

Wyrok z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 76/10

Właścicielowi gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia na nieruchomości sąsiedniej, przysługują tzw. roszczenia uzupełniające przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. także wówczas, gdy zgodnie z art. 151 k.c. nie służy mu roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego.

Sędzia SN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa "N.R.F.", spółki z o.o. w S. przeciwko Halinie W. o zapłatę, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 24 września 2010 r. skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 września 2009 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 września 2009 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację strony powodowej od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo "N.R.F.", spółki z o.o. w S. przeciwko Halinie W. o zasądzenie kwoty 76 000 zł z ustawowymi odsetkami tytułem wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z części nieruchomości powoda w wyniku przekroczenia jej granic przy wznoszeniu ogrodzenia i budynku na nieruchomości pozwanej.

Sądy ustaliły, że strony są właścicielami sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Ogrodzenie nieruchomości pozwanej zostało postawione na nieruchomości powoda i zajmuje 66 m² jej powierzchni. Także okap dachowy domu

zbudowanego na nieruchomości pozwanej wykracza poza jej granice i zwiesza się nad nieruchomością powoda.

Strona powodowa wystąpiła wcześniej z żądaniem wydania przez pozwaną zajmowanej bezprawnie części działki powoda, powództwo to jednak zostało prawomocnie oddalone, Sądy obu instancji bowiem uznały, że pozwana przekroczyła przy budowie granice działki powoda bez winy umyślnej, a powód nie udowodnił, iż bezzwłocznie sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Tym samym, w świetle art. 151 k.c., wyłączone zostały żądania windykacyjne i negatoryjne.

Na podstawie tych ustaleń Sądy orzekające w sprawie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości uznały, że stronie powodowej nie przysługują również roszczenia uzupełniające przewidziane w art. 224 i 225 k.c., w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, są to bowiem roszczenia pozostające w ścisłym związku z roszczeniem windykacyjnym i uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających to roszczenie; jeżeli roszczenie windykacyjne nie przysługuje, nie przysługują także roszczenia uzupełniające. Wprawdzie w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że roszczenia uzupełniające mogą być dochodzone także, gdy powód żąda nie wydania działki, lecz jej wykupu na podstawie art. 231 § 2 k.c., jednak dlatego tylko, że art. 231 § 2 k.c. pozostaje w zbiegu z art. 222 § 2 k.c. Przepis art. 151 k.c. jest natomiast, zdaniem Sądu Apelacyjnego, przepisem szczególnym, regulującym wyczerpująco i kompleksowo sytuacje, w których przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono granice sąsiedniej działki. W wypadku, gdy doszło do tego bez winy umyślnej, a właściciel działki, której granice naruszono, nie sprzeciwił się temu bezzwłocznie ani nie udowodnił, że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda, nie przysługuje mu roszczenie windykacyjne, a zatem nie przysługują mu także roszczenia uzupełniające z art. 224-225 k.c., a jedynie roszczenia przewidziane w art. 151 zdanie drugie k.c.

Sąd Apelacyjny stwierdził również, że ponieważ chwila ustanowienia służebności gruntowej za stosownym wynagrodzeniem zależy przede wszystkim od podjęcia odpowiednich działań przez właściciela zajętej nieruchomości, nie jest uzasadniony argument strony powodowej, iż przewidziane w art. 151 zdanie drugie k.c. roszczenia stanowią jedynie rozwiązanie na przyszłość sytuacji zaistniałej na gruncie i nie rekompensują straty już poniesionej przez jego właściciela.

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła naruszenie art. 224 w związku z art. 151 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że art. 151 k.c. reguluje kompleksowo i wyczerpująco wszystkie roszczenia właściciela gruntu, którego granice przekroczone w okolicznościach przewidzianych z zdaniu pierwszym tego przepisu, a w konsekwencji właścicielowi temu nie przysługują roszczenia uzupełniające przewidziane w art. 224 i nast. k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie sprawy zależy od udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy właścicielowi gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku na sąsiedniej nieruchomości, pozbawionemu na podstawie art. 151 zdanie pierwsze k.c. możliwości żądania przywrócenia stanu poprzedniego, przysługują, niezależnie od uprawnień określonych w zdaniu drugim tego przepisu, także tzw. roszczenia uzupełniające, o których mowa w art. 224 i 225 k.c.

