

UCHWAŁA

składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego

3 kwietnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)
SSN Adam Doliwa (sprawozdawca)
SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk
SSN Maciej Kowalski
SSN Tomasz Szanciło
SSN Piotr Telusiewicz
SSN Krzysztof Wesołowski

Protokolant Arkadiusz Połaniecki

na posiedzeniu jawnym 3 kwietnia 2024 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa Uniwersytetu
przeciwko J. L., P. L., M. S., W. P., H. P. i M. W.
przy udziale Prokuratora Generalnego
o zapłatę,
na skutek przedstawienia przez Sąd Najwyższy
postanowieniem z 3 lutego 2022 r., II CSKP 371/22,
zagadnienia prawnego:

"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?"

podjął uchwałę:

**Utrata własności rzeczy na skutek zasiedzenia nie powoduje
wygaśnięcia roszczenia byłego właściciela o wynagrodzenie za
korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym upływ terminu
zasiedzenia.**

Joanna Misztal-Konecka

Adam Doliwa

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Maciej Kowalski

Tomasz Szanciło

Piotr Telusiewicz

Krzysztof Wesołowski

UZASADNIENIE

1. Postanowieniem z 3 lutego 2022 r. Sąd Najwyższy w toku rozpoznawania skargi kasacyjnej Uniwersytetu Warszawskiego od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 7 listopada 2019 r., na podstawie art. 398¹⁷ § 1 k.p.c. przekazał składowi siedmiu sędziów Sądu Najwyższego do rozstrzygnięcia następujące 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?”

2. Powyższe zagadnienie wyłoniło się na kanwie sprawy z powództwa Uniwersytetu, który żądał od pozwanych: J. L., P. L., M. S. i A. P., którego następcami prawnymi są W. P., M. W. i H. P., wydania mu nieruchomości położonej w W. przy ul. [...] oraz zapłaty na jego rzecz kwoty 270 000 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości za okres od 26 października 1996 r. do 26 października 2006 r. oraz kwoty 30 000 zł zwrotu pobranych z niej pożytków za

okres od 26 października 1996 r. do 26 października 2006 r.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 10 października 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że sporna nieruchomość z dniem 1 września 2005 r. - na podstawie art. 256 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym - stała się własnością powoda, co zostało stwierdzone decyzją Wojewody Mazowieckiego z 8 października 2007 r. W postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, postanowieniem z 8 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie stwierdził, że J. L. i P. L., M. S. i H. S. oraz A. P. i W. P. z dniem 1 października 2005 r. nabyli przez zasiedzenie własność przedmiotowej nieruchomości. Po śmierci A. P. współwłaścicielami udziału w nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] są jego spadkobiercy – W. P., M. W. i H. P..

Sąd Okręgowy uznał, że wobec utraty przez powoda własności nieruchomości i nabycia tego prawa w drodze zasiedzenia przez pozwanych powodowi nie przysługuje w stosunku do nich roszczenie o wydanie nieruchomości oraz o wynagrodzenie za korzystanie z niej i zwrot pożytków pobranych z nieruchomości, również za okres przed upływem terminu zasiedzenia, tj. od 26 października 1996 r. do 26 października 2006 r.

Wyrokiem z 27 listopada 2019 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda. Sąd ten podkreślił, że istota sporu sprowadza się do oceny, czy zachodzą podstawy do przyjęcia poglądu, iż w sytuacji, w której doszło do zasiedzenia nieruchomości byłemu właścicielowi tej nieruchomości przysługują roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający zasiedzenie, a więc poglądu odmiennego od ustalonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a przywołanego w uzasadnieniu wyroku oddalającego apelację. Za utrwalony w judykaturze uznano pogląd, że osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza samoistnego, nie przysługują roszczenia uzupełniające, w szczególności roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia.

Sąd Apelacyjny uznał, że z uwagi na zasiedzenie nieruchomości przez

posiadacza samoistnego dochodzi do wygaśnięcia roszczeń byłego właściciela przewidzianych w art. 224 § 2 i art. 225 k.c., a były właściciel nie może 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 bowiem różne elementy roszczeń szczególnych, przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach, w tym także z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

3. Skargę kasacyjną od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego wywiódł 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 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.

