. 14, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 1314 o pow. 3.074 m² i prawo własności budynku posadowionego na tym gruncie. Decyzją z 30.06.2000 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność w/w decyzji jedynie w części, tj. w odniesieniu do działki nr 1314/2 o pow. 318 m² (powstałej z działki 1314 i objętej żądaniem pozwu), a w pozostałej części - w tym odnoszącej się do nieodpłatnego nabycia własności budynku, wymieniona decyzja pozostała w mocy.

W stosunku do gruntu objętego decyzją Wojewody z 19.10.1995 r. poprzednicy prawni pozwanej na mocy decyzji Urzędu Miejskiego w B. z dnia 18 maja 1989 r. wykonywali trwały zarząd. Część nieruchomości stanowi własność Skarbu Państwa na mocy aktu notarialnego z 13 lutego 1963 r. (umowa - sprzedaży zawarta z poprzedniczką prawną powódki H. K.), a pozostałą część Skarb Państwa nabył z mocy prawa z dniem 31 grudnia 1955 r. Na gruncie Skarbu Państwa poprzednicy prawni pozwanej z własnych środków wzniesli budynek kina „P”. Pozwana podnosiła, iż znajdujący się na działce 1314 budynek zajmuje wprawdzie także działkę powódki oznaczoną obecnie (po wydzieleniu z działki 1314) nr

geodezyjnym 1314/2, jednakże część budynku posadowionego na działce powódki nie jest samodzielny budynkiem, nie jest więc możliwe jej wyodrębnienie z pozostałej części budynku i wydanie powódce. Według pozwanej, gdyby nawet hipotetycznie przyjąć, że powódka posiada zarówno prawo do gruntu, jak i budynku, to z uwagi na to, że na jej działce znajduje się tylko część budynku należałoby przyjąć, że przysługuje jej prawo współwłasności budynku w ułamkowej części.

W jednej i drugiej sytuacji, zdaniem tej pozwanej, nie ma możliwości wydania powódce części budynku. Pozwana podnosiła, że jedynym roszczeniem przysługującym powódce w tej sytuacji jest roszczenie z art. 231 § 2 k.c.

Wyrokiem z 10 sierpnia 2005 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanym, aby wydali powódce nieruchomość położoną w B. przy ul. L. 14 o powierzchni 0,0318 ha, o numerze geodezyjnym 1314/2, zabudowaną częścią budynku administracyjno - biurowo - usługowego, oznaczoną kolorem czerwonym „na załączniku nr 1 biegłego geodety M. M. dołączonym do opinii uzupełniającej z dnia 22.06.2005 r. stanowiącym integralną część rozstrzygnięcia”.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazano, że postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 28 listopada 2002 r. zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 30 marca 2003 r. w sprawie II Ns .../03 o dział spadku, nieruchomość zabudowaną położoną w B. przy ul. L. 14, oznaczoną nr geodezyjnym 1314/2 o pow. 318 m² przyznano na wyłączną własność E. Ś. Nieruchomość ta znajduje się we władaniu pozwanych. Instytucja Filmowa Dystrybucji Filmów nabyła prawo wieczystego użytkowania działki nr 1314 o pow. 3074 m² położonej w B. przy ul. L. 14 decyzją Wojewody [...] z 19.10.1995 r., przy czym decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 30.06.2000 r. stwierdzono nieważność tej decyzji w części dotyczącej działki 1314/2 o pow. 318 m². Pozwanym, jak stwierdził Sąd Okręgowy, nie przysługuje do tej działki żadne prawo niweczące żądanie powódki. Sąd ten uznał za nieuzasadnione twierdzenia pozwanych, że powódce przysługuje jedynie roszczenie z art. 231 k.c.

Podkreślono też, że nie ma żadnych przeszkód, aby pozwane Spółki wydały powódce grunt, a w szczególności takiej przeszkody nie stanowi istniejący

budynek, bowiem do powódki jako właścicielki gruntu należy część budynku posadowiona na tej działce, a pozwanym przysługuje jedynie wierzytelność w stosunku do powódki z tytułu nakładów poniesionych na budowę tej części budynku.

