

*Michał Warciński*

Uniwersytet Warszawski, Polska

e-mail: [m.warcinski@wpia.uw.edu.pl](mailto:m.warcinski@wpia.uw.edu.pl)

ORCID: 0000-0002-0237-2022

## **STATUS PRAWNY BUDYNKU LUB INNEGO URZĄDZENIA Z ART. 151 K.C.**

### **LEGAL STATUS OF THE BUILDING OR OTHER DEVICE MENTIONED IN ART. 151 CIVIL CODE**

#### **Abstract**

The article refers to the legal status of a building which was constructed encroaching the border of neighbouring land. In such a case part of the building is placed on one real estate and the other part on another real estate, belonging to someone else. In legal doctrine and jurisprudence three possible solutions of this problem were proposed. According to the first approach, the whole building becomes a component of the „starting” real estate. According to the second approach the part of the building positioned on another’s land becomes part of this land and therefore property of this land’s owner. According to the third approach – until proper land servitude is established (building servitude), the second approach should be adopted and after the servitude is established – the first approach. The author of this article adopts the second approach, pointing out that among many arguments in this discussion, superficies *solo cedit rule* is of decisive significance.

## KEYWORDS

building, land, real estate, ownership of real estate, encroachment, building on another's real estate, component, *superficies solo cedit* rule, land (building) servitude

## SŁOWA KLUCZOWE

budynek, grunt, nieruchomości, własność nieruchomości, przekroczenie granicy gruntu, budowa na cudzym gruncie, nieruchomości wyjściowa, część składowa, zasada *superficies solo cedit*, służebność gruntowa (budynkowa)

I. Problematyka statusu prawnego budynku (lub innego urządzenia<sup>1</sup>), przy którego wznoszeniu przekroczono granice cudzego gruntu, choć nie jest w piśmiennictwie nowa, to wciąż, jako kontrowersyjna, stanowi przedmiot dyskusji.<sup>2</sup> Wynika to przede wszystkim z braku ustawowego jednoznacznego rozstrzygnięcia tej kwestii. Regulacja zawarta w art. 151 k.c. jest na tyle syntetyczna, że stanowi właściwie jedynie normatywny wstęp do zagadnienia. Próba choćby zbliżenia się do jego rozwiązania wymaga nie tylko wszechstronnej wykładni, ale nawet sięgnięcia do instytucji i zasad ogólnych. Stanowi to wystarczający powód do podjęcia analizy problemu i wzięcia udziału we wspomnianej dyskusji.

Przedmiotowe zagadnienie sprowadza się do pytania, czy w okolicznościach określonych w art. 151 k.c. budynek zachowuje jedność prawną i wciąż pozostaje w całości częścią składową gruntu wyjściowego (gruntu zabudowcy), a przez to własność tego gruntu rozciąga się także na ten budynek, czy też część budynku, która przekracza granice gruntu wyjściowego, staje się częścią składową gruntu określanego jako sąsiedni zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* (art. 48 k.c.).

<sup>1</sup> Artykuł 151 k.c. stanowi o „budynku lub innych urządzeniach”, niemniej w dalszej części opracowania, dla zwięzłości wywodu w kontekście art. 151 k.c. będzie używane tylko pojęcie budynku.

<sup>2</sup> Por. W. Kocon, *Przekroczenie granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia*, „Nowe Prawo” 1970, nr 7–8, s. 1065–1079; J. S. Piąkowski, (w:) J. Ignatowicz (red.), *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, Ossolineum 1977, s. 143; W. Górecki, *Sytuacja prawna budynku wzniesionego częściowo na sąsiednim gruncie*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 5, s. 268–277; S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011, s. 99; B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe w wypadku przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku (art. 151 k.c.)*, „Przegląd Sądowy” 2007, nr 6, s. 53–68; R. Czarnecki, (w:) Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972, s. 408; S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 210.

Zgodnie z art. 151 k.c., jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej (tzw. służebności budynkowej<sup>3</sup>), albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Powołany przepis reguluje przede wszystkim wynikłe z przekroczenia granicy przy wznoszeniu budynku stosunki między właścicielem nieruchomości wyjściowej a właścicielem nieruchomości sąsiedniej; jego celem jest zbalansowanie interesów tych właścicieli. Prawodawca, mając bowiem na uwadze społeczno-gospodarcze znaczenie zachowania wzniesionego budynku, wprowadza w art. 151 zd. 1 k.c. ograniczenia ochrony własności nieruchomości sąsiedniej, wskazując, w jakich przypadkach jej właściciel może żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Z drugiej jednak strony, w myśl art. 151 zd. 2 k.c. właściciel nieruchomości sąsiedniej, jeżeli nie przysługuje mu żądanie przywrócenia stanu poprzedniego, może dochodzić wobec właściciela nieruchomości wyjściowej roszczenia o zawarcie umowy o nabycie przez niego stosownej służebności gruntowej albo własności zajętej przez część budynku działki (jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze); w obydwu przypadkach za odpowiednim wynagrodzeniem.

Artykuł 151 k.c. na postawione wyżej pytanie nie udziela zatem jednoznacznej odpowiedzi. W istocie przepis ten jest tylko punktem wyjścia do rozważań nad zagadnieniem i dopiero wraz z innymi przepisami (instytucjami, zasadami) pozwala na określenie statusu prawnego części budynku wykraczającej poza granice nieruchomości wyjściowej. Ponadto argumentacja wywodzona z art. 151 k.c. może służyć uzasadnieniu przeciwstawnych koncepcji. Powoływanie argumentów tylko z wykładni tego przepisu jest więc nieprzekonujące. Niemniej dla pełności analizy zagadnienia należy je przywołać i rozpatrzyć.

**II.** W analizowanej kwestii wypracowano kilka stanowisk. Zgodnie z pierwszym, dominującym w piśmiennictwie i orzecznictwie, część budynku, która znajduje się na cudzym gruncie, stanowi część (składową<sup>4</sup>) budynku, a w konsekwencji – część składową nieruchomości wyjściowej. Ma być tak niezależnie od tego, czy ustanowiono na rzecz właściciela nieruchomości wyjściowej służebność gruntową (art. 151 zd. 2 k.c.) albo czy przeniesiono na niego własność działki

<sup>3</sup> Por. zamiast wielu R. Czarnecki, (w:) Z. Resich (red.), *Kodeks...*, s. 408.

