

Sygn. akt II CSKP 371/22

POSTANOWIENIE

Dnia 3 lutego 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Marcin Łochowski

SSN Tomasz Szanciło (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa U.

przeciwko J. L., P. L., M. S., W. P., H. P. i M. W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 3 lutego 2022 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 27 listopada 2019 r., sygn. akt I ACa [...],

1. odracza wydanie orzeczenia;

2. przekazuje do rozstrzygnięcia składowi 7 sędziów Sądu Najwyższego zagadnienie prawne: "Czy byłemu właścicielowi może przysługiwać przeciwko posiadaczowi samoistnemu rzeczy roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niej (art. 224, 225 k.c.) za okres poprzedzający nabycie przez tego posiadacza własności rzeczy w drodze zasiedzenia?".

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2019 r. Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację powoda Uniwersytetu [...] od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 10 października 2018 r. i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego. Roszczenie powoda przeciwko pozwanym J. L., P. L., M. S. i A. P. - poprzednikowi

prawnemu W. P., M. W. oraz H. P. dotyczy nakazania pozwanym wydania nieruchomości położonej w W. przy ul. P. o powierzchni 5.565 m², stanowiącej działkę nr [...], objętą KW nr [...], zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 270.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu za okres 26 października 1996 r. - 26 października 2006 r. i kwoty 30.000 zł tytułem zwrotu pobranych pożytków za tożsamy okres, a także zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu I instancji, zgodnie z którymi przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem tzw. dekretu Bieruta, stanowiąc od dnia 21 listopada 1945 r. własność gminy m. W. a od dnia 1 stycznia 1951 r. - Skarbu Państwa. Na podstawie decyzji z dnia 22 listopada 1978 r. Urząd Dzielnicowy [...] orzekł o przekazaniu w użytkowanie Uniwersytetowi [...] m.in. działki objętej pozwem. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym, na podstawie jej art. 256, decyzją nr [...] z dnia 8 października 2007 r. Wojewoda [...] stwierdził nabycie z mocy prawa własności nieruchomości gruntowej z dniem 1 września 2005 r. przez powoda. Równocześnie z wniosku F. i A. P. toczyło się postępowanie administracyjne o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości o powierzchni 1.165 m², stanowiącej część nieruchomości objętej tą decyzją.

Przed Sądem Rejonowym w W., pod sygn. akt I Ns [...], a następnie I Ns [...], toczyła się sprawa z wniosku J. L., M. S., W. P., M. W. i H. P. z udziałem P. L., H. S., D. S. S., T. S., Skarbu Państwa - Prezydenta m. W. i powoda o zasiedzenie nieruchomości położonej przy ul. P. w W.. Dla celów ww. postępowania nieruchomość oznaczona nr ew. [...] uległa podziałowi na działki o projektowanych numerach ewidencyjnych: nr [...] /1 o powierzchni 5.544 m², nr [...] /2 o powierzchni 0,001 ha, nr [...] /3 o powierzchni 0,001 ha, nr [...] /4 o powierzchni 0,004 ha, nr [...] /5 o powierzchni 0,015 ha. Postanowieniem z dnia 8 marca 2016 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że J. i P. małżonkowie L., M. i H. małżonkowie S. oraz A. i W. małżonkowie P. nabyli przez zasiedzenie w dniu 1 października 2005 r., do ich majątków wspólnych na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej, udziały wynoszące po 1/3 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. P. w W. w obrębie [...], dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi

KW nr [...], w granicach obejmujących działki o projektowanych numerach ewidencyjnych: (i) nr [...]/1, o powierzchni 5.544 m², (ii) nr [...]8/10, o powierzchni 25 m², (iii) nr [...]8/11, o powierzchni 1 m² (dwie ostatnie to części działki o dotychczasowym nr [...]8/4). Pozwani nabyli własność przez zasiedzenie ww. nieruchomości w granicach otaczającego tę działkę ogrodzenia, wytyczonych na sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę na mapie do celów sądowych mgr inż. A. M., tj. powierzchnię 5.570 m². Wniosek został oddalony co do 15 m² powierzchni pozostającej poza tym ogrodzeniem, co do której nie wykazali oni posiadania.