Pozwani wniesli o oddalenie skargi kasacyjnej.

4. Skład orzekający Sądu Najwyższego wyznaczony do rozpoznania skargi kasacyjnej powziął poważne wątpliwości odnośnie do wykładni art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w sytuacji, gdy roszczeń przewidzianych w tych przepisach dochodzi były właściciel nieruchomości przeciwko osobie, która prawo własności do niej nabyła w drodze zasiedzenia (art. 172 k.c.), i postanowieniem z 3 lutego 2022 r., II CSKP 371/22, przedstawił przytoczone na wstępie zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

5. W nauce prawa i orzecznictwie sądowym na pytanie wynikające z przedstawionego zagadnienia prawnego udzielane są rozbieżne odpowiedzi, będące wyrazem dwóch przeciwstawnych poglądów.

Zgodnie z pierwszym z nich, właścicielowi nieruchomości, który jej własność utracił na skutek zasiedzenia, roszczenie w stosunku do posiadacza samoistnego o wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotu zasiedzenia za okres poprzedzający zasiedzenie nie przysługuje. Pogląd ten reprezentowany jest zwłaszcza w dawniejszych opracowaniach doktryny (zob. A. Kunicki, *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 80; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1969, s. 188; S. Rudnicki, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007, s. 118), a także przyjmowany był w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego. Jego ostatnim wyrazem jest uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16, OSNC 2017, nr 9, poz. 94, w myśl której „Właścicielowi nieruchomości obciążonej wskutek zasiedzenia służebnością przesyłu nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tej nieruchomości za okres poprzedzający zasiedzenie”. W uchwale tej Sąd Najwyższy przyjął, że wraz z nabyciem służebności przez zasiedzenie ustaje prawo jej właściciela do zażądania od posiadacza nieruchomości w zakresie służebności przesyłu (lub służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu) wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w okresie wcześniejszym.

Spełnienie przesłanek zasiedzenia wyklucza spełnienie funkcji roszczeń z art. 224-225 k.c., które są uzupełnieniem roszczenia windykacyjnego. Zasiedzenie oznacza, że dotychczasowemu 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 a zatem niezasadne jest dochodzenie przez niego roszczeń uzupełniających. Ujmując zagadnienie generalnie, w świetle dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego funkcja zasiedzenia sprzeciwiać się ma przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem, jakichkolwiek roszczeń, u podstaw których leży prawo własności, a do takich należałyby roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Stanowisko powyższe ma mieć oparcie w wartościach takich jak, ład i porządek prawny, stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności rzeczy, czyli w tym, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, a co ulegałoby ponownie zakłóceniu przez spory dotyczące roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym datę zasiedzenia, tj. roszczenia związanego z roszczeniem windykacyjnym i tym samym uzależnionego przede wszystkim od kwestii własnościowych. W konsekwencji przyznanie byłemu właścicielowi takiego roszczenia wobec posiadacza, który stał się właścicielem, byłoby nie do pogodzenia z funkcją zasiedzenia (zob. też wyroki SN: z 12 stycznia 2012 r., II CSK 258/11, Biul. SN IC 2013, nr 1; z 15 czerwca 2016 r., II CSK 639/15; postanowienia SN: z 15 listopada 1968 r., III CRN 257/68; z 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, poz. 93).

W doktrynie podnosi się też, że jeszcze pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. przyjmowano, iż wraz z wygaśnięciem własności wskutek zasiedzenia wygasają również „wszelkie roszczenia” właściciela przeciwko posiadaczowi „wynikające z własności” (zob. A. Kunicki, *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 80). Pod rządem Kodeksu cywilnego wyrażono tożsamy pogląd, 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” (zob. E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 211-212). Stwierdza się też, że z chwilą zasiedzenia „następuje utrata przez dotychczasowego właściciela własności i roszczeń wynikających z własności” (zob. S. Rudnicki, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007, s. 118).