<sup>4</sup> Por. J. S. Piątoski, (w:) J. Ignatowicz (red.), *System...*, s. 143. Jednakże, gdy budynek zgodnie z art. 48 k.c. jest częścią składową gruntu, to traci przymiot rzeczy (art. 45 k.c.), a przez to nie może składać się z części składowych (art. 47 § 2 k.c.). Oznacza to, że część budynku znajdująca się na gruncie sąsiednim stanowi według referowanego poglądu część składową tylko nieruchomości wyjściowej. Do podobnego wniosku dochodzi W. Górecki, *Sytuacja prawna...*, s. 274.

zajętej przez część budynku. Koncepcję tę można nazwać koncepcją jedności budynku;<sup>5</sup> wychodzi ona bowiem z założenia, że budynek zachowuje jedność fizyczną i prawną, a więc tytuł do niego zawsze powinien przysługiwać zabudowcy. Budynek taki jest bowiem częścią składową (art. 48 k.c.) nieruchomości wyjściowej, niezależnie od okoliczności określonych w art. 151 k.c. oraz od tego, jak wielkie jego części znajdują się na nieruchomości wyjściowej oraz na nieruchomości sąsiedniej. Dlatego własność nieruchomości wyjściowej rozciąga się również na cały budynek (art. 47 § 1 k.c.) nawet wtedy, gdy jego część znajduje się w granicach cudzego gruntu<sup>6</sup>.

Za poglądem tym ma przemawiać kilka argumentów. Przede wszystkim wskazuje się na relację między art. 47 § 2 oraz art. 48 k.c., twierdząc, że pierwszy z nich jest przepisem szczególnym wobec drugiego<sup>7</sup>. Pojęcie gruntu z art. 46 § 1 k.c. jest tylko konstrukcją normatywną; część powierzchni ziemskiej stanowi rzecz tylko na podstawie fikcji prawnej. Kolejną fikcją prawną byłaby instytucja uregulowana w art. 48 k.c., zgodnie z którym budynek lub inne urządzenie jest częścią składową gruntu. Jeżeli zatem dochodzi do konfliktu między zasadą fizycznej i prawnej jedności rzeczy (budynku) wyrażonej w art. 47 § 2 k.c. a zasadą uregulowaną w art. 48 k.c. (*superficies solo cedit*), pierwszeństwo powinna mieć pierwsza reguła<sup>8</sup>. Jedność fizyczna i prawna budynku powinna przeważać nad konstrukcją prawną, na którą składają się w istocie dwie fikcje prawne.

Argument ten nie jest jednak wolny od trudności. Przede wszystkim wykładnia językowa oraz systemowa wskazują, że jest odwrotnie – to art. 48 k.c. stanowi przepis szczególny wobec art. 47 § 2 k.c. Artykuł 48 k.c. rozszerza definicję części składowej rzeczy mającej szczególne znaczenie w obrocie prawnym – gruntu. Gdyby Kodeks cywilny nie zawierał tej regulacji, w myśl definicji części

<sup>5</sup> Por. W. Kocon, *Przekroczenie granicy...*, s. 1065–1079; J. S. Piąkowski, (w:) J. Ignatowicz (red.), *System...*, s. 143; S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 99; B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 53–68; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1971 r., I CR 5/70, LEX nr 6643; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 44; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2006 r., III CZP 72/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 85; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06, LEX nr 272465; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62.

<sup>6</sup> Według Sądu Najwyższego (por. przypis 5), ale także opinii formułowanych w literaturze (por. S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 99), art. 151 k.c. dotyczy tylko przypadku, gdy część budynku znajdująca się na cudzej nieruchomości jest mniejsza od części znajdującej się na nieruchomości wyjściowej. Stwierdzenie to może sugerować, że albo po pierwsze, art. 151 k.c. dotyczy tylko takich przypadków, a więc w innych nie ma zastosowania, albo po drugie, że właścicielem całego budynku zawsze jest właściciel nieruchomości, na której znajduje się większa część budynku, a więc także może nim być właściciel nieruchomości sąsiedniej, a nie zabudowca. Hipoteza normy wynikającej z art. 151 k.c. obejmuje *lege non distinguente* także wzniesienie równej oraz większej części budynku na nieruchomości sąsiedniej.

<sup>7</sup> Por. W. Kocon, *Przekroczenie granicy...*, s. 1079.

<sup>8</sup> Por. *ibidem*.

składowej z art. 47 § 2 k.c. przedmioty wymienione w art. 48 k.c. należałoby zakwalifikować, także na tle art. 45 oraz 46 § 1 k.c., jako rzeczy ruchome. Ponadto, trudno zgodzić się z opinią, że pojęcie gruntu oraz zasada *superficies solo cedit* to normatywne konstrukcje prawne, które powinny oddać pierwszeństwo zasadzie wyrażonej w art. 47 § 2 k.c. To prawda, że pojęcie gruntu jest konstrukcją prawną<sup>9</sup>, podobnie jak zasada *superficies solo cedit*<sup>10</sup>. Jednak również definicja części składowej nie została jedynie zadeklarowana przez prawodawcę, ale przez niego ukonstytuowana; jest konstrukcją prawną, wyborem jednej z wielu możliwych koncepcji, podobnie jak definicja samej rzeczy<sup>11</sup>. Zważywszy na pochodzenie zasady *superficies* można byłoby nawet zaryzykować twierdzenie, że to ona współtworzy europejski porządek prawnorzeczowy od wieków i bardziej odpowiada naturalnym intuicjom prawnym<sup>12</sup> niż konstrukcja części składowej.

Jednakże broniąc referowanego stanowiska, podkreśla się, że z art. 48 k.c. oraz 151 k.c. zdaje się wynikać zasada, zgodnie z którą budynek może być częścią składową tylko jednej nieruchomości. Przyjęcie odmiennego zapatrywania zmuszałoby do uznania, że będący całością architektoniczną i techniczną budynek jest częścią składową kilku gruntów<sup>13</sup>. Taki wniosek trudno pogodzić z definicją części składowej, jako części tylko jednej rzeczy. Co do argumentacji odwołującej się do art. 151 k.c. trafnie zauważono, że przepis ten ma na celu nie statuowanie zasady jedności budynku w interesie zabudowcy, ale usunięcie negatywnego dla niego skutku naruszenia cudzej własności gruntu, polegającego właśnie na tym, że budynek ulega podziałowi zgodnie z linią granicy nieruchomości<sup>14</sup>. Należy zgodzić się, że art. 47 § 2 k.c. stanowi o części składowej jednej, a nie kilku rzeczy. Niemniej problem ten może być rozstrzygnięty<sup>15</sup> przez uznanie, że granica gruntów dzieli budynek na dwie odrębne części<sup>16</sup>, będące zarazem częściami

<sup>9</sup> A. Klein, *Ewolucja pojęcia nieruchomości w polskim prawie cywilnym*, (w:) B. Kordasiewicz, E. Łętowska (red.), *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej Prof. Piętoskiego*, Ossolineum 1985, s. 87.