A. P. zmarł w dniu 29 marca 2013 r. Spadek po nim z mocy ustawy nabyli W. P., M. W. oraz H. P. w 1/3 części każde z nich. Aktualnie współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. P. w W., w granicach określonych postanowieniem o stwierdzeniu nabycia własności przez zasiedzenie, są J. i P. małżonkowie L., M. i H. małżonkowie S., W. P., M. W. oraz H. P.. Pozwani są obecnie posiadaczami samoistnymi nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. [...]1.

Sąd Apelacyjny zważył, że jakkolwiek powód objął apelacją rozstrzygnięcie o żądaniu zapłaty w całości, to jednak nie sformułował jakichkolwiek zarzutów odnoszących się do oddalenia powództwa o zwrot pożytków i zapłatę za korzystanie z innych działek niż działka nr [...]1, a w tym zakresie podstawą oddalenia powództwa było nieudowodnienie przez powoda legitymacji biernej pozwanych, a więc niewykazanie posiadania przez nich tych działek. Powód na żadnym etapie postępowania nie przedstawił dowodów potwierdzających owo posiadanie. Jednocześnie nie obniżył kwotowo swojego żądania, odliczając części roszczenia związane z tymi działkami, co czyni jego stanowisko wewnątrznie sprzecznym. Nie została więc spełniona jedna z przesłanek art. 224 k.c., tj. powództwo nie zostało skierowane przeciwko posiadaczom rzeczy, co skutkować musiało jego oddaleniem.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że istota sporu sprowadza się do oceny, czy zachodzą podstawy do przyjęcia poglądu, iż w sytuacji, w której doszło do

zasiedzenia nieruchomości, właścicielowi nieruchomości przysługują roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający zasiedzenie, a więc poglądu odmiennego od ustalonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Za utrwalony w judykaturze uznano pogląd, że osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługuje wobec posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia.

Sąd Apelacyjny wskazał, że roszczenia uzupełniające mają samodzielny charakter, niezależny od roszczeń chroniących własność, mogą być zatem samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego bądź negatoryjnego, mogą być również przedmiotem obrotu. Cel zasiedzenia zmierza do ustabilizowania stosunków prawnych pomiędzy poprzednim właścicielem a nabywcą własności, co sprzeciwia się przyznaniu dotychczasowemu właścicielowi uprawnienia do dochodzenia roszczenia o wynagrodzenie za okres poprzedzający zasiedzenie, a przeciwnie stanowisko byłoby nie pogodzenia z celem zasiedzenia. Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia własności rzeczy lub prawa i następuje z mocy prawa (*ex lege*). Jest usprawiedliwione ochroną porządku publicznego i przepisy o zasiedzeniu, mimo że nie przewidują rekompensaty dla właściciela utraconej własności, są zgodne z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, a co do nabycia służebności gruntowej także z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, co potwierdził Trybunał Konstytucyjny.

Sąd Apelacyjny uznał, że w sytuacji wygaśnięcia roszczeń uzupełniających byłego właściciela, przewidzianych w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. z uwagi na zasiedzenie nieruchomości przez posiadacza samoistnego, były właściciel nie może więc dochodzić od tego posiadacza także roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 225 k.c., zawiera w sobie różne elementy (pierwiastki) roszczeń szczególnych, przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach, w tym także z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Według Sądu Apelacyjnego uwadze skarżącego uszło również, że w apelacji objął on żądaniem okres już po nabyciu przez powodów własności nieruchomości

w drodze zasiedzenia, czyli od dnia 1 października 2005 r. do dnia 26 października 2006 r. Wówczas powód nie był właścicielem działki nr [...]1, a zatem nie istniało po jego stronie żadne z roszczeń w stosunku do pozwanych, a mimo to apelujący nawet w tym zakresie nie dokonał żadnej korekty wartości przedmiotu zaskarżenia.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł powód, zarzucając naruszenie prawa materialnego:

1/ niewłaściwe zastosowanie art. 2, art. 21 ust. 2 i art. 64 ust. 1, 2 i 3 w zw. z art. 87 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 172 § 1 i 2, art. 224 § 2 i art. 225 k.c., polegające na przyjęciu, że dopuszczalne jest pozbawienie roszczeń uzupełniających z powołaniem się na funkcję zasiedzenia;

2/ błędną wykładnię art. 172 § 1 i 2, art. 224 § 2, art. 225 k.c. w zw. z art. 21 ust. 1 i 2 oraz art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, polegającą na uznaniu, że zasiedzenie nieruchomości pozbawia byłego właściciela roszczeń uzupełniających za okres poprzedzający zasiedzenie;

3/ błędną wykładnię art. 172 § 2, art. 224 § 2 i art. 225 k.c., polegającą na:

a) uznaniu, że niezależny charakter roszczeń uzupełniających przysługujących właścicielowi nieruchomości wobec jej samoistnego posiadacza nie sprzeciwia się uznaniu tych roszczeń za wygaszone z dniem zasiedzenia nieruchomości przez posiadacza,

b) zrównaniu roszczeń uzupełniających ze swoistą rekompensatą za utraconą poprzez zasiedzenie własność.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, a w przypadku stwierdzenia podstaw - o uchylenie również wyroku Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo o zapłatę i przekazanie sprawy do rozpoznania temu Sądowi, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty, a także zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Roszczenia uregulowane w art. 224 i n. k.c. są w stosunku do roszczenia windykacyjnego (art. 222 § 1 k.c.) tzw. właścicielskimi roszczeniami uzupełniającymi. Roszczenia te umożliwiają ochronę tych interesów właściciela, których nie jest w stanie zaspokoić roszczenie windykacyjne, ograniczające się jedynie do zwrotu rzeczy. Należy również wspomnieć, że roszczenia uzupełniające zachowują autonomiczność względem żądania windykacyjnego, co oznacza, że mogą być skutecznie dochodzone oddzielnie (zob. np. wyrok SN z dnia 25 lutego 2004 r., II CK 32/03). Oznacza to, że warunkiem dochodzenia roszczeń uzupełniających nie jest wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym, a jedynie fakt pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą. Innymi słowy, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało może być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu (zob. np. wyroki SN: z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 443/66, OSNCP 1967, nr 9, poz. 163; z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNCP 1997, nr 6-7, poz. 92; uchwały SN: z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149; z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014, nr 3, poz. 24; pogląd, że właściciel może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, nie dochodząc jej wydania, został uznany „za daleko idący” w uchwale SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, poz. 93).

Można wyróżnić następujące roszczenia uzupełniające: o wynagrodzenie za (bezumowne) korzystanie z rzeczy, o wynagrodzenie za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy oraz o zwrot pożytków, których posiadacz nie zużył i wartości tych, które zużył, jak również o zwrot wartości pożytków, które nie zostały uzyskane z powodu złej gospodarki. Zakres tych roszczeń zależy od dobrej i złej wiary posiadacza (art. 224 i 225 k.c.). Jak słusznie podnosi się w doktrynie, i co znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie, celem roszczeń uzupełniających jest rekompensata strat spowodowanych faktem utraty władztwa nad rzeczą, w przypadku gdy interes majątkowy właściciela nie został zaspokojony jedynie dzięki powództwu windykacyjnemu. Pozbawienie władztwa oznaczało bowiem dla właściciela szkodę w postaci niemożliwości korzystania z rzeczy. Należy przyjąć, że jeżeli w przepisach nie zostałyby zawarte normy przyznające właścicielowi

roszczenia uzupełniające, mógłby on dochodzić ochrony swoich interesów, których nie zaspokaja roszczenie windykacyjne, na zasadach ogólnych, a więc przede wszystkim na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych i przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przepisy normujące roszczenia uzupełniające wyłączają w zakresie swego obowiązywania stosowanie zasad ogólnych, co powoduje - w porównaniu z zasadami ogólnymi - zwiększenie ochrony posiadacza samoistnego w dobrej wierze (art. 224 § 1 k.c.) i zaostrzenie odpowiedzialności posiadacza samoistnego w złej wierze oraz posiadacza samoistnego w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego.