Rozpoznając apelację pozwanej Spółki Sąd Apelacyjny powziął poważną wątpliwość, którą sformułował jako zagadnienie prawne i przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu. Przedstawiając to zagadnienie o treści sformułowanej w sentencji postanowienia Sąd Apelacyjny przyjął – następujące założenia:

Po pierwsze, sporny budynek jest posadowiony na działce powódki tylko częściowo, a pozostała część znajduje się na nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym skarżącej Spółki, przy czym około 22% powierzchni budynku posadowione jest na działce powódki. Jest to niewątpliwie jednak budynek jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony w przestrzeni za pomocą ścian i stanowi zamkniętą bryłę. Budynek ten nie posiada ściany działowej wzdłuż granicy wydzielonych nieruchomości gruntowych. Budynek nie może być częścią składową dwóch nieruchomości, a tylko jednej nieruchomości, nawet wówczas, gdy częściowo jest usytuowany poza jej granicami. Oznacza to, że usytuowanie części budynku na cudzej nieruchomości nie powoduje, że część ta staje się częścią składową tej nieruchomości, chociaż jest z nią trwale związana, lecz pozostaje nadal częścią składową całego budynku (art. 47 § 1 k.c.), a w konsekwencji częścią składową nieruchomości wyjściowej.

Biorąc pod uwagę stosunek powierzchni zabudowy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, należy przyjąć, że budynek ten jest częścią składową nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa i będącej w wieczystym użytkowaniu pozwanej Spółki. Nie można przy tym uznać, na co powołuje się m.in. pozwana Spółka, że z mocy prawa, nabyła ona wraz z prawem wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej własność budynku, pomimo pozostawania w mocy decyzji wydanej na podstawie przepisów art. 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.). Budynek nie spełniając wymagań określonych art. 2 ust. 2

w/w ustawy (nie znajdował się wyłącznie na gruncie Skarbu Państwa, ale częściowo także na gruncie stanowiącym własność osoby fizycznej, który nie może być przedmiotem wieczystego użytkowania), nie mógł być przedmiotem nabycia tego prawa (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 21.04.2005 r. w sprawie III CZP 9/05 - OSNC 2006/3/44). Decyzja administracyjna, o jakiej mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z 29 września 1990 r., stwierdzająca nabycie z mocy prawa z dniem 5.12.1990 r. prawa wieczystego użytkowania i własności budynków ma jedynie charakter deklaratoryjny, a nie prawotwórczy i nie jest podstawą nabycia tego prawa, nie tworzy nowego stanu prawnego. W tym zakresie sąd może samodzielnie poczynić odmienne ustalenia, co do stanu prawnego zaistniałego z mocy prawa z dniem 5.12.1990 r. (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23.09.1993 r. III CZP 81/93 – OSNC 1994/2/27).

Ostatecznie więc przyjęto, że budynek, którego część jest usytuowana na działce powódki stanowi część składową nieruchomości Skarbu Państwa, pozostający w użytkowaniu wieczystym skarżącej Spółki.

Po drugie, powódka jest właścicielką nieruchomości gruntowej zajętej częścią budynku stanowiącego część składową nieruchomości sąsiedniej. Jest więc pozbawiona faktycznego władztwa tej nieruchomości, przy czym pozwana Spółka nie ma skutecznego względem powódki uprawnienia do władania nieruchomością powódki. Roszczenie pozwanej Spółki oparte o art. 231 § 1 k.c. zostało oddalone. Mimo, że przesłanki roszczenia windykacyjnego zostały spełnione, to nie jest możliwe wykonanie wyroku nakazującego pozwanym wydanie powódce nieruchomości. Nie jest bowiem możliwe wydania powódce samego gruntu, jak też wydanie gruntu wraz z częścią budynku stanowiącego część składową innej nieruchomości. Dopóki więc część budynku usytuowana na nieruchomości gruntowej powódki nie zostanie usunięta względnie przekształcona w samodzielny budynek, to nie wydaje się możliwe uwzględnienie powództwa windykacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Wstępnie należy zauważyć, że sformułowanie zagadnienia prawnego przez Sąd Apelacyjny nasuwa istotne zastrzeżenia odnośnie do tego, co w istocie