<sup>10</sup> H. Cioch, H. Witeczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent” 1999, nr 5, s. 13–36, którzy przedstawiają ewolucję tej instytucji w prawie polskim.

<sup>11</sup> Por. W. Dajczak, *Rzymska res incorporales a kształtowanie się pojęć „rzeczy” i „przedmiotu praw rzeczowych” w europejskiej nauce prawa prywatnego*, Poznań 2007, *passim*.

<sup>12</sup> „(...) quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit” – Gai. 2, 73. [„(...) to co zostało wybudowane przez kogoś na naszym gruncie, chociaż tamten budował (to) własnym nakładem, staje się nasze na podstawie prawa naturalnego, co jest bowiem na powierzchni (gruntu), idzie w ślad za gruntem” – Gaius, *Instytucje* (tłum. C. Kunderewicz, oprac. J. Rezler), Warszawa 1982, s. 145].

<sup>13</sup> Por. B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 61–62.

<sup>14</sup> Por. W. Górecki, *Sytuacja prawna...*, s. 273.

<sup>15</sup> Kwestii nie rozwiązuje koncepcja, że budynek staje się przedmiotem współwłasności zabudowcy oraz właściciela nieruchomości sąsiedniej, która zasadnie jest podważana; por. S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 99.

<sup>16</sup> Części te stają się z mocy art. 48 k.c. częściami składowymi rzeczy, zatem nie mają statusu przedmiotów (materialnych).

składowymi gruntów, na których się znajdują. Status tych części byłby więc taki jak samodzielnych technicznie budynków. Koncepcja ta nie jest wolna od trudności, bowiem według art. 48 k.c. częścią składową gruntu są budynki (lub inne urządzenia), a nie ich części. Trudność ta jest jednak stosunkowo niewielka w porównaniu z tymi, jakie związane są z wykładnią art. 48 k.c. dla uzasadnienia koncepcji „jedności” budynku. Z jednej bowiem strony ma z niej wynikać reguła, że budynek znajdujący się choćby w części na nieruchomości wyjściowej jest w całości jego częścią składową. Z drugiej strony należy zauważyć, że cała argumentacja zwolenników koncepcji jedności budynku, oparta na art. 151 k.c., ma dowodzić, że przepis ten stanowi wyjątek od wynikającej z art. 48 k.c. zasady *superficies solo cedit*.

Kolejne argumenty są oparte na wykładni art. 151 k.c., który uznawany bywa, jak wyżej wspomniano, za przepis szczególny<sup>17</sup> wobec art. 48 k.c.<sup>18</sup>. Zwolennicy referowanej koncepcji podkreślają zatem w pierwszej kolejności cel tego przepisu<sup>19</sup>. Prawodawca ze względu na szczególnie istotne społeczno-gospodarcze znaczenie utrzymania wzniesionego budynku godzi się, pod pewnymi warunkami, na ograniczenie uprawnień ochronnych właściciela nieruchomości sąsiedniej; usunięcie części budynku albo przesunięcie go uzależnione jest od spełnienia ściśle określonych przesłanek. W istocie art. 151 k.c. stanowi wyraz troski prawodawcy o zachowanie w jak najszerszym zakresie substancji budynkowej. Kwestia ta miała szczególne znaczenie w czasie, w którym Kodeks cywilny wchodził w życie, a więc niecałe dwadzieścia lat po zakończeniu drugiej wojny światowej<sup>20</sup>. Zważywszy na ogrom zniszczeń wojennych, każdy nowo wzniesiony budynek, angażujący ówczesne skromne siły i środki, nabierał znacznej wartości społeczno-gospodarczej, niezależnie od tego, w jakich okolicznościach został wzniesiony. Obecnie waga tego problemu jest zdecydowanie mniejsza; wciąż jednak ograniczanie możliwości burzenia budynków, nawet wzniesionych z naruszeniem prawa własności, ma pragmatyczne znaczenie.

<sup>17</sup> Por. W. Kocon, *Przekroczenie granicy...*, s. 1079. Jednakże położenie przepisu nie stanowi wystarczającej podstawy do stwierdzenia, że jest on przepisem szczególnym wobec innego. Z treści pierwszego muszą wynikać reguły, które w jakimkolwiek zakresie odnoszą się do treści drugiego. To, czy art. 151 k.c. jest przepisem szczególnym wobec art. 48 k.c., wymaga wykazania, że odnosi się do zasady *superficies solo cedit*, co stanowi właśnie przedmiot dyskusyjnej przecież argumentacji zwolenników koncepcji jedności budynku. Por. także W. Górecki, *Sytuacja prawna...*, s. 272, którego zdaniem art. 151 k.c. w ogóle nie dotyczy tej zasady.

<sup>18</sup> Trudno to pogodzić z wyżej przedstawioną opinią, zgodnie z którą z art. 48 k.c. wynika zasada jedności budynku.

<sup>19</sup> Por. B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 57.

<sup>20</sup> Należy jednak podkreślić, że podobna do uregulowanej w art. 151 k.c. instytucja została zaproponowana w art. 26 projektu prawa rzeczowego z lipca 1939 r.; por. *Projekt prawa rzeczowego przygotowany przez Komisję Kodyfikacyjną w 1939 r.* (wprowadzenie – S. Grzybowski), „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1993, nr 4, s. 524.



