

Sygn. akt III CZP 79/19

UCHWAŁA

składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego

Dnia 17 sierpnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Monika Koba

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Agnieszka Piotrowska

SSN Roman Trzaskowski

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 sierpnia 2021 r.,
po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Prokuratora Generalnego
we wniosku z dnia 11 października 2019 r., PK IV (...),

"Czy żądanie właściciela gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, nabycia przez tego, kto wznosił budynek lub inne urządzenie własności działki za odpowiednim wynagrodzeniem, o którym mowa w przepisie art. 231 § 2 k.c. ulega przedawnieniu zgodnie z przepisem art. 117 § 1 k.c. i art. 118 k.c.?"

podjął uchwałę:

Roszczenie właściciela gruntu określone w art. 231 § 2 k.c. nie ulega przedawnieniu.

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny, działając na podstawie art. 83 § 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. 2021, poz. 154) wniósł o podjęcie przez Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów uchwały rozstrzygającej przytoczone na wstępie zagadnienie prawne.

Prokurator Generalny w uzasadnieniu przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego jako podstawowy punkt odniesienia dla tego zagadnienia wskazał uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2019 r., III CZP 109/18 (OSNC 2020, nr 3, poz. 24), w której zajęto jednoznaczne stanowisko, że roszczenie z art. 231 § 2 k.c. nie ulega przedawnieniu.

Uzasadniając przedstawienie zagadnienia prawnego, Prokurator Generalny zaakcentował przede wszystkim sprzeczność stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 109/18 z wcześniejszym orzecnictwem Sądu Najwyższego, dopuszczającym przedawnienie roszczeń z art. 231 § 2 k.c. Wskazał, że Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK 364/07 (nie publ.) oraz z dnia 9 maja 2012 r., V CSK 236/11 (nie publ.) uznał, że roszczenie z art. 231 § 2 k.c. przedawnia się na zasadach ogólnych. Zwrócił szczególną uwagę na treść art. 117 § 1 k.c., który dopuszcza wyjątki od przedawnienia roszczeń majątkowych jedynie w wypadkach wskazanych w ustawie. Zdaniem Prokuratora Generalnego wykładnia przyjęta w uchwale w sprawie III CZP 109/18 ma niedopuszczalny, prawotwórczy charakter, gdyż prowadzi do wyłączenia przedawnialności roszczenia w sytuacji, w której art. 231 § 2 k.c. nie zawiera sformułowanego wprost ustawowego wyjątku, o którym mowa w art. 117 § 1 k.c. Prokurator Generalny wykluczył przy tym możliwość uznania za źródło takiego wyjątku art. 233 § 1 k.c., który nie obejmuje art. 231 § 2 k.c. Prokurator Generalny zwrócił także uwagę, że w polskim porządku prawnym jasność tekstu prawnego wyklucza konieczność sięgania po inne metody wykładni niż wykładnia językowa.

Prokurator Generalny stwierdził także, że waga argumentów podniesionych w uzasadnieniu uchwały w sprawie III CZP 109/18 nie uzasadnia sama przez się

wyjęcia roszczenia z art. 231 § 2 k.c. z ram ogólnego reżimu przedawnienia. Po pierwsze, właścicielowi przysługują w każdym wypadku ogólne roszczenia windykacyjne i negatoryjne, których jedyne ograniczenia wynikają z art. 5 i art. 140 k.c. Prokurator Generalny stwierdził także, że kwestionowana uchwała Sądu Najwyższego zakłada bezpodstawnie, że ustawodawca przyznał wyższy priorytet ochronie istnienia konstrukcji wzniesionych na cudzej nieruchomości bez podstawy prawnej niż ochronie samego prawa własności. Zdaniem Prokuratora Generalnego wniosek taki wynika z przyjęcia przez Sąd Najwyższy, że roszczenie art. 231 § 2 k.c. powinno być możliwe do bezterminowego dochodzenia obok skargi negatoryjnej.