jest powodem poważnych wątpliwości, które uzasadniają wystąpienie o rozstrzygnięcie tego zagadnienia w trybie art. 390 § 1 k.p.c. Z jednej bowiem strony interpretacja przedstawionego zagadnienia prawnego może uzasadniać wniosek, że wątpliwości Sądu Apelacyjnego sprowadzają się do tego, czy w sytuacji posadowienia części budynku na cudzej nieruchomości, właściwym środkiem ochrony prawa własności gruntu jest wystąpienie przez właściciela nieruchomości gruntowej z powództwem windykacyjnym, czy też z powództwem negatoryjnym w celu uzyskania efektu w postaci rozbiórki budynku, a dopiero po usunięciu naniesień - z powództwem windykacyjnym. Z drugiej strony interpretacja przedstawionego zagadnienia może wskazywać, że chodzi o wątpliwości związane z oceną prawną szczególnej sytuacji przysługiwania różnym podmiotom prawa własności nieruchomości gruntowej i posadowionej na niej części budynku. Już w tym miejscu należy stwierdzić, że w tym drugim przypadku nie byłoby podstaw do formułowania zagadnienia prawnego, gdyż odpowiedź byłaby oczywistą a mianowicie: można wystąpić z roszczeniami głównymi, chroniącymi własność nieruchomości gruntowej nawet wówczas, gdy na gruncie posadowione są części budynku nie będącego jego częścią składową. Należy przecież wskazać, że z punktu widzenia ochrony własności nieruchomości gruntowej, co do zasady, bez znaczenia jest, czy posadowiony na niej budynek (część budynku) stanowi część składową nieruchomości gruntowej, czy też nie stanowi takiej części składowej. W obu przypadkach właściciel mógłby więc skutecznie żądać ochrony wynikającej z art. 222 k.c.

Powyższe prowadzi więc do wniosku, że sporne zagadnienie sprowadza się do tego, czy można żądać wydania zabudowanej nieruchomości gruntowej, jeżeli żądanie to – skuteczne w odniesieniu do samego gruntu – doprowadziłoby do takiego rezultatu, że przedmiotem wydania byłyby także części budynku, stanowiące część składową nieruchomości sąsiedniej, przy czym do takiego żądania powodowi uprawnienie nie przysługuje. Możliwość żądania windykacji gruntu byłaby tu przeciwstawiona niedopuszczalności żądania wydania części budynku z tego powodu, że skoro taki budynek nie stanowi przedmiotu własności windykującego właściciela (jest częścią składową innej nieruchomości lub odrębnym od niej przedmiotem własności), to nie można żądać jego wydania

z powołaniem się na roszczenie windykacyjne dotyczące tylko gruntu, a nie cudzego budynku na tym gruncie

Takie odczytanie przedstawionego zagadnienia prawnego jest konsekwencją stanowiska Sądu Apelacyjnego, który – w przeciwieństwie do Sądu Okręgowego – uznał, że sporna część budynku posadowiona na działce powódki nie stanowi części składowej nieruchomości powódki, lecz częścią składową budynku, który zasadniczo jest zlokalizowany na sąsiedniej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym spółki. Jednocześnie Sąd ten uznał, że przedmiotowy budynek nie stanowi odrębnej własności użytkownika wieczystego (art. 235 § 1 k.c.), lecz jest częścią składową nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, pozostającej w użytkowaniu wieczystym spółki „M. W ten sposób Sąd Apelacyjny podważył skutki decyzji uwłaszczeniowej z dnia 19.10.1995 r., co wzbudza zastrzeżenia, skoro stwierdzenie nieważności tej decyzji dotyczyło jedynie tej części nieruchomości, która stanowi przedmiot sporu w niniejszej sprawie.