Natomiast zgodnie z drugim stanowiskiem, zakładającym odrębność i niezależność (samodzielność) roszczeń przewidzianych w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. względem roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c., dopuszczalne jest ich dochodzenie przez byłego właściciela także po upływie terminu zasiedzenia i po nastąpieniu jego skutku prawnego. Za takim poglądem opowiada się doktryna w nowszych publikacjach (zob. K. Górską, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023, art. 224, nb 5; B. Lackoroński, *Zasiedzenie służebności a roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości*, MoP 2020, Nr 3, s. 155 i n.), a także orzecznictwo, w tym Sąd Najwyższy w składzie, który wydał postanowienie z 3 lutego 2022 r., II CSKP 371/22.

6. W świetle art. 224 i 225 k.c. wyróżnić należy roszczenia: o wynagrodzenie za (bezumowne) korzystanie z rzeczy, o wynagrodzenie za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy oraz o zwrot pożytków, których posiadacz nie zużył i o zwrot wartości tych, które zużył, jak również o zwrot wartości pożytków, które nie zostały uzyskane przez posiadacza z powodu złej gospodarki. Roszczenia uregulowane w art. 224 i n. k.c. są w stosunku do roszczeń windykacyjnego i negatoryjnego (art. 222 k.c.) tzw. właścicielskimi roszczeniami uzupełniającymi (rozliczeniowymi), i tak jak *rei vindicatio* oraz *actio negatoria* służą cywilnoprawnej ochronie własności. Celem roszczeń uzupełniających jest przywrócenie równowagi majątkowej, która została zakłócona w czasie, gdy rzecz stanowiąca własność jednego podmiotu znajdowała się w posiadaniu innego podmiotu, a posiadanie to nie miało podstawy w istniejącym między tymi podmiotami stosunku prawnym. W przeciwieństwie do roszczeń zaliczanych do petytoryjnej ochrony własności, roszczenia uzupełniające nie mają charakteru obiektywnego, gdyż ich powstanie i zakres

zależą dodatkowo od czynników związanych z dobrą lub złą wiarą posiadacza. Wyłączną przyczyną źródłem roszczeń z art. 224-225 k.c. jest bezumowne samoistne posiadanie cudzej rzeczy. Adresatem roszczeń uzupełniających jest posiadacz samoistny, może nim być także posiadacz zależny (art. 230 k.c.). Według tradycyjnego ujęcia omawiane roszczenia „uzupełniają” roszczenie windykacyjne; ich celem jest rekompensata strat spowodowanych faktem utraty władztwa nad rzeczą, w przypadku gdy interes majątkowy właściciela nie został w pełni zaspokojony dzięki powództwu windykacyjnemu. Pozbawienie władztwa nad rzeczą oznaczało bowiem dla właściciela szkodę w postaci niemożliwości korzystania z rzeczy. Pogląd taki jest źródłem wątpliwości, czy art. 224–225 k.c. można stosować także w razie naruszeń prawa własności uzasadniających podniesienie jedynie roszczenia negatoryjnego, a także w sytuacji objętej regulacją art. 151 k.c. Wyrażany jest również pogląd o dopuszczalności wysuwania roszczeń uzupełniających w sytuacji, gdy właściciel zamiast roszczenia windykacyjnego na podstawie 222 § 1 k.c. domaga się od posiadacza wykupu gruntu na podstawie art. 231 k.c. (zob. wyrok SN z 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97).

W piśmiennictwie podkreśla się, że jeżeli w przepisach ustawy nie zostałyby zawarte normy przyznające właścicielowi roszczenia uzupełniające, mógłby on dochodzić ochrony swoich interesów, których nie zaspokaja roszczenie windykacyjne, na zasadach ogólnych, przede wszystkim na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych (art. 415 i n. k.c.) i o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.). Przewidziane w Kodeksie cywilnym 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 zaostrezenie odpowiedzialności posiadacza samoistnego w złej wierze (art. 225 k.c.) oraz posiadacza samoistnego w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego (art. 224 § 2 k.c.). Przy tym doktryna i orzecznictwo aprobują pogląd, że do rozliczeń między posiadaczem samoistnym a właścicielem rzeczy przepisy regulujące roszczenia uzupełniające mają pierwszeństwo zastosowania przed przepisami o bezpodstawnym wzbogaceniu oraz o odpowiedzialności odszkodowawczej. Nie ma przy tym

przeszkód, aby w zakresie nieunormowanym art. 224 i n. k.c. sięgać do powszechnych zasad prawa cywilnego, w tym do reguł odpowiedzialności deliktowej, co może okazać się przydatne, zwłaszcza gdy chodzi o naprawienie szkody w zakresie *lucrum cessans* (zob. R. Trzaskowski, *Roszczenia uzupełniające*, Warszawa 2007, s. 72–79; E. Gniewek, w: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego, Tom 3, Prawo rzeczowe*, Warszawa 2020, s. 729 i n.; postanowienie SN z 15 kwietnia 2019 r., I CSK 526/18).