Jednakże prawodawcza wola zachowania substancji budynkowej nie musi przesądzać statusu prawnorzeczowego budynku w okolicznościach określonych w art. 151 k.c. To dwie różne kwestie; realizacja celu stawianego przez ten przepis nastąpiłaby także wtedy, gdyby przyjąć, że część budynku znajdująca się na gruncie sąsiednim jest jego częścią składową. Problem ten został w piśmiennictwie zauważony. Podnosi się więc, że utrzymywanie budynku nie jest celem zasadniczym art. 151 k.c. Właściciel nieruchomości sąsiedniej, co prawda pod pewnymi warunkami, ale ma możliwość żądania przywrócenia stanu poprzedniego, co może wiązać się z usunięciem (zburzeniem) części budynku, a w konsekwencji pozbawieniem praktycznego znaczenia całości budowli. Prowadzi to do wniosku, że zasada zachowania jedności budynku funkcjonuje w interesie właściciela nieruchomości wyjściowej. To dla niego ograniczane są środki ochrony własności gruntu sąsiedniego, dlatego to on powinien sprawować prawne władztwo nad budynkiem *ab initio/in toto*. Uchylenie dopuszczalności rozbiórki budynku z jednoczesnym brakiem możliwości wykorzystywania tej części budynku przez właściciela nieruchomości wyjściowej byłoby pozbawione racji<sup>21</sup>. Z opinią tą należy się zgodzić co do tego, że z art. 151 k.c. można wyprowadzić wniosek, zgodnie z którym przepis ten przede wszystkim chroni interes właściciela nieruchomości wyjściowej, jako tego, który poniósł koszt wzniesienia budynku. Nie wyłącza to jednak tego, że zakaz pochopnego niszczenia budynków może realizować ogólnospołeczny (publiczny) cel zachowywania budynków. Nie przesądza także wciąż statusu prawnorzeczowego części budynku znajdującej się na nieruchomości sąsiedniej. Zawarte w tym przepisie instrumenty prawne w dostateczny sposób normują wyjście z konfliktu interesów właścicieli sąsiednich gruntów, w szczególności chronią interes właściciela nieruchomości wyjściowej. Nawet jeżeli wznosił budynek, dochowując najwyższej staranności, konsekwencje bezprawnego wzniesienia budynku na cudzym gruncie powinien ponosić on, a nie właściciel nieruchomości sąsiedniej. Temu ostatniemu przysługują stosowne roszczenia, które pozwalają na uregulowanie relacji między obydwoma właścicielami z zachowaniem ich słusznych interesów, a więc także właściciela nieruchomości wyjściowej. Ochrona jego interesu, w przypadkach uregulowanych w art. 151 k.c., nie wymaga uznania, że jest on właścicielem całego budynku.

Zwolennicy koncepcji jedności budynku podkreślają także, że art. 151 k.c. ogranicza środki ochrony własności nieruchomości sąsiedniej do ściśle określonych roszczeń, wyłączając roszczenia z art. 222 k.c. Właściciel tej nieruchomości może bowiem żądać, i tylko pod pewnymi warunkami, przywrócenia stanu poprzedniego oraz zasadniczo<sup>22</sup> nabycia odpowiedniej służebności gruntowej za

<sup>21</sup> Por. *ibidem*, s. 64, 66.

<sup>22</sup> Według jednej z opinii roszczenia o nabycie odpowiedniej służebności gruntowej za wynagrodzeniem albo o wykup działki zajętej pod budowę, jak również części gruntu, która na skutek budowy straciła dla właściciela nieruchomości sąsiedniej znaczenie gospodarcze, powstają (aktualizują się) dopiero wtedy, gdy nie zachodzą przesłanki żądania przywrócenia stanu poprzed-

stosownym wynagrodzeniem albo wykupu zajętej pod budowę działki oraz tej części gruntu, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Oznacza to, że właścicielowi nieruchomości sąsiedniej nie przysługują środki ochrony własności przewidziane w art. 222 k.c., a więc roszczenie windykacyjne oraz negatoryjne<sup>23</sup>. Właściciel ten zatem nie może nie tylko żądać wydania swojego zabudowanego gruntu, ale także dopuszczenia do władania częścią budynku znajdującego się na jego gruncie. Może to przemawiać za tym, że właścicielem całego budynku jest właściciel nieruchomości wyjściowej.

Argument ten także nie jest wolny od dyskusji. Opiera się on na założeniu, że właścicielowi nieruchomości sąsiedniej nie przysługują roszczenia petytoryjne, a jedynie roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego<sup>24</sup>. Jednakże treść

---

niego. Nie można zatem żądać nabycia służebności albo własności działki, jeżeli właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługuje roszczenie restytucyjne. W rachubę wchodzi jedynie dobrowolne zawarcie stosownej umowy [por. J. S. Piąkowski, (w:) J. Ignatowicz (red.), *System...*, s. 143; W. Kocon, *Przekroczenie granicy...*, s. 1072; B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 60]. Stanowisko to jest dyskusyjne. Artykuł 151 zd. 2 k.c. rozpoczyna się od słów „może on żądać”, a nie na przykład od słów „w przeciwnym wypadku”, co wyraźnie sugeruje niezależność istnienia roszczeń w nim wymienionych od ewentualnego braku roszczenia uregulowanego w art. 151 zd. 1 k.c. Potwierdza to wykładnia historyczna. Artykuł 32 zd. 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. 1946 r. nr 57, poz. 319), rozpoczynając się od słów „natomiast może on...” stanowił dalej – „...według swego wyboru, albo domagać się nabycia bezprawnie zajętej części jego nieruchomości przez właściciela nieruchomości, na której wzniesiono budowlę lub inne urządzenie, albo żądać odszkodowania w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności”. Ponadto trudno znaleźć racjonalne wytłumaczenie, dlaczego właściciel nieruchomości sąsiedniej musiałby najpierw wykonywać roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego, gdy chciał jedynie ustanowienia służebności za wynagrodzeniem albo wykupu działki. Wymaganie takie nie jest uzasadnione ani interesem zabudowcy, ani interesem właściciela nieruchomości sąsiedniej. Nie harmonizuje ono także z akcentowanym przez zwolenników koncepcji jedności budynku celem art. 151 k.c. – zachowaniem substancji budynkowej.

<sup>23</sup> Por. B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 59.

<sup>24</sup> Taka sama formuła roszczenia zawarta jest w art. 344 § 1 zd. 1 k.c. regulującym roszczenie posesoryjne. Naruszenie posiadania może polegać na pozbawieniu faktycznego władztwa nad rzeczą albo na trwałym ograniczaniu tego władztwa, co jest odpowiednikiem w sferze faktów naruszeń własności uzasadniających roszczenia windykacyjne oraz negatoryjne. W przywołanym przepisie uregulowano jedno generalne roszczenie, które może obejmować obydwa przypadki naruszenia władztwa posiadacza.