2. Przechodząc do zasadniczych rozważań stwierdzić należy, iż w sprawie mamy do czynienia z sytuacją przekroczenia granicy gruntu sąsiedniego. Może to nastąpić bądź przy wznoszeniu budynku na nieruchomości wyjściowej bądź dokonania takiego podziału jednej zabudowanej nieruchomości, w wyniku którego część budynku powstałego wskutek podziału wchodziłaby w obręb nieruchomości wyznaczony granicą na gruncie. W sprawie niniejszej, mimo niepełnych ustaleń faktycznych (o czym w dalszej części uzasadnienia), brak podstaw do przyjęcia, aby przekroczenie granicy nastąpiło w wyniku wadliwego podziału nieruchomości zabudowanej, a więc u podłoża powstałej sytuacji legło przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku. Takie założenie wydaje się uzasadnione mimo, że ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Apelacyjny, odzwierciedlone w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10.11.2006 r. nie są dostatecznie precyzyjne odnośnie kolejności zdarzeń istotnych dla oceny prawnej. Ta okoliczność uniemożliwiła Sądowi Najwyższemu podjęcie uchwały. W szczególności Sąd Apelacyjny nie ustalił, kiedy nastąpiła zabudowa sąsiadujących ze sobą gruntów. Z akt sprawy I C .../05 załączonej do sprawy niniejszej wynikałoby, że wybudowanie budynku nastąpiło na przełomie 40-tych i 50-tych lat ubiegłego wieku. Sąd Apelacyjny nie ustalił także, jaki był stan prawny nieruchomości w czasie dokonywania zabudowy.

Najwcześniejsze ustalenia dotyczące gruntu oddanego obecnie pozwanej Spółce w użytkowanie wieczyste sięgają 1955 r., podczas, gdy budynek (jak można wnioskować z treści uzasadnienia orzeczenia wydanego w sprawie I C .../05) wznoszony był kilka lat wcześniej. Co więcej, z uzasadnienia postanowienia Sądu Apelacyjnego z dnia 10.11.2006 r. można wnioskować, że za datę zabudowy Sąd Apelacyjny uznaje lata po 1955 r., czyli po uzyskaniu prawa własności gruntu przez Skarb Państwa, Sąd ten stwierdza bowiem, że „na gruncie Skarbu Państwa poprzednicy prawni pozwanej z własnych środków wzniesli budynek kina „P.” co sugeruje, iż w czasie budowy nieruchomości gruntowa stanowiła już przedmiot własności państwowej.

Wyjaśnienie tych okoliczności jest o tyle istotne, że dla udzielenia odpowiedzi na pytanie Sądu Apelacyjnego niezbędne jest zbadanie przesłanek zastosowania art. 32 prawa rzeczowego z 1946 r. bądź art. 151 k.c. (w zależności od daty zabudowy gruntu). Uzasadnienie Sądu Apelacyjnego nie zawiera dostatecznych danych o okolicznościach wzniesienia budynku na dwóch nieruchomościach. Brak tych ustaleń powoduje, że nie można z całą pewnością stwierdzić, jakie przepisy znajdują zastosowanie przy rozstrzygnięciu sporu. W konsekwencji nie jest też możliwe pełne rozeznanie, czy dla rozpoznania sprawy niezbędne jest rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego o treści sformułowanej przez Sąd Apelacyjny. W szczególności Sąd ten nie zbadał, czy pod rządem art. 32 prawa rzeczowego z 1946 r. (art. 151 k.p.c.) spełnione zostały przesłanki wykluczające żądania przywrócenia stanu poprzedniego przez właścicielkę nieruchomości sąsiedniej, czy tej pierwotnej sytuacji nie zmodyfikowały następujące w kolejnych latach zmiany podmiotowe, dotyczące praw do nieruchomości oraz zmiany stanu prawnego. Sąd nie podjął więc rozważenia kwestii, czy począwszy od czasu wzniesienia budynku kina prawo własności nieruchomości ówczesnej właścicielki (a obecnie powódki jako jej następczyni prawnej) doznawało i nadal doznaje ograniczenia w ochronie wynikającego z niemożliwości skutecznego dochodzenia przywrócenia stanu poprzedniego.

Należy bowiem zauważyć, że zarówno przy zastosowaniu art. 32 prawa rzeczowego, jak i art. 151 k.c. rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego wymagałoby uprzedniego ustalenia, czy w związku ze wnoszeniem

budynku spełnione zostały przesłanki wymienione w tych przepisach, w szczególności wina umyślne (zły zamiar lub rażące niedbalstwo) wznoszącego budynku przy przekroczeniu granicy nieruchomości sąsiedniej, zgłoszenie sprzeciwu przez właściciela nieruchomości bez nieuzasadnionej zwłoki (w czasie odpowiednim) i narażenia wznoszącego na niewątpliwie wielką szkodę (stratę znacznie większą od wyrządzonej szkody).