Roszczenia z art. 224 i n. k.c. umożliwiają ochronę tych interesów majątkowych właściciela, których nie jest w stanie zaspokoić roszczenie windykacyjne, ograniczające się jedynie do żądania zwrotu rzeczy. Roszczenia uzupełniające zachowują przy tym autonomiczność w relacji do żądania windykacyjnego, co oznacza, że mogą być skutecznie dochodzone oddzielnie (zob. np. wyrok SN z 25 lutego 2004 r., II CK 32/03). Warunkiem dochodzenia roszczeń uzupełniających nie jest wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym, jest nim sam 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 14 lutego 1967 r., I CR 443/66, OSNCP 1967, nr 9, poz. 163; z 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNCP 1997, nr 6-7, poz. 92; uchwały SN: z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149; z 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014, nr 3, poz. 24; pogląd, że właściciel może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zarazem nie dochodząc jej wydania, uznany został „za daleko idący” w uchwale SN z 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, poz. 93).

7. W odniesieniu do instytucji zasiedzenia (art. 172 i n. k.c.) zasygnalizować należy, że stanowi ono pierwotny sposób nabycia praw rzeczowych (własności i służebności gruntowej czynnej – zob. art. 292 k.c.), a więc nabywca własności rzeczy nie wywodzi swojego prawa od poprzedniego właściciela i nie jest jego następcą prawnym. Nabycie to następuje automatycznie, na podstawie ustawy (*ex lege*), przez sam fakt zaistnienia określonych ustawowo przesłanek materialnoprawnych, tj. odpowiednio długotrwałego samoistnego posiadania rzeczy. Do nabycia własności przez zasiedzenie nie jest też wymagane

podejmowanie przez posiadacza samoistnego jakichkolwiek dodatkowych czynności prawnych ani współdziałanie dotychczasowego właściciela. W wyniku zasiedzenia dochodzi do utraty prawa przez dotychczas uprawnionego i jego nabycia przez beneficjenta instytucji zasiedzenia. Nabycie takie jest nieodpłatne, następuje bez świadczeń wzajemnych ze strony nabywcy, a więc bez konieczności spełnienia świadczenia z tytułu nabycia, w celu zrekompensowania dotychczasowemu właścicielowi utraty prawa własności. Chodzi o brak wszelkiego rodzaju roszczeń o świadczenie, bez względu na ich podstawę prawną, a więc o wynagrodzenie, odszkodowanie, bezpodstawne wzbogacenie, itd., które miałyby być ekwiwalentem za utratę własności przez dotychczas uprawnionego i odpłatą za uzyskany tytuł własności.

Celem instytucji zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności. W płaszczyźnie społeczno-gospodarczej zasiedzenie służy usunięciu niezgodności pomiędzy długotrwałym stanem faktycznym nieuprawnionego i samoistnego posiadania a stanem prawnym władztwa nad rzeczą, zasiedzenie pełni tym samym funkcję uporządkowania sytuacji prawnej w zakresie władztwa nad rzeczą. Instytucja zasiedzenia powinna ponadto stymulować właścicieli do wykonywania ich uprawnień wobec rzeczy, a zarazem przeciwdziałać długotrwałym poniekaniom realizacji uprawnień właścicielskich lub pochodnych (zob. A. Stelmachowski, w: T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego, Tom 3, Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 381 i n.).