Odnosnie natomiast do instytucji zasiedzenia (art. 172 i n. k.c.) zasygnalizować należy, że stanowi ono pierwotny sposób nabycia praw rzeczowych, a więc nabywca prawa własności rzeczy (ruchomej czy nieruchomości) nie wywodzi swojego prawa od poprzednika prawnego. To nabycie następuje przy tym automatycznie, z mocy prawa (*ex lege*) przez sam fakt zaistnienia określonych ustawowo przesłanek materialno-prawnych; nie wymaga też podejmowania przez korzystającego z instytucji zasiedzenia posiadacza samoistnego jakichkolwiek dodatkowych czynności prawnych ani współdziałania dotychczasowego właściciela. W wyniku zasiedzenia dochodzi do utraty prawa przez dotychczas uprawnionego i jego przejścia na beneficjenta instytucji zasiedzenia, co istotne, bez świadczeń wzajemnych z jego strony, a więc bez konieczności spełnienia świadczenia z tego tytułu w celu zrekompensowania dotychczasowemu właścicielowi utraty prawa własności. Chodzi tu o wszelkiego rodzaju roszczenia bez względu na ich podstawę prawną, a więc wynagrodzenie, odszkodowanie, bezpodstawne wzbogacenie itd.

Funkcją zasiedzenia jest uzgodnienie stanu prawnego i stanu posiadania. W płaszczyźnie gospodarczej instytucja zasiedzenia ma służyć przede wszystkim usuwaniu niezgodności pomiędzy długotrwałym stanem faktycznym nieuprawnionego i samoistnego posiadania, a stanem prawnym, służy porządkowaniu sytuacji prawnej. Instytucja zasiedzenia powinna ponadto stymulować właścicieli do wykonywania ich uprawnień wobec rzeczy, a zarazem przeciwdziałać długotrwałym poniechaniom realizacji uprawnień właścicielskich lub pochodnych.

Zgodność przepisów dotyczących zasiedzenia z Konstytucją RP nie budzi wątpliwości, chociaż nie przewidują one rekompensaty właścicielowi utraconej własności (zob. wyroki TK: z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999, nr 4, poz. 78; z dnia 14 grudnia 2005 r., SK 61/03, OTK-A 2005, nr 11, poz. 136).

Problem dotyczy sytuacji, w której strona powodowa nie ma legitymacji czynnej do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym co do nieruchomości objętej pozwem, gdyż utraciła ją wskutek nabycia przez pozwanych własności tej nieruchomości przez zasiedzenie. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie windykacyjne wobec posiadacza staje się bezzasadne ze względu na utratę własności przez dotychczasowego właściciela i nabycie jej przez posiadacza.

Zauważenia wymaga, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, którego ostatecznym - jak dotąd - wyrazem była uchwała z dnia 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16, (OSNC 2017, nr 9, poz. 94), że funkcja zasiedzenia sprzeciwia się przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem, wszelkich innych roszczeń, u których podstaw leży prawo własności, a do takich zaś należałyby roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Ład, porządek prawny, stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności rzeczy, czyli wszystko to, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, ulegałoby ponownie zakłóceniu przez spory dotyczące, związanego z roszczeniem windykacyjnym i tym samym uzależnionego przede wszystkim od kwestii własnościowych, roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym datę zasiedzenia. Przyznanie byłemu właścicielowi takiego roszczenia wobec posiadacza, który stał się właścicielem, byłoby więc nie do pogodzenia z celem zasiedzenia. Sprzeczne z funkcją i celem zasiedzenia byłoby zatem - w ocenie Sądu Najwyższego - przyznanie byłemu właścicielowi od posiadacza, który stał się właścicielem wszelkich, roszczeń wywodzonych z prawa własności, w tym roszczeń uzupełniających ochronę własności, za okres poprzedzający chwilę zasiedzenia (zob. też wyroki SN: z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 258/11, Biul. SN IC 2013, nr 1; z dnia 15 czerwca 2016 r., II CSK 639/15, niepubl.; postanowienia SN: z dnia 15 listopada 1968 r., III CRN 257/68, niepubl.; z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, poz. 93).