Dopiero w razie poczynienia tych ustaleń można byłoby odpowiedzieć na pytanie, czy właściciel nieruchomości zajętej częściowo cudzym budynkiem może żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Jeżeli bowiem przy wznoszeniu budynku przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, to właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Oznacza to, że jeżeli w świetle art. 151 k.c. właściciel nieruchomości sąsiedniej nie może żądać „przywrócenia stanu poprzedniego”, to wyłączone są żądania (windykacyjne lub negatoryjne), których uwzględnienie mogłoby prowadzić do „przywrócenia stanu poprzedniego”. Skuteczność wystąpienia przez powódkę z każdym z żądań głównych (art. 222 k.c.) byłaby uzależniona od spełnienia przesłanek z art. 151 k.c. (art. 32 pr. rzeczowego). W konsekwencji stwierdzić należy, że stan faktyczny, który ustalono w sprawie podlega ocenie przez pryzmat art. 151 k.c. po dokonaniu dodatkowych ustaleń, zgodnie z zawartymi wyżej wskazaniem. Jeżeli więc przekroczenie granicy nieruchomości sąsiedniej nastąpiło bez winy umyślnej, to powództwo windykacyjne (podobnie zresztą jak negatoryjne) nie byłoby skuteczne, gdyż właściciel nieruchomości sąsiedniej nie może żądać „przywrócenia stanu poprzedniego”, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy lub grozi mu niewspółmierna szkoda. W przypadku zaś, gdy przekroczenie granicy nastąpiło z winy umyślnej lub wprawdzie z winy nieumyślnej, lecz właściciel sąsiedniego gruntu niezwłocznie sprzeciwił się przekroczeniu lub grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda, to wówczas właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługują wszystkie środki ochrony własności rzeczy (art. 222 k.c.). Dopiero w tej ostatniej sytuacji aktualizowałoby się zagadnienie prawne przedstawione do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

3. W kontekście możliwości zastosowania w niniejszej sprawie art. 151 k.c. (art. 32 pr. rzeczowego) oraz wyrażonego przez Sąd Apelacyjny poglądu, że część budynku posadowiona na gruncie powódki, nie stanowi części składowej tej nieruchomości gruntowej należy zauważyć, że status prawny takiej części budynku jest sporny. Z jednej bowiem strony prezentowany jest pogląd, że część budynku posadowiona na nieruchomości sąsiedniej stanowi część składową tej nieruchomości, zaś staje się częścią składową nieruchomości wyjściowej dopiero po ustanowieniu służebności gruntowej, o której mowa w art. 151 zd. 2 k.c. Gdyby podzielić ten pogląd, to nie byłoby podstaw do takiego sformułowania zagadnienia prawnego, jakie zostało przedstawione. Odmienny pogląd wychodzi z założenia, że art. 151 k.c. kreuje wyjątek od zasady superficies, co prowadzi do wniosku, iż w razie przekroczenia granicy nieruchomości w czasie zabudowy, budynek należy do gruntu (art. 48 k.c.) na którym znajduje się jego większa część. Taki pogląd zaprezentował też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5.01.1971 r. I CR 5/71 niep. oraz w uzasadnieniu uchwały z dnia 21.04.2005 r. III CZP 9/05. Skład orzekający w niniejszej sprawie przychylił się do drugiego poglądu, co należy uwzględnić przy rozważeniu stosowania art. 151 k.c. w niniejszej sprawie.

4. Wcześniej wskazano już, że wobec niepełnych ustaleń faktycznych nie można jednoznacznie określić, które przepisy będą ostatecznie podstawą rozstrzygnięcia sprawy. Na tle poczynionych ustaleń szerszej analizy Sądu wymagałaby wskazana wyżej możliwość zastosowania art. 32 prawa rzeczowego (art. 151 k.c.) i to nie tylko pod kątem spełnienia przesłanek wyłączenia „przywrócenia stanu poprzedniego”, ale także zbadania, jak późniejsze zmiany podmiotowe, dotyczące sąsiadujących z sobą nieruchomości oraz zmiany przepisów wpłynęły na ukształtowanie obecnych relacji między powódką i pozwaną Spółką w związku z przekroczeniem przez budynek granicy nieruchomości, stanowiącej własność powódki.