Dodać należy, z uwagi na powyższe cechy zasiedzenia, że zgodność z Konstytucją RP przepisów ustawowych regulujących ten sposób nabycia a z drugiej strony utraty własności, chociaż nie przewidują one elementu rekompensaty za utraconą własność, nie budzi wątpliwości (zob. wyroki TK: z 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999, nr 4, poz. 78; z 14 grudnia 2005 r., SK 61/03, OTK-A 2005, nr 11, poz. 136). 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 (zob. wyrok ETPC z 30 sierpnia 2007 r., w sprawie nr 44302/02, J.A. Pye (Oxford) Ltd. i J.A. Pye (Oxford) Land Ltd. przeciwko Wielkiej Brytanii).

8. Przechodząc do zasadniczej argumentacji, uzasadniającej pogląd, że utrata własności rzeczy na skutek zasiedzenia nie powoduje wygaśnięcia roszczenia byłego właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym upływ terminu zasiedzenia, należy podnieść, co następuje:

Po pierwsze, roszczenia uzupełniające mają charakter obligacyjny, tzn. są elementem treści stosunku zobowiązaniowego między wierzycielem a dłużnikiem, stanowiąc uprawnienia tego pierwszego, z którymi skorelowany jest ciążący na dłużniku obowiązek spełnienia określonych świadczeń. Zmiany podmiotowe w stosunkach własności i posiadania same w sobie nie powodują zmiany podmiotów uprawnionych lub zobowiązanych z tytułu tak pojmowanych roszczeń uzupełniających, np. przeniesienie prawa własności nie pozbawia legitymacji czynnej dotychczasowego właściciela, a przeniesienie posiadania nie oznacza, że nowy posiadacz staje się podmiotem biernie legitymowanym z tytułu roszczeń uzupełniających jakie powstały wobec jego poprzednika. Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie podkreśla, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje samodzielny byt, niezależnie od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 k.c.); może być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu. Utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało (zob. np. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego: z 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195; z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103 oraz uchwały Sądu Najwyższego: z 22 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149; z 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64; zob. też wyrok SN z 12 stycznia 2017 r., I CSK 14/16).

Po drugie, roszczenia uzupełniające mają samodzielny charakter. Wprawdzie powstają one w związku ze ziszczeniem się tego samego zdarzenia, które uzasadnia wystąpienie z powództwem windykacyjnym, przez co należą do roszczeń „uzupełniająco” służących ochronie własności, jednakże związek między tymi roszczeniami a roszczeniem windykacyjnym nie jest ścisły. Przede wszystkim - roszczenia uzupełniające, jeżeli już wskutek pozbawienia właściciela posiadania rzeczy powstaną - to usamodzielniają się wobec roszczenia petytoryjnego o ochronę podmiotowego prawa własności w tym sensie, że mogą być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego. Przesłanką dochodzenia roszczeń uzupełniających nie jest wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym, a jest nią jedynie fakt pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą (zob. postanowienie SN z 3 lutego 2022 r., II CSKP 371/22). Zwrócić należy uwagę, że wyzbycie się własności rzeczy, czy też jej utrata, powodują wprawdzie niemożność realizacji roszczenia windykacyjnego, ale nie jest to tożsame z wygaśnięciem roszczeń obligacyjnych, które w momencie powstania uzyskują byt samodzielny od roszczenia windykacyjnego. Także w uchwale Sądu Najwyższego z 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195, wskazano, że utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi własność jeszcze przysługiwała. Pogląd taki znajduje potwierdzenie w tym, że jednym z roszczeń uzupełniających jest możliwość żądania odszkodowania za zużycie lub utratę rzeczy, które przysługuje dopiero wtedy, gdy ani prawo własności ani roszczenie windykacyjne nie wchodzi już w rachubę. Ponadto sam fakt, że rzecz została właścicielowi zwrócona i w rezultacie nie przysługuje mu 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. Roszczenia uzupełniające jako samodzielne mogą być również, w drodze przelewu wierzytelności, odrębnym przedmiotem obrotu, a uprawniony może nimi swobodnie rozporządzać.