Z perspektywy tych argumentów, przedstawione zagadnienie zmierza przede wszystkim do ponownego rozważenia argumentacji stojącej za uchwałą Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 109/18 i do oceny zasadności przyjętej w niej konkluzji. Zdaniem Prokuratora Generalnego, uchwała powiększonego składu Sądu Najwyższego pozwoliłaby także na usunięcie rozbieżności, jaka zarysowała się między uchwałą w sprawie III CZP 109/18 i wcześniejszymi wypowiedziami Sądu Najwyższego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W warunkach olbrzymiego rozwoju budownictwa zdarza się niejednokrotnie, że osobą zainteresowaną w przeniesieniu własności działki, na której inna osoba wzniosła budynek lub inne urządzenie, jest nie tylko ten, kto tego dokonał, ale także - a nawet przede wszystkim - właściciel gruntu. Dlatego już przed wejściem w życie kodeksu cywilnego reprezentowany był pogląd, że pomimo braku odpowiedniego przepisu należy przyznać roszczenie o wykup także właścicielowi gruntu, na którym wzniesiono budynek. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 20 marca 1963 r., 3 CR 74/62 (OSPika 1964, nr 7-8, poz. 153.) stwierdził, że niezbędne jest zapewnienie właścicielowi takiej ochrony w niektórych wypadkach bezprawnego zabudowania jego nieruchomości.

Problem ten reguluje obecnie w art. 231 § 2 k.c., w myśl którego właścicielowi gruntu, na którym został wzniesiony budynek lub inne urządzenie, przysługuje wobec tego, kto je wznosił, roszczenie o nabycie własności zajętej

części gruntu za odpowiednim wynagrodzeniem. Roszczenie to powstaje jedynie wówczas, gdy wartość wzniesionej konstrukcji znacząco przekracza wartość zajętej w tym celu działki. Rozwiązanie to stanowi przy tym w znacznej mierze lustrzane odbicie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości uregulowanego w § 1 art. 231 k.c., przysługującego posiadaczowi gruntu w dobrej wierze, który wznosił na cudzej nieruchomości budynek lub inne urządzenie. Oba roszczenia zostały oparte na jednolitej koncepcji, zgodnie z którą wzniesienie budynku lub innego urządzenia na cudzym gruncie nie prowadzi do powstania prawa rzeczowego (bezwzględne), lecz jedynie roszczenia (o charakterze względnym). Roszczenie to ma charakter majątkowy.

Ustawodawca umieścił art. 231 k.c. w dziale poświęconym ochronie własności. Z konstrukcyjnego punktu widzenia, roszczenie właściciela przewidziane w art. 231 § 2 k.c. uzupełnia bardziej ogólny mechanizm ochrony prawa własności, jaki stwarza *actio negatoria* (art. 222 § 2 k.c.). Podobnie jak roszczenie z art. 231 § 1 k.c., także roszczenie właściciela uregulowane w § 2 tego artykułu ma przede wszystkim na celu ochronę stabilności stosunków faktycznych istniejących na nieruchomości oraz dostosowanie stanu prawnego do utrwalonych stanów związanych ze wzniesieniem konstrukcji na cudzym gruncie. Z tego punktu widzenia art. 231 k.c. służy nie tylko wtórnemu porządkowaniu sytuacji prawnej urządzeń istniejących na cudzej nieruchomości, lecz także ma na celu proporcjonalną ochronę ekonomicznych interesów stron, przeciwdziałając burzeniu budowli i zniweczeniu tym samym ekonomicznego celu nakładów poniesionych na jej wzniesienie.

Przedstawione zagadnienie dotyczy przedawnialności roszczenia właściciela gruntu opartego na art. 231 § 2 k.c. Zasadniczym argumentem Prokuratora Generalnego przeciwko stanowisku, że roszczenie z art. 231 § 2 k.c. nie ulega przedawnieniu, wyrażonemu w uchwale Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 109/18, jest metodologia wykładni art. 117 § 1 w związku z art. 231 § 2 k.c. W ocenie Prokuratora Generalnego wyjątki od przedawnienia roszczeń majątkowych powinny być wyraźnie określone w ustawie - a równocześnie kreowanie dalszych wyłączeń za pomocą innych argumentów niż wykładnia językowa byłoby przejawem bezpodstawnego aktywizmu sędziowskiego.