W sprawie nie poczyniono w tej materii wystarczających ustaleń, toteż opierając się na hipotetycznych założeniach należy wyróżnić następujące warianty oceny prawnej:

- A. Jeśli spełnione zostały przesłanki wymienione w art. 32 zd. 1 prawa rzeczowego (w obecnym stanie prawnym – art. 151 zd. 1 k.c.), a wspomniane wcześniej zmiany podmiotowe i zmiany stanu prawnego nie doprowadziły do przywrócenia powódce ochrony w zakresie obu roszczeń głównych (art. 222 k.c.), należy uznać, że jest ona pozbawiona żądania „przywrócenia stanu poprzedniego”. W razie poczynienia ustaleń, uprawniających do takiej oceny prawnej, powództwo powinno być oddalone, a pytanie Sądu Apelacyjnego stawałoby się bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia sprawy. Oddalenie powództwa następowaloby w tym przypadku dlatego, że skoro na podstawie art. 32 zd. 1 prawa rzeczowego (art. 151 k.c.) nastąpiłoby wyłączenie możliwości żądania przywrócenia stanu poprzedniego (a maiori ad minus) powódka byłaby też pozbawiona możliwości skutecznego dochodzenia windykacji swej nieruchomości, zajętej pod budowę kina.
- B. Jeżeli w/w przesłanki nie zostały spełnione albo jeżeli po ich spełnieniu zmiana okoliczności spowodowała „odrodzenie” po stronie powódki wszystkich środków ochrony własności uregulowanych w art. 222 k.c., powstaje sytuacja, która istotnie może nasuwać poważne wątpliwości prawne: czy można żądać wydania nieruchomości, jeśli wzniesiony na niej budynek (część budynku) nie stanowi części składowej tej nieruchomości.

Przechodząc więc do tego kluczowego zagadnienia należy podkreślić, że fakt przysługiwania właścicielowi nieruchomości wyjściowej prawa własności całego budynku (wraz z częścią posadowioną na gruncie sąsiednim) nie oznacza, że właścicielowi temu przysługuje uprawnienie do zajmowania cudzej nieruchomości. Nie dysponuje on bowiem skutecznym wobec właściciela nieruchomości sąsiedniej uprawnieniem do władania zajętą częścią nieruchomości. Zrealizowane więc są przesłanki roszczenia windykacyjnego, co oznacza, że powódka jako właścicielka gruntu może w zasadzie żądać wydania gruntu, nawet jeśli nie może żądać wydania części budynku, posadowionego na jej gruncie. Jak wynika to z uzasadnienia postanowienia Sąd Apelacyjny nie ma w tym względnie wątpliwości. Istota sprowadza się do tego czy w takich okolicznościach

roszczenie to może być skutecznie skierowane wobec pozwanych.

W związku z tym możliwe jest zaprezentowanie dwu odmiennych stanowisk.

Stosownie do pierwszego z nich, w opisanej sytuacji powódce przysługuje uprawnienie do żądania „przywrócenia stanu poprzedniego”, nie zachodzą bowiem wskazane w art. 151 zd. 1 k.c. przesłanki wyłączające lub ograniczające środki, służące właścicielce do ochrony prawa własności. Roszczenia prowadzące do „przywrócenia stanu poprzedniego” mogą być jednak realizowane w określonej kolejności, wynikającej z zakresu i charakteru prawnego tych roszczeń. Co dotyczy zakresu roszczenia windykacyjnego, z którym wystąpiła powódka, to ponieważ roszczenie to wynika z prawa własności rzeczy, a jego przedmiotem jest wydanie rzeczy, nie może ono odnosić skutku względem tego, co nie stanowi przedmiotu własności powódki. Windykowana rzecz jest wydawana w jej aktualnym stanie wraz ze wszystkimi częściami składowymi, a skoro sporna część budynku nie stanowi części składowej rzeczy nie mogłaby być wydana na podstawie wyroku nakazującego wydanie nieruchomości. Z tego punktu widzenia, wobec istniejącej na gruncie zabudowy, wyrok uwzględniający powództwo windykacyjne byłby więc niewykonalny. Nie można bowiem wydać „samego” gruntu, skoro są na nim posadowione części cudzego budynku, zajmujące całą nieruchomość, a jednocześnie wyrok nie uprawnia do usunięcia tych naniesień.

