

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa A. P.

przeciwko M. S. i A. W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 28 lutego 2006 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy w T.

postanowieniem z dnia 1 grudnia 2005 r.,

„Czy właścicielowi gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku na nieruchomości sąsiedniej - pozbawionemu prawa żądania przywrócenia stanu poprzedniego (art. 151 zdanie 1 k.c.) - przysługują, niezależnie od uprawnień określonych w zdaniu 2 cytowanego przepisu, w stosunku do osoby naruszającej w ten sposób prawo własności tzw. roszczenia uzupełniające, o których stanowi art. 224 § 2 i art. 225 k.c.?”

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie, w której ustalony został następujący stan faktyczny:

Poprzednicy prawni stron: rodzeństwo J. S. i S. I. byli współwłaścicielami nieruchomości składającej się z dwóch działek. W dniu 16 grudnia 1930 r. dokonali umownego zniesienia współwłasności tej nieruchomości w ten sposób, że podzielili ją fizycznie na dwie sąsiadujące ze sobą działki. J. S. otrzymał na wyłączną własność nieruchomość o powierzchni 282 m. kw., stanowiącą obecnie działkę nr 147, a S. I. otrzymała na wyłączną własność sąsiednią działkę o powierzchni 283 m. kw. oznaczoną obecnie numerem 145. W grudniu 1931 r. J. S. i S. I. wybudowali wspólnie na obu swoich nieruchomościach jeden murowany, sześciokondygnacyjny dom mieszkalny, który zarówno w aspekcie konstrukcyjnym jak i funkcjonalnym stanowi jeden budynek. Prowadzi do niego jedno wejście ze wspólnie użytkowaną jedną klatką schodową, na parterze znajduje się jedno pomieszczenie tzw. służbówka przeznaczone dla dozorczy całej kamienicy. Na każdym piętrze są po cztery mieszkania o takim samym układzie przestrzennym, których część zajmowali J. S. i S. I. z rodzinami, a reszta była wynajmowana. Budynek jest tak skonstruowany, że położone na jego wyższych kondygnacjach pokoje, przedpokoje i kuchnie należące do mieszkań znajdujących się w części budynku posadowionej na działce nr 147, zajmują częściowo przestrzeń powietrzną działki nr 145. Jeszcze w czasie budowy kamienicy ustanowiona została służebność używania klatki schodowej należącej do części budynku stojącej na działce nr 147, na rzecz części kamienicy usytuowanej na działce nr 145.

Spadkobiercą S. I. jest powód, a pozwani są następcami prawnymi J. S. i zajmują na własne potrzeby dwa lokale mieszkalne, zaś pozostałe lokale są wynajmowane. Do 1998 r. całym budynkiem administrował pozwany i rozliczał dochody uzyskiwane z wynajmu wszystkich mieszkań. Od 1998 r. powód sam zarządza swoją nieruchomością i częścią budynku na niej posadowioną, a pozwany zarządza nieruchomością pozwanych i znajdującą się na niej częścią budynku. W

rozpoznawanej sprawie powód, uznając, że pozwani zajmują 106,89 m. kw. powierzchni użytkowej budynku, która leży na jego nieruchomości i czerpią z tego pożytki, wystąpił z żądaniem zasądzenia od nich solidarnie na jego rzecz kwoty 5 675 zł. z ustawowymi odsetkami jako części dochodów z czynszu najmu należnych za leżącą na nieruchomości powoda powierzchnię mieszkań wynajmowanych przez pozwanych. Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa powoływali się między innymi na przepis art. 151 k.c. podnosząc, że przy wznoszeniu budynku doszło, bez winy umyślnej, do przekroczenia granic nieruchomości powoda, któremu w świetle wskazanego przepisu służą tylko roszczenia w nim określone, nie służą natomiast roszczenia odszkodowawcze ani tzw. roszczenia uzupełniające przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Sąd Rejonowy w T. wyrokiem z dnia 31 maja 2005 r. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 2 155,64 zł. z ustawowymi odsetkami, oddalając powództwo w pozostałej części. Wskazując, że powód dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z części jego nieruchomości zabudowanej należącą do nich częścią budynku mieszkalnego, uznał roszczenie to za słuszne co do zasady. Stwierdził, że art. 151 k.c., przewidujący określone w nim uprawnienia właściciela gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku na sąsiedniej nieruchomości, nie pozbawia go roszczeń przewidzianych w art. 224 i art. 225 k.c. i na ich podstawie uwzględnił powództwo w zakresie odpowiadającym wysokości osiągniętych przez pozwanych pożytków z położonej na nieruchomości powoda części ich budynku, odpowiadającej 9,88% jego całkowitej powierzchni użytkowej.