Sąd Najwyższy uzasadniając w uchwale III CZP 109/18 stanowisko o nieprzedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c. podkreślił, że roszczenie to należy do systemu ochrony własności, a skorzystanie z tego roszczenia jest uzależnione od decyzji właściciela nieruchomości. Stwierdzenie, że stan ten może mieć charakter czasowy i ulegać zmianie na skutek podniesienia zarzutu przedawnienia byłoby z tego punktu widzenia nieuzasadnione - pozostawiając właścicielowi wyłącznie „silniejsze” roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.), narzucając zainteresowanym podmiotom rozwiązanie, którego chciały one uniknąć. Roszczenie to, jak ponadto zauważył Sąd Najwyższy, jest wyspecjalizowaną postacią skargi negatoryjnej, co dodatkowo przemawia za brakiem jego przedawnialności na zasadach ogólnych. Ponadto, możliwość podniesienia zarzutu nadużycia prawa wobec roszczenia windykacyjnego pozbawi strony ochrony na alternatywnej podstawie, jaką stwarzają tzw. roszczenia uzupełniające. Za przyjętym stanowiskiem przemawia także cel wprowadzenia do polskiego systemu prawa art. 231 k.c., a także potrzeba ujednoczenia poglądu w zakresie niestosowania instytucji przedawnienia do roszczeń przewidzianych w tym artykule. Zdaniem Sądu Najwyższego, przyjęte stanowisko pozwala, w konsekwencji, na ochronę rzeczywistej autonomii właściciela w decydowaniu o ochronie swojego prawa, a także o doborze instrumentów prawnych, które będą służyły temu celowi.

Zgodnie z ogólną regułą art. 117 § 1 k.c. przedawnieniu ulegają wszystkie roszczenia o charakterze majątkowym. Dotyczy to wszelkich roszczeń regulowanych przez prawo cywilne, niezależnie od ich źródła, a więc także roszczeń wynikających z przepisów prawa rzeczowego. Równocześnie, w art. 117 § 1 *in principio* k.c. zastrzeżono, że przedawnienie roszczeń majątkowych może być wyłączone w drodze „wyjątków w ustawie przewidzianych”. *De lege lata* wyjątki te wynikają przede wszystkim z przepisów prawa rzeczowego. Przepisy wprost wyłączające przedawnienie wprowadzono dla roszczeń o zniesienie współwłasności (art. 220 k.c.), roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych właściciela nieruchomości (art. 223 § 1 k.c.), roszczeń windykacyjnych właściciela rzeczy wpisanych do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury (art. 223 § 4 k.c.). Doktryna dopuszcza także sytuacje, w których brak przedawnialności roszczenia wynika z racji systemowych lub celowościowo-funkcjonalnych. Metoda ta jest

stosowana także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który na tej podstawie wykluczył m.in. w uchwale z dnia 15 czerwca 1978 r., III CZP 34/78 (OSPİKA 1978, nr 12, poz. 220) dopuszczalność przedawnienia roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy zobowiązującej oraz w uchwale z dnia 18 marca 1968 r., III CZP 15/68 (OSNC 1968, nr 8-9, poz. 138) roszczenia o wykup działki gruntu na podstawie art. 231 § 1 k.c.

Ponadto, powszechnie przyjmuje się, że nie podlega przedawnieniu roszczenie właściciela gruntu, którego granice przekroczone bez winy umyślnej przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, o wykupienie zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze (art. 151 k.c.) oraz o ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145, art. 146 k.c.).

W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 20 lutego 2013 r., III CZP 101/12 (OSNC 2013, nr 7-8, poz. 88) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nie ulega przedawnieniu roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu, przewidziane w art. 305² § 1 k.c. Wskazał przy tym, że szczególna cecha takiego roszczenia, związana z jego właściwością, i ścisły związek z trwałą sytuacją faktyczną nieruchomości nakazują przyjąć, że trwa ono tak długo, jak długo utrzymuje się na gruncie stan pozwalający na żądanie ustanowienia służebności przesyłu. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy odwołał się do poglądu judykatury, że wyjątki od przedawnialności roszczeń majątkowych mogą także wynikać z ich szczególnych cech, powiązania z określonym, trwałym stanem faktycznym na nieruchomości, który sprawia, że roszczenie istnieje tak długo, jak długo on trwa, a po zmianie wygasa. Wynika stąd, zdaniem Sądu Najwyższego, że ustawodawca w sposób szczególny ukształtował możliwość dochodzenia ustanowienia służebności przesyłu w oparciu o art. 305² § 1 k.c.