Według jednej z opinii (B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 59) formuła „przywrócenia stanu poprzedniego” jest pojemna i obejmuje żądania odpowiadające roszczeniu windykacyjnemu i negatoryjnemu. W zależności od okoliczności, wyłączenie żądania przywrócenia stanu poprzedniego oznacza wyłączenie zachowań właściwych dla czynienia zadość roszczeniu windykacyjnemu albo negatoryjnemu. Należy jednak zauważyć, że nie zawsze wydanie rzeczy jest przywróceniem stanu poprzedniego – do niego może doprowadzić dopiero skorzystanie z roszczeń uzupełniających. Nie zawsze także przywrócenie stanu poprzedniego będzie przywróceniem stanu zgodnego z prawem, bowiem w szczególności od chwili naruszenia do chwili usunięcia jego skutków mogą zmienić się określone standardy prawne (dozwolony poziom hałasu czy odległość między budynkami lub innymi urządzeniami itd.). Prowadzi to do wniosku, że o ile zakresy zastosowania roszczeń petytoryjnych windykacyjnego i negatoryjnego są rozłączne, o tyle zakres



art. 151 zd. 1 k.c. nie daje podstaw do takiego twierdzenia. Przepis ten tylko stanowi, w jakich przypadkach właściciel nieruchomości sąsiedniej nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, a więc stanu sprzed naruszenia jego własności przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku na nieruchomości wyjściowej. Ponieważ przywrócenie stanu poprzedniego może czynić zadość roszczeniu windykacyjnemu albo negatoryjnemu, należy przyjąć, że w tym zakresie, w okolicznościach określonych w art. 151 zd. 1 k.c., roszczenia te są wyłączone. W konsekwencji, w zakresie niewyłączonym przez art. 151 k.c., roszczenia petytoryjne mają zastosowanie. Nie ma na to wpływu status prawnorzeczowy budynku. Tylko od okoliczności danego przypadku powinno zależeć, w jakim zakresie zaistnieje możliwość skorzystania z tych roszczeń<sup>25</sup>. Zastosowane w krytykowanej przeze mnie argumentacji wnioskowanie polegało zatem na dostosowaniu zakresu roszczeń przysługujących właścicielowi nieruchomości sąsiedniej do koncepcji jedności budynku, gdy tymczasem punktem wyjścia w tej kwestii powinna być analiza relacji zakresu roszczeń z art. 151 k.c. oraz 222 k.c. Dopiero jej wynik mógłby ewentualnie wspierać jedną z koncepcji, choć jak się okazuje, jest obojętny dla rozstrzygnięcia tego problemu. Roszczenia petytoryjne inne niż roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego mogą mieć bowiem zastosowanie na tle każdej z nich.

Niemniej według jednej z opinii konsekwencją stanowiska, zgodnie z którym część budynku znajdująca się na cudzym gruncie stanowi jego część składową, właściciel tej nieruchomości byłby pozbawiony „wszelkiej ochrony własności, w tym także roszczeń uzupełniających”<sup>26</sup>. Roszczenia takie miałyby zatem przysługiwać tylko na tle koncepcji jedności budynku. Pogląd ten budzi wątpliwości<sup>27</sup>. Na tle stanowiska przeciwnego do koncepcji jedności budynku można bronić zdania, że właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługują roszczenia uzupełniające. O ich zastosowaniu decyduje posiadanie cudzej rzeczy, a więc

---

zastosowania roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego z zakresem zastosowania każdego z roszczeń petytoryjnych pozostaje w relacji krzyżowania się.

Możliwe jest także uznanie, że art. 151 zd. 1 k.c. statuuje odrębne roszczenie, które nie ma żadnego związku z roszczeniami petytoryjnymi. Niemniej z uwagi ujęcie redakcyjne tego przepisu, koncepcja ta jest wątpliwa. Artykuł 151 zd. 1 k.c. stanowi bowiem o uprawnieniach właściciela nieruchomości sąsiedniej od strony negatywnej – „nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego”, co sugeruje wprowadzenie ograniczenia uprawnień już mu przysługujących, a więc petytoryjnych.

<sup>25</sup> Można odnotować pogląd, zgodnie z którym właścicielowi przysługuje zasadniczo tylko roszczenie negatoryjne [por. R. Czarnecki, (w:) Z. Resich (red.), *Kodeks...*, s. 407; S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 97], ale także i opinie, która aprobuje roszczenie windykacyjne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06, LEX nr 272465), nawet na tle koncepcji jedności budynku. W tym ostatnim przypadku stwierdzono, że niewykonalność orzeczenia nie może być powodem oddalenia powództwa windykacyjnego, jeżeli jest ono zasadne.

<sup>26</sup> S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 99.

<sup>27</sup> Tylko na marginesie warto zauważyć, że opinia, zgodnie z którą właściciel nieruchomości sąsiedniej byłby pozbawiony wszelkiej ochrony własności, w razie akceptacji poglądu przeciwnego koncepcji jedności budynku jest zbyt daleko idąca, czego dowodzi treść art. 151 k.c.

faktyczne władztwo nad nią, a nie tytuł prawny do niej. Na tle koncepcji jedności budynku w rachubę wchodzi bezprawne posiadanie cudzego gruntu znajdującego się pod budynkiem. Z kolei na tle koncepcji przeciwnej – posiadanie tej części gruntu wraz ze znajdującą się na nim częścią budynku<sup>28</sup>.

Podnosi się także, że właściciel nieruchomości wyjściowej może bez przeszkód, choć zawsze w granicach prawa, w szczególności prawa budowlanego, zburzyć część budynku znajdującą się na swojej nieruchomości. Taka możliwość co prawda osłabia zasadę ochrony substancji budynków, niemniej czyni w praktyce władztwo właściciela nieruchomości sąsiedniej nad częścią budynku znajdującą się na jego gruncie władztwem fikcyjnym; pozostanie mu bowiem jedynie część budynku pozbawiona z reguły wszelkiej funkcjonalności. Ostatecznie o losie budynku może zdecydować zatem zabudowca. Właściciel nieruchomości sąsiedniej, nawet jeżeli przysługuje mu roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego, nie może samodzielnie usunąć naniesień na swoim gruncie; może jedynie biernie obserwować działania zabudowcy, nawet prowadzące do zniszczenia części budynku znajdującej się nieruchomości wyjściowej, a w konsekwencji do uczynienia bezużyteczną także części znajdującej się na gruncie sąsiednim.