Jeśli zaś chodzi o charakter tego roszczenia należy uwzględnić, że stwarza ono właścicielowi rzeczy możliwość żądania od pozwanego jedynie wydania (oddania) rzeczy, a nie innych, bardziej aktywnych zachowań, właściwych w przypadku realizacji roszczeń negatoryjnych. Ponieważ roszczenia windykacyjne i negatoryjne wykluczają się wzajemnie (choć niejednokrotnie może być trudna ocena, które roszczenie powinno być zastosowane w konkretnej sytuacji), nie powinno budzić wątpliwości, że o rozbiórkę spornej części budynku powódka mogłaby wnosić jedynie w razie odmiennego sformułowania żądania, które w sensie prawnym musiałoby odpowiadać roszczeniu negatoryjnemu. W okolicznościach sprawy oznaczałoby to, że aby osiągnąć skutek odzyskania władania nieruchomością (bez fragmentu budynku, ponieważ w tej części powódce nie przysługuje prawo własności) powódka najpierw musiałaby wystąpić

z roszczeniem negatoryjnym (o nakazie rozbiórki części budynku), a dopiero następnie z roszczeniem windykacyjnym, skierowanym na wydanie rzeczy bez nanieść. Wprawdzie powódce przysługiwałyby oba roszczenia, ale ich realizacja wymagałaby zachowania podanej wyżej kolejności dochodzenia ochrony. Wobec obecnego sformułowania pozwu można byłoby ewentualnie uznać, że żądanie windykacji jest usprawiedliwione co do zasady, ale z uwagi na powstanie wyjątkowej sytuacji przysługiwania prawa własności do budynku innemu podmiotowi niż prawo do gruntu (art. 151 k.c.), z przepisów powołanego artykułu wynika ograniczenie ochrony własności, sprowadzające się nie do pozbawienia roszczeń (przy założeniu, że przesłanki art. 151 zd. 1 k.c. nie zostały spełnione), ale do konieczności zachowania kolejności ich dochodzenia. W razie zaaprobowania tej argumentacji trzeba byłoby stwierdzić, że w opisanej w zagadnieniu prawnym sytuacji powództwo windykacyjne nie może zostać uwzględnione („nie może odnieść skutku”).

Drugie ze stanowisk sprowadza się do tezy, że podnoszona przez Sąd niewykonalność wyroku orzekającego wydanie powódce jej nieruchomości nie może być argumentem przesądzającym o oddaleniu powództwa windykacyjnego, które w świetle przepisów prawa materialnego jest zasadne.

Za takim stanowiskiem przemawiają następujące argumenty:

Po pierwsze, w razie spełnienia się przesłanek ochrony windykacyjnej (jak w niniejszej sprawie) tylko zupełnie wyjątkowe okoliczności mogłyby przemawiać za oddaleniem powództwa właściciela o wydanie rzeczy. Ochrona własności rzeczy roszczeniami głównymi (art. 222 k.c.) jest ukształtowana jako ochrona obiektywna. Pozbawienie właściciela tej ochrony w sytuacji jednoczesnego potwierdzenia, że zachodzą przesłanki powstania roszczenia windykacyjnego, mogłoby mieć miejsce jedynie wtedy, gdy z przepisów wynikałaby dopuszczalność takiego ograniczenia. Skoro zaś w sprawie nie występują okoliczności wyłączające po stronie powódki możliwość wystąpienia o „przywrócenie stanu poprzedniego” wymagane byłoby wskazanie na podstawie którego przepisu następuje oddalenie - słusznego co do zasady - powództwa windykacyjnego. Problemy z wykonaniem wyroku orzekającego wydania rzeczy nie są samodzielną, normatywną przyczyną

oddalenia powództwa windykacyjnego.