Wskazane powyżej krytyczne stanowisko Prokuratora Generalnego do ogólnego założenia o naturze roszczenia jako możliwym źródle jego nieprzedawnialności jest nieuzasadnione.

Interpretowanie art. 117 § 1 k.c. i przepisów szczególnych wyłącznie na płaszczyźnie językowej, jak przyjmuje Prokurator Generalny, byłoby sprzeczne

z powszechnie akceptowaną w prawie polskim koncepcją wykładni prawa opartą o model derywacyjny.

Oczywistym jest, że nie można odmówić zasadności argumentom wskazującym na konieczność respektowania woli ustawodawcy co do kwestii przedawnienia, mogącej wywoływać wątpliwości aksjologiczne. Z podobnych względów, uzasadnione wydaje się także przywiązywanie szczególnej wagi do zapewnienia pewności i przewidywalności stosowania przedawnienia. Obie te kwestie nie mają jednak w tym wypadku decydującego znaczenia. Ich ocena musi bowiem nastąpić w proporcji do innych wchodzących w grę argumentów, przede wszystkim o charakterze funkcjonalno-celowościowym. W pewnych wypadkach sama konstrukcja lub mechanizm funkcjonowania określonego roszczenia mogą bowiem wskazywać, że dopuszczenie jego przedawnienia mogłoby prowadzić do sprzeczności w systemie prawa lub wywoływać efekty niepożądane z perspektywy pragmatycznej.

Argument o konieczności uwzględnienia woli ustawodawcy jest w tym kontekście o tyle wątpliwy, że ogranicza źródła ustalenia tej woli wyłącznie do treści przepisów prawa. Pomija on natomiast, że w ramach intencji ustawodawcy - przy założeniu jego racjonalności - mieści się także konstruowanie systemu prawa w sposób spójny i kompletny oraz zapewnianie poszczególnym elementom tego systemu optymalnej skuteczności. Prawidłowa interpretacja tekstu prawnego wymaga więc wzięcia pod uwagę także argumentów funkcjonalnych i celowościowych. Problem społecznej legitymizacji regulacji przedawnienia powinien zostać w takich wypadkach rozwiązany na płaszczyźnie uzasadnienia orzeczenia, w którym dane roszczenie będzie uznane za nieprzedawnialne. Oczywiście, z perspektywy adresatów norm prawnych rozwiązanie takie będzie mniej pewne i czytelne niż w razie wyraźnego wyłączenia przedawnienia roszczenia, jego wykluczenie rodziłoby jednak ryzyko nadmiernego formalizmu w stosowaniu prawa, sprzecznego z intencją ustawodawcy oraz funkcjami norm prawnych.

Nie sposób w tym miejscu pominąć, że w doktrynie sformułowane zostało także stanowisko, które - ze znacznie bardziej ogólnej perspektywy - wyłącza z zasady możliwość przyjmowania odstępstw od art. 117 § 1 k.c. w oparciu

o argumentację celowościowo-funkcjonalną. Wskazano, że odwoływanie się do tej argumentacji oznaczałoby prowadzenie wykładni wbrew intencjom, z jakim stanowione były normy prawne dotyczące przedawnienia: „celowość tę badał już bowiem ustawodawca i tam, gdzie uznał to za stosowne, wyłączył działanie przedawnienia”. Stwierdzono także, że stosowanie argumentacji celowościowej „podważa społeczno-gospodarczy sens przedawnienia”. Oba argumenty sprowadzają się do tego samego wniosku, że argumenty celowościowe (w konsekwencji, także funkcjonalne) nie mogą być stosowane na gruncie przedawnienia, jako sprzeczne z jego istotą.

Konkluzja powyższa jest jednak nie do przyjęcia. Pozostaje bowiem w sprzeczności z derywacyjną koncepcją wykładni, do której podstawowych założeń należy konieczność interpretacji każdego przepisu prawnego przy użyciu wszystkich dostępnych metod. Wyłączenie argumentacji celowościowej i funkcjonalnej znacznie zubażałoby warsztat interpretacyjny, rodząc ryzyko, że wynik wykładni będzie sprzeczny z zadaniami normy prawnej i rolą, jaką ma ona do odegrania w systemie prawa. Ponadto, w instytucji przedawnienia trudno dopatrzeć się elementów, które z góry wykluczałyby sięganie do wykładni celowościowej i funkcjonalnej. W pewnych wypadkach rozwiązanie to może natomiast zapewnić większą poprawność i operatywność norm prawnych w zakresie przedawnienia.