Dostrzegając znaczenie tego argumentu, należy zauważyć, że nie jest oczywiste, że właścicielowi nieruchomości wyjściowej przysługuje uprawnienie do zniszczenia części budynku znajdującej się na jego nieruchomości bez żadnych ograniczeń, także na tle koncepcji, zgodnie z którą część budynku znajdująca się na gruncie sąsiednim stanowi jego część składową. Zgodnie z tym stanowiskiem właściciel nieruchomości sąsiedniej jest właścicielem tej części budynku wraz z gruntem, dlatego każde oddziaływanie szkodzące, nawet mające postać wykonywania własności, może być uznane za nadużycie prawa podmiotowego, a jako takie – za zachowanie bezprawne, z wszelkimi związanymi z tym konsekwencjami<sup>29</sup>. W rachubę wchodzi także zastosowanie art. 439 k.c. mającego na celu w szczególności zapobieganie niebezpieczeństwom szkody wynikającym ze stanu posiadanego budynku. Podejmowanie próby zburzenia części budynku,

<sup>28</sup> Osobnym zagadnieniem, wymagającym obszernych rozważań, są pytania, czy roszczeniom z art. 151 zd. 1 oraz z art. 151 zd. 2 k.c. w ogóle mogą towarzyszyć roszczenia uzupełniające. W pierwszym przypadku problem sprowadza się do kwalifikacji roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego jako roszczenia petytoryjnego (pomijając zagadnienie, czy roszczenia uzupełniające mogą towarzyszyć roszczeniom negatoryjnym) i znaczenia tej kwalifikacji dla możliwości dochodzenia roszczeń uzupełniających; w drugim – czy w braku jakiegokolwiek roszczenia ochronnego (choćby przypominającego petytoryjne), możliwe jest dochodzenie roszczeń uzupełniających. W orzecznictwie i piśmiennictwie można zanotować opinie aprobujące dochodzenie roszczeń uzupełniających w obydwu przypadkach; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 46; B. Janiszewska, *Powstanie „roszczeń uzupełniających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.)*, „Rejent” 2007, nr 5, s. 82–98.

<sup>29</sup> Nie można w takich okolicznościach wyłączyć w szczególności roszczenia deliktowego czy negatoryjnego.

która może grozić katastrofą budowlaną na drugim gruncie, nie powinno zależeć od swobodnej decyzji właściciela nieruchomości wyjściowej.

Kolejnym argumentem na rzecz omawianego stanowiska jest uwaga, że w razie bierności właściciela nieruchomości sąsiedniej w dochodzeniu roszczeń z art. 151 k.c. zabudowca pozbawiony jest możliwości połączenia podzielonego granicą gruntów budynku, a więc w dalszej kolejności – korzystania z niego mimo poniesionych kosztów budowy<sup>30</sup>. Rzeczywiście, w myśl art. 151 k.c. wszystkie instrumenty prawnego przywrócenia równowagi interesów obydwu właścicieli pozostają w dyspozycji właściciela nieruchomości sąsiedniej. Właściciel nieruchomości wyjściowej może jedynie oczekiwać na inicjatywę ze strony sąsiada<sup>31</sup>. W piśmiennictwie proponuje się jednak, aby w takich przypadkach mogły mieć zastosowanie art. 231 § 1 k.c. *per analogiam*<sup>32</sup> lub art. 365 k.c.<sup>33</sup>. Jednakże nawet gdyby nie można było skorzystać z tych rozwiązań, powyższy argument nie stanowi dostatecznego powodu dla zaniechania przestrzegania zasady z art. 48 k.c. Ryzyko niedogodności powinno dotyczyć w takich okolicznościach zabudowcę, a nie właściciela nieruchomości sąsiedniej<sup>34</sup>.

Za koncepcją jedności budynku ma także przemawiać to, że zgodnie z art. 151 zd. 2 k.c. właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać nabycia od niego przez właściciela nieruchomości wyjściowej zajętej przez budynek działki, jak również tej części gruntu, która straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Z przepisu tego wynika, że przedmiotem zbycia jest tylko grunt, a nie grunt wraz z częścią budynku. Część ta nie może być więc uznana za część składową nieruchomości sąsiedniej<sup>35</sup>.

Argument ten również jest dyskusyjny. Konsekwentnie należałoby bowiem uznać, że także roszczenie z art. 231 § 1 k.c. dotyczy wyłącznie własności cudzego gruntu bez budynku wzniesionego przez posiadacza samoistnego w dobrej wierze.

<sup>30</sup> Por. B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 56.

<sup>31</sup> W piśmiennictwie proponuje się jednak, aby do roszczeń z art. 151 zd. 2 k.c. zastosowanie miał wprost (W. Kocon, *Przekroczenie granicy...*, s. 1072–1073) albo odpowiednio [J. S. Piątkowski, (w:) J. Ignatowicz (red.), *System...*, s. 143] art. 365 k.c. o wyborze świadczenia w zobowiązaniu przemiennym. Zagadnienie jest dyskusyjne i wymagałoby przeprowadzenia szerszej analizy, na którą w niniejszym opracowaniu nie ma miejsca.

<sup>32</sup> Por. W. Górecki, *Skutki przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (relacje między art. 151 k.c. a art. 231 k.c.)*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2011, nr 2, s. 391–433.

<sup>33</sup> Por. W. Górecki, *Sytuacja prawna...*, s. 274. Według tej koncepcji nie jest jasne, czy z jednej strony remedium dla omawianej sytuacji jest tylko przejście na drugą stronę (właściciela nieruchomości wyjściowej) uprawnienia do wyboru roszczenia z art. 151 zd. 2 k.c., czy także przejście samego roszczenia. Z drugiej strony groźba utraty wyboru roszczenia może dostatecznie motywować właściciela nieruchomości sąsiedniej do podjęcia stosownych działań.

<sup>34</sup> W rachubę wchodzi jednak także ustabilizowanie stosunków rzeczowych wskutek zasiedzenia własności części gruntu sąsiedniego albo stosownej służebności gruntowej przez zabudowcę, nawet w złej wierze; por. W. Górecki, *Sytuacja prawna...*, s. 274.

<sup>35</sup> Por. B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 67.

Budynek wzniesiony na cudzym gruncie staje się zgodnie z art. 48 k.c. częścią składową tego gruntu, która objęta jest jego własnością (art. 191 k.c.). Przeniesienie własności tego gruntu polega na przeniesieniu go wraz z budynkiem. Podobnie jest w przypadku roszczenia z art. 151 zd. 2 k.c. o wykup zajętego pod budowę gruntu wraz ze znajdującą się na nim częścią budynku<sup>36</sup>.

Podkreśla się także, że przepisy prawa sąsiedzkiego, w szczególności art. 151 k.c., mają na celu usuwanie sporów granicznych. Przyjęcie, że część budynku przekraczająca granicę nieruchomości sąsiedniej staje się jej częścią składową, jedynie zaogniałoby konflikt między właścicielami sąsiednich nieruchomości. Wynikająca z takiego rozwiązania niejasna sytuacja w praktyce korzystania z budynku mnożyłaby, a nie uśmierzała spory sąsiedzkie. Zapobiega takim skutkom koncepcja, zgodnie z którą cały budynek stanowi część składową nieruchomości wyjściowej<sup>37</sup>.