Także w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka wyrażono pogląd, że przepisy dotyczące instytucji *adverse possession* (tzw. wrogie posiadanie), przewidującej nabycie własności nieruchomości kosztem dotychczasowego właściciela w wyniku niezakwestionowanego długoterminowego posiadania, służąc uregulowaniu sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym, nie naruszają art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności [Dz.U. z 1995 r., nr 36, poz. 175 ze zm.; wyrok ETPC z dnia 30 sierpnia 2007 r., w sprawie nr 44302/02, J.A. Pye (Oxford) Ltd. i J.A. Pye (Oxford) Land Ltd. przeciwko Wielkiej Brytanii].

Nie można jednak pominąć, że znaczna część przedstawicieli doktryny nie podziela ww. koncepcji, podnosząc, iż utrata własności na skutek zasiedzenia nie pociąga za sobą utraty (wygaśnięcia) roszczeń uzupełniających, a dokładnie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy oraz roszczenia o zwrot pożytków lub ich wartości. Przeciwnicy poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy wskazują w pierwszej kolejności na kwestie obligacyjnego charakteru roszczeń uzupełniających oraz ich samodzielność względem roszczenia windykacyjnego. W ich ocenie roszczenia uzupełniające w żadnym stopniu nie niweczą porządkującej funkcji zasiedzenia. Niewyobrażalne jest przy tym, aby właściciel, który swoją rzecz odzyskał, był w lepszej sytuacji, od właściciela, który rzecz utracił wskutek zasiedzenia (stanowiska omawia szerzej B. Stelmach, *Roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne*, Warszawa 2019, s. 285-287).

Omawiając krytyczne stanowiska, należy przykładowo zwrócić uwagę na głosę M. Olczyk do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, w której wskazano, że wyzbycie się własności rzeczy czy też jej utrata powoduje wprawdzie niemożność realizacji roszczenia windykacyjnego, nie jest jednak tożsame z wygaśnięciem roszczeń obligacyjnych, które w momencie ich powstania otrzymują już byt samodzielny od roszczenia windykacyjnego. Autorka powołała się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, (OSNC 2006, nr 12, poz. 195), w której wskazano, iż utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi własność jeszcze przysługiwała. Potwierdza to okoliczność, że jednym z roszczeń uzupełniających jest możliwość żądania

odszkodowania za utratę rzeczy, które przysługiwać może dopiero wtedy, gdy ani prawo własności, ani roszczenie windykacyjne nie wchodzi w rachubę. Ponadto sam fakt, że rzecz została właścicielowi zwrócona i w rezultacie właścicielowi nie przysługuje już roszczenie windykacyjne przeciwko byłemu posiadaczowi rzeczy, nie wyłącza oczywiście możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właściciel był pozbawiony posiadania, co wynika z unormowania zawartego w art. 229 § 1 k.c. Również funkcji porządkującej zasiedzenia nie zakłóca stanowisko dopuszczające żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez byłego właściciela, który utracił własność na rzecz dotychczasowego posiadacza. Właśnie fakt, że zasiedzenie jest instytucją porządkującą stosunki w sferze własności, potwierdza możliwość żądania zapłaty. Zasiedzenie nie przekreśla bowiem faktu, że przez określony czas posiadacz, korzystając z rzeczy, nie uiszczając z tego tytułu zapłaty, stał się wzbogacony względem ówczesnego właściciela, który żadnej należności nie otrzymał (M. Olczyk, *Cywilne prawo rzeczowe - zasiedzenie - roszczenie byłego właściciela nieruchomości o wynagrodzenie za korzystanie z niej bez tytułu prawnego w okresie biegu zasiedzenia. Glosa do postanowienia SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11*, OSP 2012, nr 10, poz. 93).

Stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy nie przekonuje także M. W., który wskazuje, że Sąd ten zdaje się stosować wykładnię funkcjonalną, jednakże nie przepisów normujących roszczenia uzupełniające, ale instytucję zasiedzenia. Wskazuje, że zdaniem Sądu Najwyższego stosowanie jednego przepisu ma być zatem niezgodne z funkcją innego przepisu, który nie ma żadnego związku z tym pierwszym. Tymczasem instytucje zasiedzenia oraz roszczeń uzupełniających są wobec siebie niezależne pod względem konstrukcyjnym, treściowym, systemowym, ale także funkcjonalnym. Zasiedzenie ma na celu zalegalizowanie w imię porządku publicznego długotrwałego stanu bezprawia, gdy roszczenia uzupełniające służą naprawieniu uszczerbku wyrządzonego właścicielowi bezprawiem. O ile zasiedzenie jest użyteczną instytucją, odgrywającą szczególną rolę w praktyce obrotu nieruchomościami, bowiem usuwa długotrwały dysonans między stanem prawnym a stanem faktycznym w sferze prawa rzeczowego, to nie należy tracić z pola widzenia, że może ono budzić wątpliwości natury moralnej - długotrwałe

bezprawne posiadanie cudzej rzeczy premiowane jest nabyciem prawa na tej rzeczy (obciążeniem tej rzeczy), co prowadzi jednocześnie do uszczuplenia majątku dotychczasowego uprawnionego. W ocenie glosatora koncepcja prezentowana w uchwale premiuje długotrwałe bezprawie posiadacza cudzej rzeczy kolejną gratyfikacją - uchYLENIEM konieczności zadośćuczynienia wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy. Nie odpowiada to nie tylko funkcji roszczeń uzupełniających, ale także instytucji zasiedzenia. Odebranie byłemu właścicielowi roszczenia o wynagrodzenie za okres bezprawnego władania cudzą rzeczą w żadnej mierze nie wzmacnia pewności i bezpieczeństwa obrotu. Powiększa natomiast poczucie niesprawiedliwości wobec byłego właściciela, wobec którego samo zasiedzenie może budzić moralne wątpliwości. To poczucie niesłuszności wzmacnia jeszcze to, że w omawianym przypadku w rachubę wchodzi wyłącznie zasiedzenie w złej wierze, bo przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze zasadniczo żadne z roszczeń uzupełniających nie powstaje. Zdaniem autora Sąd Najwyższy unika również wskazania, na jakiej podstawie roszczenie uzupełniające nie przysługuje po zasiedzeniu. Autor domniemuje, że chodzi o wygaśnięcie ze skutkiem wstecznym (*ex tunc*), wskazuje jednak, że nie można wyłączyć również sytuacji, w której występują „fikcja prawna”, iż roszczenie nigdy nie powstało. W każdym z tych wariantów wymaga wyraźnej podstawy w przepisie (M. Warciński, *Wynagrodzenie za wykonywanie służebności bez tytułu prawnego w czasie biegu terminu zasiedzenia służebności. Glosa do uchwały SN z dnia 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16*, PS 2019, nr 1, s. 105-111).