Treść wskazanych przepisów nie daje wprost odpowiedzi na to pytanie, a w szczególności z brzmienia art. 151 k.c. nie wynika, by pozbawiał on właściciela jakichkolwiek innych roszczeń, poza żądaniem przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli przekroczenie granicy przy budowie nastąpiło bez winy umyślnej właściciela sąsiedniej nieruchomości, a właściciel naruszonego gruntu nie sprzeciwił się bez nieuzasadnionej zwłoki przekroczeniu granicy i nie grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Przepis ten reguluje jedną ze szczególnych sytuacji oczywistego naruszenia prawa własności nieruchomości, do jakiego może dojść w stosunkach sąsiedzkich przy zabudowie sąsiadujących ze sobą gruntów.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 lutego 2006 r., III CZP 3/06 (nie publ.), gdyby ustawodawca nie uregulował w art. 151 k.c. tej szczególnej sytuacji naruszenia prawa własności, właścicielowi nieruchomości, której granice naruszono przy budowie na sąsiednim gruncie, przysługiwałyby wszystkie roszczenia, przewidziane w kodeksie cywilnym. Jest to zatem przepis szczególny, przewidujący wyjątek od przyjętej w art. 222 k.c. zasady, że w razie bezprawnego naruszenia własności, właścicielowi przysługują roszczenia windykacyjne lub negatoryjne. Jako przepis szczególny oraz jako przepis ograniczający prawo własności przez pozbawienie właściciela jednego z zasadniczych roszczeń przysługujących w razie naruszenia własności – roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego – powinien być wykładany ściśle, a nawet wąsko, zważywszy, że chodzi w nim o sytuacje oczywistego, bezprawnego naruszenie prawa własności,

obejmujące także przypadki, w których doszło do tego na skutek lekkomyślności lub rażącego niedbalstwa osoby naruszającej to prawo.

Z tych przyczyn przyjęcie, że art. 151 k.c. pozbawia właściciela nie tylko wyraźnie wyłączonego roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego, lecz także tzw. roszczeń uzupełniających, niewymienionych w przepisie i przysługujących przy każdym innym naruszeniu prawa własności, wymagałoby stwierdzenia, iż akcesoryjny charakter roszczeń uzupełniających wyłącza możliwość ich dochodzenia w razie pozbawienia właściciela roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego, lub przyjęcia, że art. 151 k.c. w sposób wyczerpujący reguluje zakres ochrony własności w sytuacjach w nim przewidzianych.

Taki kierunek wykładni art. 151 oraz art. 224 i 225 k.c. przyjęły Sądy obu instancji, co doprowadziło do stwierdzenia, że z powodu charakteru roszczeń uzupełniających oraz wyczerpującego uregulowania w art. 151 k.c. roszczeń przysługujących właścicielowi w razie naruszenia prawa własności w warunkach w nim przewidzianych, właścicielowi nie przysługują także roszczenia uzupełniające. Taka wykładnia nie znajduje jednak wystarczających podstaw w treści ani funkcji wymienionych przepisów.

Charakter roszczeń uzupełniających był wielokrotnie przedmiotem rozważań w literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego. Na potrzeby rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego występującego w rozpoznawanej sprawie wystarczy stwierdzenie, że są to roszczenia mające na celu ochronę tych interesów właściciela, których nie chroni roszczenie windykacyjne i – jak przyjmuje się niemal powszechnie – negatoryjne (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CSK 502/03, nie publ. i z dnia 17 czerwca 2005 r., III CK 685/04, nie publ.). Przysługują one zatem właścicielowi, który dysponuje roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym; są z tymi roszczeniami ściśle związane i mają na celu naprawienie uszczerbków wynikających z pozbawienia właściciela lub naruszenia w inny sposób możliwości korzystania z należącej do niego rzeczy.

Związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym wyraża się w tym, że powstanie roszczeń uzupełniających jest uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek ustawowych roszczenia windykacyjnego (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03 i z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, nie publ.). Jednakże związek ten nie jest tak ścisły, by wymagał dochodzenia roszczeń uzupełniających razem z

roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym. Przeciwnie, w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, że roszczenia te mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny i ich związek z roszczeniem windykacyjnym nie jest nierozdzielny. Dochodzenie roszczeń uzupełniających nie wymaga zatem zgłoszenia roszczenia windykacyjnego; mogą one być dochodzone oddzielnie. Właściciel może w szczególności żądać np. tylko wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc wydania (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149 i z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64 oraz wyroki z dnia 9 stycznia 2004 r., IV CK 330/02, nie publ., z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06, nie publ. i z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, nie publ.). W wyroku z dnia 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97 (nie publ.) Sąd Najwyższy uznał, że przysługują roszczenia uzupełniające w sprawie, w której powódka wystąpiła z roszczeniem przewidzianym w art. 231 k.c. o wykup przez pozwanego bezprawnie zajętej działki, na której pozwany wybudował dom, a więc w sytuacji, w której właściciel zajętej nieruchomości w ogóle zrezygnował z roszczenia windykacyjnego.