Doceniając jego wagę, argument ten nie może jednak przesądzać kwestii statusu prawnorzecznego budynku. Podzielając opinię co do celu przepisów prawa sąsiedzkiego, należy zauważyć, że prawo cywilne akceptuje wiele instytucji, w szczególności współwłasność, która z natury rzeczy jest konfliktogenna (*communio est radix discordiarum*). Co prawda, środkiem do uniknięcia potencjalnego konfliktu może być odebranie jednemu z podmiotów na rzecz innego stosownego prawa majątkowego (jest to jeden ze sposobów znoszenia współwłasności), niemniej nie jest to środek jedyny, a co więcej – może być źródłem kolejnych konfliktów.

Koncepcja jedności budynku ma być wspierana także wypracowanymi w orzecznictwie regułami podziału budynku w razie podziału gruntu, na którym się znajduje. Podział ten jest możliwy, jeżeli, po pierwsze, wyodrębnione wskutek podziału części budynku stanowią zamkniętą, funkcjonalną całość, lub gdy uzasadnione interesy właścicieli zostaną zagwarantowane przez odpowiednie służebności gruntowe; po drugie, linia podziału budynku przebiega zgodnie z linią podziału gruntu; po trzecie, linia podziału budynku należy do płaszczyzny wyznaczonej przez ścianę budynku, dzielącą go na dwa osobne obiekty, która istnieje albo może powstać<sup>38</sup>.

Biorąc te reguły pod uwagę, należy rzekomo odrzucić możliwość powstania sytuacji, w której część budynku znajdująca się na cudzym gruncie,

<sup>36</sup> Por. W. Górecki, *Sytuacja prawna...*, s. 275.

<sup>37</sup> Por. B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 67.

<sup>38</sup> Por. A. Gieral-Siewielec, *Podział nieruchomości budynkowych i lokalowych*, „Rejent” 2000, nr 7–8, s. 23–47; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSPiKA 1967, nr 5, poz. 110; uchwała całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSN 1970, nr 3, poz. 39; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, LEX nr 8667; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, LEX nr 530737; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, LEX nr 52541; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, LEX nr 589956.

a niespełniająca wymienionych przesłanek, staje się częścią składową tego gruntu<sup>39</sup>. Najczęściej bowiem przekroczenie granicy nieruchomości gruntowej przy wznoszeniu budynku nie przebiega według istniejących lub mogących powstać z technicznego punktu widzenia linii podziału budynku, które pokrywałyby się z linią podziału gruntu. Brak akceptacji dla koncepcji jedności budynku, to przyjęcie, że podział budynku może nastąpić według linii podziału gruntów, niezależnie od tego, czy podział ten spełnia wymagania stawiane podziałowi budynków.

Dostrzegając znaczenie powyższego argumentu, można jednak zauważyć, że wypracowane w orzecznictwie zasady podziału budynków, tak jak inne koncepcje i reguły, także występujące w judykaturze, mogą mieć wyjątki. Niebagatelną zaletą tych zasad jest to, że są elastyczne, co pozwala sądownictwu odpowiednio reagować na potrzeby obrotu prawnego.

Kolejną racją przemawiającą za koncepcją jedności budynku mają być względy funkcjonalne, zgodnie z którymi jedność prawna budynku ułatwiałaby obrót prawny nieruchomością wyjściową wraz ze znajdującym się na niej budynkiem (przeniesienie, obciążenie, ustanawianie odrębnej własności lokali)<sup>40</sup>. Należy jednak podnieść, że jeżeli właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego, stabilność władania budynkiem, nawet na tle koncepcji jego jedności, nie jest znacząca. Z kolei gdyby właścicielowi temu przysługiwały jedynie roszczenia z art. 151 zd. 2 k.c., to po realizacji jednego z nich bezpieczeństwo prawne władania budynkiem przez zabudowcę byłoby przywrócone. Niedogodności związane ze skutkami działania art. 48 k.c. do tej chwili są wyważoną konsekwencją naruszenia cudzego prawa własności gruntu przez wzniesienie na nim części budynku.

**III.** Drugie stanowisko głosi, że wskutek przekroczenia granicy cudzego gruntu w okolicznościach uregulowanych w art. 151 k.c. część budynku znajdująca się na cudzym gruncie stanowi, w myśl art. 48 k.c., jego część składową, a w wyniku tego, część przedmiotu własności sąsiada (art. 191 k.c.)<sup>41</sup>. Granicę tytułu prawnego do części budynku wyznacza zatem prostopadła do gruntu płaszczyzna stanowiąca zarazem przekrój budynku. Stanowisko to, jak pierwsze, nie jest wolne od kontrowersji. Powołane na rzecz pierwszego wszystkie argumenty stanowią zarazem kontrargumenty wobec drugiego.

**IV.** Według opinii kompromisowej, części budynku do chwili ustanowienia służebności z art. 151 zd. 2 k.c. są częściami składowymi gruntów, na których się znajdują, natomiast od chwili ustanowienia tej służebności budynek staje się jednością w sensie prawnym i stanowi część składową wyłącznie nieruchomości

<sup>39</sup> Por. B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 62–64.

<sup>40</sup> W. Górecki, *Sytuacja prawna...*, s. 272.

<sup>41</sup> Por. W. Górecki, *Sytuacja prawna...*, s. 276; B. Swaczyna, *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004, s. 99, przyp. 19.

wyjściowej<sup>42</sup>. Część budynku znajdująca się na cudzym gruncie wiąże się bowiem ze służebnością, a ta z kolei jest częścią składową nieruchomości wyjściowej<sup>43</sup>. Artykuł 50 k.c. stanowi, że częściami składowymi nieruchomości są również prawa związane z jej własnością. Takim prawem jest w szczególności służebność gruntowa<sup>44</sup>. Stanowisko to budzi uzasadnione wątpliwości<sup>45</sup>. Trudne *de lege lata* do wyjaśnienia jest twierdzenie, stanowiące założenie tej koncepcji, że budynek może stanowić część składową służebności gruntowej. Nie ma dla niego żadnej podstawy normatywnej; polemizując z referowaną opinią, na takiej właściwie konstatacji można poprzestać (*quod gratis asseritur, gratis negatur*).