Z krytycznymi opiniami nie zgadza się m.in. B. Stelmach, który stoi na stanowisku, że spełnienie przesłanek zasiedzenia wyklucza spełnienie funkcji omawianych roszczeń, które są uzupełnieniem roszczenia windykacyjnego. Zasiedzenie bowiem oznacza, że uprzedniemu właścicielowi nie przysługuje już roszczenie wydobywcze. Ponadto, w trakcie biegu terminu z art. 172 § 2 k.c. właściciel ani nie doprowadził do zwrotu rzeczy, ani nawet nie zainicjował postępowania sądowego zmierzającego ku temu kierunkowi, a zatem niezasadne jest dochodzenie przez niego roszczeń uzupełniających (B. Stelmach, *Roszczenia uzupełniające...*, s. 287-288).

Należy również zwrócić uwagę na publikację R. T., w której omówiono stanowisko tej części doktryny, która opowiada się za poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy. Autor wskazuje, że jeszcze pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r., A. Kunicki (A. Kunicki, *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 80) przyjmował, że wraz z wygaśnięciem własności wskutek zasiedzenia wygasają również „wszelkie roszczenia” właściciela przeciwko posiadaczowi „wynikające z własności”. Pod rządem kodeksu cywilnego tożsamy pogląd wyraził E. J. (tenże, *Zasiedzenie*, Zielona Góra s. 211), zastrzegając, że skutkiem zasiedzenia jest m.in. to, iż osoba, która utraciła własność, nie ma żadnych roszczeń związanych z tym prawem, i że „z chwilą utraty własności w wyniku zasiedzenia poprzedniemu właścicielowi nie przysługują względem posiadacza, który stał się właścicielem, roszczenia określone w art. 224, 225 k.c.”, a takie ukształtowanie stosunków pomiędzy poprzednim właścicielem a nabywcą własności w drodze zasiedzenia wynika z „pierwotnego charakteru nabycia, jakim jest zasiedzenie”. Zapatrywanie to zdaje się dzielić także S. R. (tenże, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007, s. 118), który stwierdza, że z chwilą zasiedzenia „następuje utrata przez dotychczasowego właściciela własności i roszczeń wynikających z własności” (zob. szerzej R. T., *Wpływ zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających*, cz. 1, *Palestra* 2013, nr 3-4, s. 162-168).

Z powyższego wynika, że o ile w orzecznictwie przyjmuje się, że funkcja zasiedzenia sprzeciwia się przyznaniu byłemu właścicielowi roszczenia uzupełniającego wobec posiadacza, który stał się właścicielem, to w doktrynie to stanowisko zostało poddane krytyce. Nie kwestionując funkcji zasiedzenia, nie można nie zauważyć, że ze względu na obligacyjny charakter roszczeń uzupełniających może dojść do rozejścia się legitymacji biernej związanej z dochodzeniem tych roszczeń z legitymacją bierną związaną z dochodzeniem roszczenia windykacyjnego (zob. np. wyrok SN z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06, MoP 2007, nr 7, s. 339). Generalnie, nawet jeżeli doszło do utraty prawa własności rzeczy, nie wyklucza to dochodzenia przez byłego właściciela roszczeń uzupełniających (w tym wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy) za wcześniejsze okresy, także wobec uprzednich posiadaczy, obecnie już niebędących

legitymowanymi biernie w zakresie windykacji - mających jednak taką legitymację wcześniej.