Od powyższego wyroku apelacje wniosły obie strony. Pozwani zarzucili między innymi naruszenie art. 151, art. 224 i art. 225 k.c. stojąc na stanowisku, że w okolicznościach sprawy przepis art. 151 k.c. w sposób wyczerpujący określa uprawnienia powoda, któremu tym samym nie przysługują roszczenia przewidziane w art. 224 i art. 225 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że do rozpoznania wniesionych środków odwoławczych konieczne jest rozstrzygnięcie wskazanego wyżej zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości, nierozstrzygniętego w orzecznictwie

Sądu Najwyższego ani w piśmiennictwie. Wskazał między innymi, iż konstrukcja normatywna art. 151 k.c. obejmuje przypadek naruszenia prawa własności i przy braku powyższego przepisu, stan faktyczny przekroczenia granic sąsiedniej nieruchomości przy wznoszeniu budynku, podlegałby kwalifikacji prawnej art. 222 k.c., którego zastosowanie w sytuacji nieumyślnego przekroczenia granicy mogłoby powodować szczególnie dotkliwe skutki dla właściciela naruszającego. Jedynie w celu uniknięcia takich niepożądanych społecznie skutków zastosowania art. 222 k.c., ustawodawca wprowadził regulację szczególną, zawartą w art. 151 k.c., która w określonych warunkach pozbawia właściciela gruntu naruszonego przez budowę, roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego, przewidzianego w art. 222 k.c. W zamian za to przyznaje mu szczególne uprawnienia w postaci żądania ustanowienia odpowiedniej służebności za wynagrodzeniem albo wykupienia zajętej części gruntu wraz z częścią, która straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Sąd Okręgowy stwierdził, że możliwa jest zarówno taka wykładnia art. 151 k.c., zgodnie z którą reguluje on wyczerpująco i kompleksowo wszystkie roszczenia właściciela gruntu, którego granice przekroczone przy budowie, wobec czego nie przysługują mu w takiej sytuacji tzw. roszczenia uzupełniających, jak i wykładnia, zgodnie z którą przepis ten pozbawia właściciela jedynie roszczeń przewidzianych w art. 222 k.c. i jako przepis szczególny musi być wykładany ściśle a zatem, właścicielowi gruntu, którego granice przekroczone przy wznoszeniu budynku przysługują zarówno roszczenia przewidziane w art. 151 jak i przewidziane w art. 224 i art. 225 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stanowiący przedmiot przedstawionych w zagadnieniu prawnym wątpliwości przepis art. 151 k.c. zawarty jest w dziale kodeksu cywilnego dotyczącym treści i wykonywania prawa własności i reguluje stosunki, jakie mogą powstać na tle wykonywania prawa własności przez właścicieli nieruchomości sąsiadujących ze sobą. Stanowi, że jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone 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, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Jak słusznie stwierdził Sąd Okręgowy 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. Gdyby ustawodawca nie uregulował w omawianym przepisie tej szczególnej sytuacji naruszenia prawa własności, właścicielowi nieruchomości, której granice naruszono przy budowie na sąsiednim gruncie, przysługiwałyby wszystkie roszczenia, jakie kodeks cywilny przewiduje dla właściciela, którego prawo własności bezprawnie naruszono. Przepis art. 151 k.c. ma zatem zastosowanie wówczas, gdy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia na sąsiedniej nieruchomości doszło do bezprawnego naruszenia prawa własności przez przekroczenie granic nieruchomości naruszonej i posadowienie na niej części lub nawet całości budynku, który powinien stać na gruncie sąsiednim. Naruszenie to, tylko wtedy, gdy nie jest umyślne, a więc, gdy jest nieumyślne lub w ogóle niezawinione, może uzasadniać zastosowanie art. 151 k.c. i ograniczenie uprawnień właściciela nieruchomości naruszonej w sposób określony w omawianym przepisie. Ogólnie rzecz ujmując, przepis ten ma zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy doszło do bezprawnego, w zasadzie przypadkowego, niezawinionego umyślnie działania sąsiada polegającego na przekroczeniu granicy i posadowieniu części lub całości wznoszonego przez niego budynku na sąsiedniej nieruchomości. Natomiast art. 151 k.c. bez wątpienia nie odnosi się do sytuacji, gdy właściciele sąsiadujących ze sobą nieruchomości wspólnie zabudowali je jednym budynkiem posadowionym na obu nieruchomościach, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, w której Sąd ustalił, że w 1931 r. poprzednicy prawni stron, ówcześni właściciele sąsiadujących ze sobą nieruchomości, wzniesli na nich obu wspólnie jeden dom mieszkalny, który konstrukcyjnie i funkcjonalnie jest jednym budynkiem. Oznacza to, że właściciele sąsiednich nieruchomości zawarli porozumienie o wspólnej budowie jednego domu na obu nieruchomościach, wspólnie dom ten zbudowali i korzystali z niego w sposób określony w łączącej ich umowie. Nie jest to zatem bezprawne, przypadkowe i niezawinione umyślnie przekroczenie granic sąsiedniej

nieruchomości przy budowie domu na własnym gruncie, ale celowe, zgodne z wolą właścicieli sąsiadujących nieruchomości, zabudowanie ich jednym budynkiem mieszkalnym, który był wykorzystywany przez właścicieli obu tych nieruchomości zgodnie z zawartą umową. Do takiej sytuacji przepis art. 151 k.c. nie ma zastosowania a zatem dokonanie jego wykładni i udzielenie odpowiedzi na przedstawione pytanie prawne nie jest niezbędne do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 14 października 2004r. I PZP 7/04 (OSNP 2005 r., z.19, poz. 305), z dnia 30 maja 2003 r. III CZP 30/03 (niepubl.) oraz z dnia 8 marca 2002 r. III CZP 10/02 (niepubl.) wykładnia przepisu, który nie ma zastosowania w stanie faktycznym sprawy, nie może być przedmiotem zagadnienia prawnego przedstawionego do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., bowiem zgodnie z tym przepisem tylko takie zagadnienie prawne może być przedmiotem zapytania, które ma wpływ na rozpoznanie apelacji i rozstrzygnięcie sprawy.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 61 §1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz. U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) odmówił podjęcia uchwały.