W literaturze trafnie przyjmuje się, że samo powstanie roszczeń uzupełniających wymaga nie tyle istnienia czy dochodzenia roszczenia windykacyjnego, ile raczej zaistnienia określonej ustawowo sytuacji, gdy takie roszczenie przysługuje, a więc posiadania cudzej rzeczy, korzystania z niej i pobierania pożytków bez podstawy prawnej. Roszczenia uzupełniające powstają zatem już w chwili zrealizowania się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne, a nie dopiero wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach roszczenie windykacyjne byłoby uwzględnione. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 kwietnia 2004 r., IV CK 502/03 (nie publ.), art. 224 § 2 k.c. uzależnia powstanie obowiązku spełnienia roszczeń uzupełniających od dowiedzenia się przez posiadacza o powództwie windykacyjnym, a nie od uwzględnienia tego powództwa, a zatem nawet jeżeli powództwo windykacyjne zostało oddalone, to roszczenia uzupełniające istnieją, jeżeli doszło do bezprawnego naruszenia własności.

Nie ma też wątpliwości, że np. w razie oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., właścicielowi przysługują roszczenia uzupełniające. W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06 (OSNC 2006, nr 12, poz. 195) Sąd Najwyższy, stwierdzając, że roszczenia

uzupełniające, gdy powstaną, mają być samodzielny i mogą być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego, wskazał, iż także wówczas, gdy właścicielowi nie przysługuje roszczenie windykacyjne, gdyż odzyskał rzecz albo definitywnie utracił jej własność (np. na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), przysługują mu roszczenia uzupełniające za okres, w którym pozbawiony był możliwości korzystania z rzeczy.

Wszystko to pozwala przyjąć, że roszczenia uzupełniające powstają wówczas, gdy dochodzi do określonej w art. 222 k.c. sytuacji bezprawnego pozbawienia właściciela możliwości korzystania z jego rzeczy i mogą być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego, również wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach roszczenia takie nie przysługują. Z tych przyczyn brak podstaw do uznania – jak przyjęły Sądy obu instancji – że akcesoryjny względem roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego charakter roszczeń przewidzianych w art. 224 i 225 k.c. nie pozwala na ich dochodzenie, gdy nie przysługuje roszczenie windykacyjne ani negatoryjne.

Przepis art. 151 k.c. nie reguluje w sposób wyczerpujący zakresu ochrony własności w razie przekroczenia granicy przy budowie na sąsiedniej nieruchomości. Nie normuje on sytuacji, w której do przekroczenia granicy doszło z winy umyślnej, gdy właściciel naruszonego gruntu bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo gdy grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. W tych wypadkach przekroczenia granicy właścicielowi przysługują wszystkie roszczenia wynikające z naruszenia własności – windykacyjne lub negatoryjne oraz tzw. roszczenia uzupełniające przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Przepis art. 151 k.c. reguluje jedynie sytuację, w której do przekroczenia granicy doszło bez winy umyślnej, a właściciel nie sprzeciwił się temu bez nieuzasadnionej zwłoki i nie grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. W takiej sytuacji właściciel, choć niewątpliwie naruszono jego własność w sposób bezprawny i nawet zawiniony nieumyślnie, nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, co – jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06 (nie publ.) – oznacza wyłączenie możliwości wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym, których uwzględnienie mogłoby prowadzić do przywrócenia stanu poprzedniego. Jak trafnie podkreślono w literaturze, art. 151 k.c. nie wyklucza powstania roszczenia windykacyjnego lub

negatoryjnego; w ogóle nie posługuje się tymi pojęciami, a jedynie uniemożliwia właścicielowi w sytuacji w nim określonej, żądanie przywrócenia stanu poprzedniego. Niewątpliwie takie ograniczenie roszczeń właściciela ma na celu ochronę interesów osoby przekraczającej przy budowie granicę cudzej nieruchomości, która w braku takiej regulacji narażona byłaby na konieczność usunięcia budowli, często ze znaczną stratą. Jak wskazano, przy braku regulacji szczególnej w art. 151 k.c., właściciel nieruchomości, której granice naruszono, mógłby wystąpić z wszystkimi roszczeniami przewidzianymi w art. 222 oraz art. 224 § 1 i art. 225 k.c. Omawiany przepis pozbawia go tylko możliwości dochodzenia przywrócenia stanu poprzedniego, chroniąc osobę naruszającą granicę przed koniecznością usunięcia budowli.