Zasadnicza część argumentów za wyłączeniem przedawnienia w odniesieniu do roszczenia z art. 231 § 2 k.c. wynika z jego szczególnych właściwości systemowych i funkcjonalnych, które czynią je odmiennym od typowych roszczeń majątkowych, do których odnosi się art. 117 § 1 k.c. Do założenia tego nawiązują wszystkie poglądy orzecznictwa i doktryny wykluczające przedawnialność roszczenia z art. 231 § 2 k.c. Przede wszystkim chodzi o argumenty wynikające z konstrukcyjnego powiązania tego roszczenia z relacjami odnoszącymi się do nieruchomości. Roszczenie to może być dochodzone jedynie wówczas, gdy na nieruchomości istnieje konstrukcja wzniesiona przez osobę trzecią - i tak długo, jak długo nie zostanie ona usunięta. Zakres uprawnień właściciela nieruchomości wyznacza w tym wypadku określona sytuacja faktyczna istniejąca na nieruchomości, a równocześnie roszczenie to przysługuje każdemu właścicielowi

nieruchomości, także wówczas, gdy nabył on nieruchomość, na której już znajdowała się konstrukcja wzniesiona przez osobę trzecią. Pozwala to uznać, że roszczenie z art. 231 § 2 k.c. ma postać obligacji realnej, łącząc elementy obligacyjne z prawnorzeczowymi. Odnosi się ono do prawa o charakterze względnym związanego z określoną nieruchomością i przenoszonego wraz z prawem jej własności. Na tej podstawie można twierdzić, że powiązanie roszczenia z art. 231 § 2 k.c. z sytuacją istniejącą na nieruchomości - a w konsekwencji nadanie mu charakteru obligacji realnej - wyklucza jego przedawnialność. Choć wniosek ten został częściowo zakwestionowany w literaturze, sam fakt ścisłego powiązania omawianego roszczenia z układem relacji prawnorzeczowych nie budzi wątpliwości na tle obu roszczeń uregulowanych w art. 231 k.c. Oznacza ono, że ustawodawca w autonomiczny sposób ukształtował sposób jego dochodzenia oraz wpływ, jaki wywiera na nie upływ czasu. Prowadzi to do wniosku, że granice czasowe, w jakich omawiane roszczenia mogą być skutecznie dochodzone, wyznacza czas trwania określonego układu okoliczności faktycznych na nieruchomości, nie zaś upływ czasu prowadzący do przedawnienia. Pogląd ten, sformułowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego wprost na gruncie art. 231 § 1 k.c., należy z tej perspektywy odnieść także do art. 231 § 2 k.c. Do kwalifikacji roszczenia opartego na art. 231 § 2 k.c. jako obligacji realnej odwołał się także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały w sprawie III CZP 109/18, wskazując ten argument jako jedną z podstaw braku przedawnialności tego roszczenia.

Wobec konstrukcyjnego powiązania roszczenia z art. 231 § 2 k.c. z relacjami odnoszącymi się do nieruchomości uprawnione jest odwołanie się do koncepcji wypracowanej na gruncie zbliżonego zagadnienia o możliwość przedawnienia roszczenia o ustanowienie służebności gruntowej. Wskazuje ona na „stałą odnawialność” tego roszczenia. W myśl tej koncepcji, sformułowanej w literaturze niemieckiej i austriackiej na gruncie służebności drogi koniecznej i zaadoptowanej w prawie polskim, roszczenie to nie może ulec przedawnieniu, gdyż leżący u jego podstaw stan faktyczny ma charakter trwały - „nieustannie występują przesłanki uzasadniające żądanie, by [...] ustanowić [służebność]”. W konsekwencji, roszczenie to stale „odżywa”, a zatem, jak można rozumieć, jego wymagalność

ustawicznie powstaje na nowo („każdego dnia z osobna”). Obok roszczeń wynikających z prawa własności (art. 222 k.c.) zalicza się więc ono do roszczeń, które z zasady nie ulegają przedawnieniu. Dla porządku należy zauważyć, że koncepcja „odnawialności” roszczenia o ustanowienie służebności nie uzasadnia nieprzedawnialności jako jego cechy konstrukcyjnej, lecz wyłącznie brak faktycznej możliwości jego przedawnienia. Powszechnie przyjmuje się, że roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej należy do majątkowych roszczeń prawa cywilnego, „które nie tylko nie przedawniają się, ale upływ czasu w ogóle na te roszczenia nie oddziałują”.