V. Analiza przedstawionych koncepcji skłania, mimo zastrzeżeń, do opowiedzenia się za poglądem, zgodnie z którym część budynku znajdująca się na cudzym gruncie, w okolicznościach uregulowanych w art. 151 k.c., stanowi część składową tego gruntu. Fundamentalne znaczenie, nie tylko w rozwiązywaniu niniejszego problemu, lecz także generalnie w systemie polskiego prawa rzeczowego, ma wynikająca z art. 48 k.c. zasada *superficies solo cedit*. Należy zgodzić się, że zasada ta jest konstrukcją normatywną, ale o szczególnym znaczeniu systemowym. Wśród wielu argumentów podnoszonych na tle art. 151 k.c. na rzecz koncepcji jedności budynku marginalizuje się to, że art. 48 k.c. stanowi, znany już prawu rzymskiemu, wyraz ochrony własności rzeczy szczególnej w obrocie – nieruchomości gruntowej. Niezależnie od tego, kto i w jakich okolicznościach i czym kosztem wznosił budynek lub inne urządzenie na cudzej nieruchomości, pierwszorzędne znaczenie powinien mieć zawsze interes jej właściciela, natomiast ryzyko braku staranności przy wznoszeniu budynku powinien ponosić zawsze tylko zabudowca.

Koncepcja jedności budynku zakłada odwrotnie – interes zabudowcy, mimo naruszenia cudzej własności, ma pierwszeństwo wobec interesu pokrzywdzonego właściciela. To zabudowcy ma przysługiwać pełne władztwo nad budynkiem, którego część zajmuje część cudzego gruntu, uniemożliwiając jego właścicielowi niejednokrotnie korzystanie nie tylko z części zajętej, ale także z całej nieruchomości zgodnie z jej gospodarczym przeznaczeniem. Korzyści wynikające z korzystania z całego budynku mają przeważać nad korzyściami wynikającymi z korzystania z gruntu sąsiedniego.

Założenie takie budzi wątpliwości. Artykuł 48 k.c. nie tylko chroni własność gruntu, lecz także wprowadza porządek w stosunki prawnorzeczowe na

<sup>42</sup> Por. S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 210; R. Czarnecki, (w:) Z. Resich (red.), *Kodeks...*, s. 409. Pogląd taki został pośrednio zaprezentowany także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2002 r., V CKN 736/00, LEX nr 1171173.

<sup>43</sup> Por. R. Czarnecki, (w:) Z. Resich (red.), *Kodeks...*, s. 408; S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 210.

<sup>44</sup> Zgodnie z tą opinią, tym bardziej należy przyjąć, że jedność prawna budynku zostaje przywrócona wtedy, gdy zabudowca nabywa działkę gruntu zajętego przez część budynku w związku z przekroczeniem granicy cudzej nieruchomości.

<sup>45</sup> Por. W. Górecki, *Sytuacja prawna...*, s. 271.



rudymenarnym poziomie. Wyjątki od zasady *superficies solo cedit* zgodnie z art. 48 k.c. powinny mieć zatem wyraźną podstawę w ustawie. Taką podstawę, mimo zasługujących na pełne uznanie prób interpretacyjnych podejmowanych przez zwolenników koncepcji jedności budynku, trudno dostrzec w art. 151 k.c. Przepis ten jedynie określa sposób usunięcia skutków naruszenia własności nieruchomości przez przekroczenie jej granicy przy wznoszeniu budynku (lub innego urządzenia). Generalnie w każdym przypadku, w którym brak konkretnych regulacji, należy korzystać z zasad ogólnych. W niniejszym przypadku, ustalenie statusu prawnorzeczowego budynku z art. 151 k.c. powinno być oparte, wskutek braku wyraźnej podstawy normatywnej, przede wszystkim na zasadzie z art. 48 k.c. Podnoszone przeciwko temu zapatrywaniu zastrzeżenie, że przepis ten czyni częścią składową gruntu tylko cały budynek, a nie jego część, stanowi słabość tej koncepcji. Niemniej w nauce i orzecznictwie prawa cywilnego można znaleźć wiele przykładów takich instytucji prawnych, które tylko częściowo mieszczą się w ramach określonej, ścisłej konstrukcji prawnej. Przyczyny takiego zjawiska to temat osobnych rozważań, na które z oczywistych względów nie ma tu miejsca<sup>46</sup>. Należy zatem ograniczyć się do stwierdzenia, że wskazana trudność mieści się w granicach ukształtowanych w nauce i orzecznictwie<sup>47</sup>, dlatego nie musi podważać stanowiska, zgodnie z którym o statusie prawnorzeczowym części budynku, znajdującej się na cudzym gruncie, decyduje zasada *superficies solo cedit* (art. 48 k.c.).

## REFERENCES

- Breyer S., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975  
Cioch H., Witczak H., *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent” 1999, nr 5  
Czarnecki R., (w:) Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972  
Dajczak W., *Rzymska res incorporales a kształtowanie się pojęć „rzeczy” i „przedmiotu praw rzeczowych” w europejskiej nauce prawa prywatnego*, Poznań 2007  
Gaius, *Instytucje* (tłum. C. Kunderewicz, oprac. J. Rezler), Warszawa 1982  
Gieral-Siewielec A., *Podział nieruchomości budynkowych i lokalowych*, „Rejent” 2000, nr 7–8

<sup>46</sup> Zagadnienie to dotyczy nie tylko dogmatyki prawa cywilnego, ale także ogólnej teorii prawa, a być może i filozofii prawa.

<sup>47</sup> Tytułem przykładu w nauce i orzecznictwie, wbrew wyraźnej treści stosownych przepisów, dopuszcza się zasiedzenie użytkownika wieczystego, nabycie służebności gruntowej na użytkowaniu wieczystym (umowne, przymusowe, z mocy ustawy), zasiedzenie własności części gruntu, zrzeczenie się użytkowania wieczystego na podstawie przepisów o zrzeczeniu się własności nieruchomości (na tle nieobowiązującego już art. 179 k.c.) albo przepisu o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego (art. 246 k.c.), nabycie użytkowania wieczystego na podstawie art. 231 k.c.

- Górecki W., *Skutki przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (relacje między art. 151 k.c. a art. 231 k.c.)*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2011, nr 2
- Górecki W., *Sytuacja prawna budynku wzniesionego częściowo na sąsiednim gruncie*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 5
- Janiszewska B., *Powstanie „roszczeń uzupełniających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.)*, „Rejent” 2007, nr 5
- Janiszewska B., *Stosunki własnościowe w wypadku przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku (art. 151 k.c.)*, „Przegląd Sądowy” 2007, nr 6
- Klein A., *Ewolucja pojęcia nieruchomości w polskim prawie cywilnym*, (w:) B. Kordasiewicz, E. Łętowska (red.), *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej Prof. J. S. Piątowskiego*, Ossolineum 1985
- Kocon W., *Przekroczenie granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia*, „Nowe Prawo” 1970, nr 7–8
- Piątowski J. S., (w:) J. Ignatowicz (red.), *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, Ossolineum 1977
- Rudnicki S., Rudnicki G., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011
- Swaczyna B., *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004