Zestawiając treść zdania pierwszego i zdania drugiego art. 151 k.c. oraz cel przepisu, należy podzielić stanowisko wyrażone w literaturze, że przewidziane dla właściciela w zdaniu drugim nowe roszczenia (żądanie stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności gruntowej albo wykupienia zajętej części gruntu), zostały mu przyznane tylko zamiast roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego, którego ustawodawca pozbawił go w zdaniu pierwszym, a nie zamiast także wszystkich innych roszczeń, przysługujących właścicielowi, którego własność bezprawnie naruszono, również przy wznoszeniu budowli na sąsiednim gruncie, ale w warunkach innych niż przewidziane w art. 151 k.c. Przepis ten nie reguluje wyczerpująco wszystkich roszczeń przysługujących właścicielowi w razie bezprawnego przekroczenia granicy jego nieruchomości przy budowie na sąsiednim gruncie, a jedynie – w zamian za odebranie mu możliwości żądania przywrócenia stanu poprzedniego, a więc zasadniczego roszczenia przysługującego w takiej sytuacji właścicielowi – przyznaje mu dwa nowe roszczenia, których nie mógłby realizować na podstawie innych przepisów. Są to jednak roszczenia regulujące i stabilizujące sytuację prawnorzeczową jedynie na przyszłość, nie wyrównujące uszczerbku, jaki właściciel już poniósł w związku z pozbawieniem go możliwości korzystania z części jego rzeczy. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, trzeba stwierdzić, że nawet niezwłoczne zgłoszenie przez właściciela jednego z roszczeń przyznanych mu w zdaniu drugim art. 151 k.c., nie może doprowadzić do wyrównania uszczerbku poniesionego do chwili ustanowienia służebności albo do chwili orzeczenia o wykupie zajętej części gruntu, a okres, w którym właściciel jest pozbawiony możliwości korzystania z całej rzeczy, zanim

będzie mógł zrealizować jedno z tych roszczeń, może być dłużni, uszczerbek zaś z tym związany – znaczny.

Wyjątkowy charakter art. 151 k.c. oraz treść i cel tego przepisu, którym jest zachowanie równowagi między interesami osoby naruszającej własność w szczególnych warunkach a interesami właściciela, nie dają podstaw do przyjęcia, że ochrona interesów naruszcyciela idzie dalej, niż przyjęte w tym przepisie pozbawienie właściciela możliwości żądania przywrócenia stanu poprzedniego i obejmuje także niewymienione w nim roszczenia uzupełniające. Nie ma w istocie żadnych podstaw, by chronić dodatkowo, kosztem właściciela, osobę naruszającą bezprawnie cudzą własność w warunkach określonych w art. 151 k.c., nie ma zatem podstaw do pozbawienia właściciela nie tylko roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego, lecz również roszczeń uzupełniających, przysługujących w każdym przypadku naruszenia własności.

Nie jest uzasadniona obawa, że przy wskazanej wykładni art. 151 w związku z art. 224 i 225 k.c. może dojść do ustabilizowania się niepożądanego, nieuregulowanego sytuacji na gruncie, gdy właściciel nieruchomości, której granice przekroczone, nie wystąpi z żadnym z roszczeń przyznanych mu w zdaniu drugim art. 151 k.c. Rozważając ten argument trzeba stwierdzić, że odnieść go można także do sytuacji każdego innego właściciela, któremu niewątpliwie służy roszczenie windykacyjne, a mimo to z nim nie występuje, poprzestając na żądaniu wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy. Sytuacja taka, także niekorzystna dla posiadacza oraz stabilizująca niepożądany stan rzeczy na nieruchomości, nie uzasadnia jednak do wniosku, że właścicielowi nie przysługują roszczenia uzupełniające. Jak wskazano, w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, że przysługują mu one niezależnie od roszczenia windykacyjnego, także wówczas, gdy z roszczeniem takim w ogóle nie wystąpił.

Ponadto osoba, która przy budowie przekroczyła granicę cudzej nieruchomości i korzysta z niej w oznaczonym zakresie, może zgłosić przeciwko właścicielowi nierealizującemu uprawnień przyznanych mu w art. 151 zdanie drugie k.c. odpowiednie roszczenia przewidziane w innych przepisach kodeksu cywilnego, pozwalające na uregulowanie jej sytuacji prawnorzeczowej, w tym m.in. roszczenie określone w art. 231 § 1 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1987 r., III CZP 79/87, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 117). Nie jest zatem pozbawiona

środków prawnych pozwalających na uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanej części nieruchomości.

Z tych względów należy uznać, że właścicielowi gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia na nieruchomości sąsiedniej przysługują tzw. roszczenia uzupełniające przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. także wówczas, gdy zgodnie z art. 151 k.c. nie służy mu roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego.

Z tych przyczyn zarzuty skargi kasacyjnej okazały się uzasadnione, co doprowadziło do uchylecia zaskarżonego wyroku na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.