Z tego punktu widzenia można twierdzić, że ścisły związek między istnieniem na nieruchomości urządzenia wzniesionego przez osobę trzecią i żądaniem przeniesienia własności tej nieruchomości na podstawie art. 231 § 2 k.c. sprawia, że roszczenie to „stałe się odnawia”. Istnienie na nieruchomości konstrukcji wzniesionej przez osobę trzecią oznacza, że każdego dnia spełnione są przesłanki roszczenia o przeniesienie własności za wynagrodzeniem to zaś oznacza, że omawiane roszczenie nie uległoby przedawnieniu, bieg jego terminu bowiem rozpoczynałby się każdego dnia na nowo. Koncepcja ta opiera się na podobnym założeniu co opisywany wyżej argument odwołujący się do konstrukcji obligacji realnej. W obu wypadkach stanowisko to podkreśla silne i bezpośrednie powiązanie między roszczeniem właściciela i konkretną sytuacją faktyczną i prawnorzeczową na nieruchomości, której istnienie wyznacza zarówno przesłankę wystąpienia z roszczeniem jak i ramy czasowe, w których może być ono skutecznie dochodzone.

Za brakiem przedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c. pośrednio przemawia także usytuowanie tego przepisu w kodeksie cywilnym. Nie ulega wątpliwości, że, jak już wspomniano, roszczenie z art. 231 § 2 k.c. zostało wprowadzone jako element systemu ochrony własności. Stanowi ono przede wszystkim rozwiązanie alternatywne wobec skargi negatoryjnej (art. 222 § 2 k.c.), pozwalając na ochronę własności przed tym samym typem naruszeń równocześnie jednak zapewniając bardziej elastyczny zakres rezultatów, do jakich ta ochrona będzie mogła prowadzić. Ukształtowanie w prawie polskim dwóch, w istocie

równoległych, sposobów ochrony własności poza granicami skargi windykacyjnej ma uzasadnienie historyczne.

Pod względem swojej natury i celu roszczenie z art. 231 § 2 k.c. służy ochronie tego samego rodzaju interesów co skarga negatoryjna. W konsekwencji, ponieważ w wypadku roszczenia negatoryjnego ustawodawca przewidział wprost wyłączenie przedawnialności (art. 223 k.c.), to takie samo założenie można byłoby rozciągać także na art. 231 § 2 k.c. Z perspektywy bliskiego podobieństwa obu roszczeń trudno w przekonujący sposób wyjaśnić przyczyny wskazujące, że tylko jedno z nich nie ulega przedawnieniu. Nie sposób bowiem pominąć, że faktyczny zakres alternatywnego wyboru między tymi roszczeniami, jaki służy właścicielowi nieruchomości, jest w praktyce ograniczony przez możliwość wyłączenia roszczenia negatoryjnego na podstawie art. 5 k.c. W konsekwencji, nie w każdym wypadku, w którym właściciel nieruchomości nie mógłby skutecznie dochodzić roszczenia z art. 231 § 2 k.c. w związku z upływem terminu przedawnienia, miałby on zarazem możliwość ochrony swojego interesu z wykorzystaniem skargi negatoryjnej.