Nie przekonuje pogląd, że skoro zasiedzenie pełni funkcję porządkującą, to orzeczenie kończące postępowanie powinno definitywnie kończyć także konflikt zaistniały pomiędzy stronami, a nie stanowić asumpt do rozpoczęcia kolejnego sporu. Jak wskazano powyżej, w wyniku zasiedzenia dochodzi do utraty prawa przez dotychczas uprawnionego i jego przejścia na beneficjenta zasiedzenia bez świadczeń wzajemnych z jego strony. Kluczowe jest tu rozstrzygnięcie, co oznacza to pojęcie, a więc czy zrekompensowanie byłemu właścicielowi faktu utraty prawa własności, tj. równowartości rzeczy (co nie budzi wątpliwości), czy wszelkie roszczenia, jakie mogłyby jemu przysługiwać w stosunku do samoistnego posiadacza, który nabył to prawo w wyniku zasiedzenia. Ta ostatnia kwestia budzi poważne wątpliwości, albowiem nie chodzi tutaj o utracone prawo własności, ale o samodzielne roszczenie uprawnionego podmiotu. Nie powtarzając argumentów podnoszonych przez przeciwników stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy, należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że tak naprawdę nie zostało w żaden sposób wyjaśnione, czy roszczenie wygasa z uwagi na upływ terminu zasiedzenia, a jeżeli tak, to na jakiej podstawie (zasadzie). Istotne jest bowiem, że aby doszło do wygaśnięcia wierzytelności o charakterze obligacyjnym, musi istnieć ku temu podstawa prawna, np. spełnienie świadczenia (w różnych formach), zwolnienie z długu, upływ terminu zawitego itd. Nie jest wystarczające odwołanie się do zasady, że utrata prawa własności w wyniku zasiedzenia następuje „bez wynagrodzenia”, gdyż w takiej sytuacji roszczenie w ogóle nie powstaje. W omawianym przypadku nie można przyjąć takiej konstrukcji, tj. że roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie powstało. Należy bowiem zauważyć, że skoro tego rodzaju roszczenie jest niezależne od roszczenia windykacyjnego i może być dochodzone niezależnie od niego, to powstaje nawet jeżeli właściciel nie żąda wydania rzeczy, nad którą utracił faktyczne władztwo. Stanowisko, że nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia ma charakter pierwotny, oznacza jedynie, że nie mamy do czynienia z następstwem prawnym, ale nie oznacza to samo w sobie, że wygasają wszystkie uprawnienia byłego właściciela związane z rzeczą. Zasiedzenie stanowi niejako sankcję

względem uprzedniego właściciela rzeczy za niewykonywanie swoich uprawnień właścicielskich względem niej, gdy to posiadacz samoistny wypełnia takie uprawnienia, w tym często pokrywa koszty związane z jej utrzymaniem, w związku z czym nie zachodzi jedynie konieczność rozliczenia się z tytułu nabycia prawa własności.

Nie sposób pominąć, że gdyby właściciel rzeczy (tu: nieruchomości) dochodził wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przeciwko posiadaczowi (także samoistnemu) przed upływem terminu zasiedzenia i sprawa zostałaby zakończona dla niego pozytywnie przez upływem tego terminu, uzyskałby zaspokojenie, podczas gdy ten sam właściciel (ale już były) nie uzyskałby – według zaprezentowanego powyżej stanowiska - zaspokojenia tylko dlatego, że doszło do zasiedzenia. Takie rozróżnienie sytuacji prawnej nie ma żadnego uzasadnienia.

Nie można zapominać, że ochrona mienia w rozumieniu art. 1 Protokołu nr 1 stanowi zasadę, zaś pozbawienie tego prawa stanowią wyjątki, które nie mogą być interpretowane w rozszerzający sposób. Istotne jest przy tym, że zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Natomiast w świetle art. 31 ust. 3 zd. 1 Konstytucji RP ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Jeżeli chodzi o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie będące uprawnieniem byłego właściciela, to ani ustawa nie przewiduje wygaśnięcia roszczenia z tego tytułu, ani istota prawa własności nie sprzeciwia się, aby takie roszczenie jemu przysługiwało również przeciwko posiadaczowi, który nabył prawo własności rzeczy. Nie można także przyjąć, aby zachodziła któraś z okoliczności wymienionych w tym ostatnim przepisie.

Reasumując, zarówno argumenty aksjologiczne, jak i prawne przemawiają za stanowiskiem przeciwnym, niż dotychczas wyrażane w orzecznictwie Sądu Najwyższego, co mogłoby prowadzić do wniosku, że byłemu właścicielowi rzeczy

przysługuje wobec posiadacza, który stał się jej właścicielem, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tej rzeczy za okres poprzedzający datę zasiedzenia.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁷ § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

jw