Wynikająca z samodzielności, jako charakterystycznej cechy, zbywalność roszczeń uzupełniających, ma również wpływ na określenie legitymacji w procesach dotyczących tych roszczeń. Jak podkreśla się w doktrynie, legitymacja

czynna związana z dochodzeniem tych roszczeń nie zawsze pokrywa się z legitymacją czynną, dotyczącą roszczenia windykacyjnego. Nabywca roszczenia uzupełniającego uzyskuje bowiem legitymację czynną, chociażby nie był właścicielem rzeczy, natomiast zbywając prawo własności rzeczy bez przelewu roszczeń uzupełniających, był (poprzedni) właściciel jest nadal legitymowany czynnie w sprawach o roszczenia uzupełniające, które powstały w czasie, gdy przysługiwało mu prawo własności rzeczy. Roszczenia uzupełniające nie są bowiem automatycznie - *ex lege* - przedmiotem zbycia wraz z przeniesieniem własności rzeczy. Jest to uzasadnione tym, że każdy z kolejnych właścicieli rzeczy w okresie, kiedy przysługiwało mu prawo własności, został zubożony lub poniósł szkodę na skutek pozbawienia go posiadania tejże rzeczy.

Z kolei w kwestii legitymacji biernej trzeba zauważyć, że możliwa jest sytuacja, gdy w czasie pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą zmieniali się posiadacze rzeczy, wówczas właściciel może dochodzić roszczeń uzupełniających od poszczególnych posiadaczy odpowiednio do okresów posiadania przez nich tej rzeczy. Nie ma przy tym znaczenia, że tylko ostatni z posiadaczy będzie legitymowany biernie w zakresie roszczenia windykacyjnego.

9. Odnosząc się do relacji funkcjonalnej i systemowej między roszczeniami uzupełniającymi a zasiedzeniem, na kanwie poglądu, w myśl którego utrata własności na skutek zasiedzenia nie pociąga za sobą wygaśnięcia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy oraz roszczenia o zwrot pożytków lub ich wartości, należy po pierwsze stwierdzić, że zachowane przez byłego właściciela roszczenia uzupełniające w żadnym stopniu nie niweczą porządkującej funkcji zasiedzenia. Również w takiej sytuacji następuje, przez stwierdzające (deklaratywne) orzeczenie sądu, uzgodnienie stanu prawnego i stanu posiadania, usunięcie niezgodności pomiędzy długotrwałym faktycznym stanem samoistnego i nieuprawnionego posiadania rzeczy a powinnym (normatywnym) stanem prawnym władztwa nad rzeczą. Zasiedzenie, przy zachowaniu przez byłego właściciela roszczeń uzupełniających, także pełni funkcję instytucji porządkującej sytuację prawną w zakresie władztwa nad rzeczą a posiadacz nabywa własność w sposób pierwotny i nieodpłatnie. To, że zasiedzenie jest instytucją porządkującą stosunki w sferze własności wręcz potwierdza możliwość żądania przez byłego właściciela,

który utracił własność na rzecz dotychczasowego posiadacza, zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zasiedzenie nie przekreśla bowiem faktu, że przez określony czas posiadacz, korzystając z cudzej rzeczy i nie uiszczając z tego tytułu zapłaty, stał się wzbogacony względem ówczesnego właściciela, który żadnej należności nie otrzymał (zob. M. Olczyk, *Glosa do postanowienia SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11*, OSP 2012, nr 10, poz. 93).