Po drugie, teza o niewykonalności takiego wyroku jest postawiona zbyt generalnie. W odróżnieniu od sytuacji, w której rzecz będąca przedmiotem sporu przed zapadnięciem wyroku została wydana właścicielowi (przez co, jak się podnosi, wyrok nakazujący wydanie byłby niewykonalny) w omawianym stanie faktycznym wydanie powódce nieruchomości gruntowej teoretycznie może zastąpić. Np. pozwana honorując prawo powódki sama dokona usunięcia części budynku ze spornej działki. Ponadto, wyrok nakazujący wydanie nie musiałby być niewykonalny w całości. W pytaniu nie sprecyzowano (choć wskazywały na to okoliczności sprawy), że budynek zajmuje cały grunt powódki oraz częściowo przestrzeń nad i pod tym gruntem. Wobec ogólnego ujęcia pytania, mogą się do niego odnosić także inne przypadki częściowego zajęcia nieruchomości sąsiedniej, w których budynkiem zajęta jest jedynie mała część nieruchomości – co nie mogłoby przecież wykluczać skuteczności windykacji rzeczy co najmniej w pozostałej części.

Po trzecie, stawianie wymagania „wykonalności” wyroku nakazującego wydanie rzeczy pozbawiałoby powódkę możliwości rezygnacji z żądania rozebrania budynku. Tymczasem powódka jako właścicielka z różnych przyczyn może nie chcieć takiej rozbiórki budynku, dlatego korzystając z palety roszczeń głównych, chroniących własność, może wystąpić jedynie z powództwem windykacyjnym zrezygnowawszy (czasowo lub trwale) z występowania o przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Z bezprawnym zajęciem cudzego gruntu wiąże się powstanie roszczeń uzupełniających, a powódka licząc na uzyskanie wyższych kwot z tego tytułu może chcieć dysponować argumentem, że grunt został zajęty przez czterokondygnacyjny budynek i celowo nie dążyć do jego rozebrania. Ponadto, dopóki budynek istnieje na gruncie powódki, zachowuje ona wskazane w art. 151 zd. 2 k.c. roszczenia o odpłatne ustanowienie służebności budynkowej lub o sprzedaż gruntu – co także może skłaniać powódkę do wystąpienia jedynie o wydanie rzeczy i do zaniechania żądania rozebrania budynku.

Po czwarte, po uzyskaniu wyroku nakazującego wydanie gruntu, powódka może wystąpić o orzeczenie nakazania rozbiórki budynku, a następnie dysponując oboma wyrokami doprowadzić do usunięcia części budynku ze swego gruntu

i wydania gruntu wolnego od naniesień. Natomiast w przypadku oddalenia obecnie powództwa windykacyjnego, powódka w celu osiągnięcia skutku odzyskania posiadania rzeczy byłaby zmuszona ponownie wystąpić z żądaniem windykacji swej nieruchomości gruntowej narażając się na poniesienie kosztów związanych z prowadzeniem postępowania sądowego, a nawet – na przegranie sprawy.

Po piąte, prawomocne oddalenie powództwa windykacyjnego mogłoby być w kolejnym postępowaniu źródłem wątpliwości co do orzekania w stanie powagi rzeczy osądzonej. Wprawdzie w rozstrzygnięciu tych wątpliwości pomocne byłoby uzasadnienie wyroku, wyjaśniające przyczyny oddalenia powództwa, a przez to pozwalające zbadać, czy zachodzi przedmiotowa tożsamość sprawy obecnej z kolejnym postępowaniem o wydanie rzeczy, jednak nie wydaje się właściwe narażanie powódki na konieczność wyjaśniania, że dopuszczalne jest ponowne występowanie o wydanie nieruchomości, skoro już w pierwszym postępowaniu spełnione są przesłanki przysługiwania powódce roszczenia windykacyjnego.

Mając więc świadomość ograniczonej skuteczności wyroku uwzględniającego w niniejszej sprawie powództwo windykacyjne, należy uznać, że właściwsze jest drugie z przedstawionych stanowisk. Skoro spełnione zostały przesłanki powstania roszczenia windykacyjnego, a jednocześnie brak jednoznacznych argumentów, wykluczających istnienie lub dopuszczalność dochodzenia tego roszczenia, powinno być ono uwzględnione.

Z tych względów na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia 23.11.2002 r. o Sądzie Najwyższym, orzeczono jak w sentencji.