10. Pomędzy regulacją art. 172-176 k.c., normującą jeden ze sposobów nabycia i utraty własności a regulacją art. 222-231 k.c., normującą w odrębnym dziale ochronę własności, brakuje systemowej i funkcjonalnej relacji, która ustanawiałaby zależność pomiędzy materialnoprawnymi skutkami zasiedzenia a środkami ochrony własności, warunkującą dopuszczalność dochodzenia roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy oraz roszczenia o zwrot pożytków lub ich wartości. W konsekwencji nie należy przesądzać o znaczeniu i skutkach jednej instytucji prawnej na podstawie ustaleń wykładni funkcjonalnej przepisów regulujących inną, odrębną instytucję prawną. Zwrócić należy uwagę, że w uchwale Sądu Najwyższego z 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16, wykluczającej dopuszczalność roszczeń uzupełniających po nabyciu prawa przez posiadacza wskutek zasiedzenia zastosowano wykładnię funkcjonalną, jednakże nie przepisów art. 224-225 k.c. normujących roszczenia uzupełniające, ale przepisów art. 172 i n. k.c. regulujących instytucję zasiedzenia. Z uchwały tej ma wynikać, że stosowanie jednego przepisu ma być niezgodne z funkcją innego przepisu, który wszak nie ma żadnego związku z tym pierwszym. Nabycie własności w drodze zasiedzenia oraz ochrona własności w drodze roszczeń uzupełniających to instytucje wobec siebie niezależne pod względem konstrukcyjnym, treściowym, systemowym, ale także funkcjonalnym. Zasiedzenie ma na celu zalegalizowanie długotrwałego stanu faktycznego władztwa nad rzeczą, nie popartego tytułem prawnym, podczas gdy roszczenia uzupełniające służą naprawieniu uszczerbku wyrządzonego właścicielowi przez pozbawienie go możliwości posiadania. O ile zasiedzenie jest użyteczną instytucją, odgrywającą szczególną rolę w praktyce obrotu nieruchomościami, usuwa bowiem 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 do tej rzeczy (obciążeniem tej rzeczy), co prowadzi jednocześnie do uszczuplenia majątku dotychczasowego uprawnionego. Doktryna zwraca uwagę, że koncepcja prezentowana w uchwale z 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16 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 funkcji zasiedzenia. Odebranie byłemu właścicielowi roszczenia o wynagrodzenie za okres bezprawnego władania cudzą rzeczą nie wzmacnia pewności i bezpieczeństwa obrotu. Powiększa natomiast poczucie niesprawiedliwości po stronie byłego właściciela, wobec którego samo zasiedzenie może budzić moralne wątpliwości. Poczucie niesłuszności wzmacniać może i to, że w rachubę wchodzi wyłącznie zasiedzenie w złej wierze, bo przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze zasadniczo żadne z roszczeń uzupełniających nie powstaje. W uchwale z 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16, nie wskazano, na jakiej podstawie roszczenie uzupełniające nie przysługuje po zasiedzeniu, podczas gdy nie powinno budzić wątpliwości, że zniweczenie roszczenia uzupełniającego wymaga wyraźnej podstawy w ustawowym przepisie prawnym, chociażby z uwagi na treść art. 64 ust. 3 Konstytucji RP (zob. M. Warciński, *Glosa do uchwały SN z dnia 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16*, PS 2019, nr 1, s. 105-111).

11. Nie kwestionując istotnych funkcji zasiedzenia, nie można jednak 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 9 marca 2007 r., II CSK 457/06). 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. Podkreślić należy, że konsekwencją uznania samodzielności roszczeń uzupełniających jest to, że ani wygaśnięcie roszczenia windykacyjnego,

ani też wygaśnięcie (utrata) prawa własności, także wskutek zasiedzenia, nie powoduje utraty roszczeń uzupełniających za okres, w którym właściciel dysponował jeszcze prawem własności (zob. wyrok SN z 12 stycznia 2017 r., I CSK 14/16). Dodatkowo można przywołać również pogląd, zgodnie z którym przedawnienie roszczenia windykacyjnego nie pociąga za sobą przedawnienia roszczeń uzupełniających (zob. R. Trzaskowski, *Roszczenia uzupełniające*, s. 7).

12. Nie przekonuje także pogląd, że skoro zasiedzenie pełni funkcję porządkującą, to orzeczenie kończące postępowanie w sprawie stwierdzenia zasiedzenia powinno definitywnie kończyć konflikt zaistniały pomiędzy stronami, a nie stanowić asumpt do rozpoczęcia kolejnego sporu. Jak wskazano wyżej, w wyniku zasiedzenia dochodzi do utraty prawa przez dotychczas uprawnionego i jego nabycia przez posiadacza *ad usucapionem*, bez świadczeń wzajemnych z jego strony. Kluczowe jest tu rozstrzygnięcie, co oznacza pojęcie braku świadczeń ze strony beneficjenta zasiedzenia, a więc, czy chodzi o brak obowiązku zrekompensowania byłemu właścicielowi faktu utraty prawa własności, tj. brak obowiązku zapłaty równowartości rzeczy - co zdaniem Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, czy o brak wszelkich roszczeń, jakie mogłyby byłemu właścicielowi przysługiwać w stosunku do samoistnego posiadacza, który własność nabył w wyniku zasiedzenia. Ta ostatnia kwestia budzi poważne wątpliwości, albowiem nie chodzi tutaj o utracone prawo własności, ale o samodzielne wobec roszczeń petytoryjnych roszczenia uprawnionego podmiotu (o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy oraz o zwrot pożytków lub ich wartości); chodzi o odrębne i samodzielne, cywilnoprawne, majątkowe prawa podmiotowe, podlegające ochronie sądowej.

Nie powtarzając argumentów podnoszonych przez przeciwników stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16, należy zwrócić uwagę na to, że tak naprawdę nie zostało w niej w żaden sposób wyjaśnione, czy roszczenie uzupełniające wygasa z uwagi na upływ terminu zasiedzenia, a jeżeli tak, to na jakiej podstawie (zasadzie) prawnej. Istotne jest bowiem, że aby doszło do wygaśnięcia prawa o charakterze obligacyjnym (wierzytelności), to musi istnieć ku temu podstawa prawna, np. w postaci spełnienia świadczenia (w różnych formach), zwolnienia z długu, upływu 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 o wynagrodzenie za utraconą własność w ogóle nie powstaje. W analizowanym, objętym pytaniem prawnym zakresie, nie można przyjąć takiej konstrukcji, tj. że roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie powstało. Należy bowiem zauważyć, że skoro tego rodzaju roszczenie, jako samodzielne, jest niezależne od roszczenia windykacyjnego i może być dochodzone niezależnie od niego, to (wskutek bezumownego samoistnego posiadania cudzej rzeczy) 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.

13. Nie sposób pominąć tego, że gdyby właściciel rzeczy dochodził wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przeciwko posiadaczowi (także samoistnemu) przed upływem terminu zasiedzenia i sprawa zostałaby zakończona dla niego pozytywnie przed upływem tego terminu, uzyskałby wówczas zaspokojenie, podczas gdy ten sam właściciel (ale już były) – według zaprezentowanego powyżej stanowiska - nie uzyskałby zaspokojenia tylko dlatego, że doszło do zasiedzenia. Takie rozróżnienie sytuacji prawnej podmiotu prawa cywilnego nie ma żadnego uzasadnienia; zdaniem Sądu Najwyższego niedopuszczalne jest, aby właściciel, który swoją rzecz odzyskał w drodze *rei vindicatio*, był w lepszej sytuacji, od właściciela, który rzecz utracił wskutek zasiedzenia.

Ponadto, gdyby nawet właściciel zdążył uzyskać tytuł egzekucyjny przed upływem terminu zasiedzenia, a następnie ten termin upłynął, należałoby wówczas uznać, że zaistniało zdarzenie, które mogłoby stanowić podstawę powództwa przeciwegzekucyjnego (art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.), a więc doszłoby do

nieuzasadnionego rozszerzenia ustawowej przesłanki tego powództwa.

14. Nie można też zapominać, że w rozumieniu art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności z dnia 20 marca 1952 r. (Dz. U. z 1995 r., Nr 36, poz. 175) ochrona mienia, tj. nie tylko własności ale i innych praw majątkowych (zob. art. 44 k.c.), w tym roszczeń obligacyjnych stanowi zasadę, zaś pozbawienie prawa do ochrony mienia to 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 to 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. Jeśli chodzi o będące uprawnieniem byłego właściciela roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy w takim kontekście prawnym, to ani ustawa nie przewiduje wygaśnięcia roszczenia z tego tytułu, ani istota prawa własności nie sprzeciwia się temu, aby takie roszczenie byłemu właścicielowi przysługiwało, również przeciwko posiadaczowi, który nabył prawo własności rzeczy. Nie można także przyjąć, aby zachodziła któraś z okoliczności wymienionych w art. 31 ust. 3 zd. 1 Konstytucji RP.

15. Reasumując, przytoczone w uzasadnieniu racje i argumenty przemawiały za udzieleniem odpowiedzi jak w uchwale.

Joanna Misztal-Konecka

Adam Doliwa

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Maciej Kowalski

Tomasz Szanciło

Piotr Telusiewicz

Krzysztof Wesołowski

[SOP]

(r.g.)