Z perspektywy systemowej za brakiem przedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c. przemawia także jego bliskie podobieństwo do roszczenia o wykup zajętej części nieruchomości na podstawie art. 151 zd. 2 k.c. Przepis ten odnosi się do bardzo zbliżonego typu stanów faktycznych, w których osoba trzecia wzniesie budynek lub inną konstrukcję z naruszeniem granic sąsiadującej nieruchomości. W sytuacji takiej jednym z roszczeń dostępnych właścicielowi nieruchomości, którego interesów dotknęło to naruszenie, jest żądanie „wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.” Utrwalone jest stanowisko, że roszczenie to nie ulega przedawnieniu z uwagi na jego ścisłe powiązanie z określonym układem okoliczności faktycznych i praw podmiotowych występującym na nieruchomości. Argumentacja ta - zarówno pod względem konstrukcyjnym, jak i z perspektywy powiązanych z nią argumentów funkcjonalnych - blisko odpowiada specyfice art. 231 § 2 k.c. Spójność systemu ochrony własności wymaga, aby roszczenia wykazujące bliskie podobieństwo pod względem konstrukcji prawnej i funkcji były objęte zarazem jednolitym reżimem

przedawnienia. Stanowi to dodatkowy argument za wyłączeniem możliwości przedawnienia roszczenia z art. 231 § 2 k.c.

Z nieco szerszej perspektywy systemowej, za brakiem przedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c. przemawia także fakt, że z zakresu art. 117 § 1 k.c. wyłączone są również inne roszczenia, których podstawę stanowi trwały i utrzymujący się przez dłuższy czas układ stosunków faktycznych i prawnych na nieruchomości. Po pierwsze, jak już wskazano, za nieprzedawnialne uznaje się roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej na podstawie art. 145 i 146 k.c. oraz o wykup działki na podstawie art. 231 § 1 k.c. W obu wypadkach podstawowym argumentem przeciwko przedawnieniu tych roszczeń jest ich ścisły związek z określoną sytuacją prawnorzeczową, stanowiącą warunek istnienia tych roszczeń. Z podobnych względów przedawnieniu nie ulega także roszczenie o zniesienie współwłasności, aczkolwiek w tym wypadku jego nieprzedawnialność została jednak wyraźnie zastrzeżona przez ustawodawcę w art. 220 k.c.

Gdy chodzi o argumenty funkcjonalne przemawiające na rzecz poglądu o braku przedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c. to w pierwszej kolejności należy przywołać argumenty historyczne. Konstrukcja wprowadzona w art. 231 § 2 k.c. nie miała swojego bezpośredniego odpowiednika na gruncie przepisów prawa rzeczowego obowiązujących w okresie przedkodyfikacyjnym. Pozwalały one na ochronę prawa własności wyłącznie za pośrednictwem skargi negatoryjnej, co w praktyce musiało prowadzić do usuwania (rozbiórki) budynków lub innych konstrukcji na nieruchomości. W związku z krytyką tego rozwiązania jako nieracjonalnego ekonomicznie, ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie w art. 231 k.c. bardziej szczegółowego rozwiązania, lepiej dostosowanego do specyfiki sytuacji, w których osoba trzecia dokonała istotnych nakładów na urządzenie wzniesione na cudzej nieruchomości. Roszczenia wprowadzone w art. 231 k.c. stanowią z tego punktu widzenia bardziej wyspecjalizowaną alternatywę wobec roszczenia negatoryjnego, pozwalając na uniknięcie nieproporcjonalnych rozwiązań, które pociągałoby za sobą żądanie usunięcia określonej konstrukcji z nieruchomości. Prowadzi to do wniosku, że nie powinny one ulegać przedawnieniu - prowadziłoby to bowiem do zniweczenia podstawowego założenia o alternatywności skargi negatoryjnej i roszczenia z art. 231 § 2 k.c. Jak zauważono

w literaturze, tego rodzaju konstrukcja prawna odpowiadająca naturze wymienionych uprawnień sprawia, że traktowanie ich jak roszczeń majątkowych ulegających przedawnieniu jest wynikiem pominięcia ich natury. Wykładnia taka prowadzi do wyniku, którego ustawodawca pragnął uniknąć, a według którego właściciel mógłby po nadejściu przedawnienia dochodzić - na podstawie art. 222 § 2 k.c. - tylko roszczenia o usunięcie wybudowanych budynków lub innych urządzeń.

Drugi z kluczowych argumentów funkcjonalnych, które przemawiają za wykluczeniem przedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c., odwołuje się do szczegółowej relacji między tym żądaniem i skargą negatoryjną. Jak była mowa, roszczenia te zostały ukształtowane *de lege lata* jako swoiste wzajemne alternatywy, pozwalając właścicielowi nieruchomości na osiągnięcie różnego „wyniku” ochrony swojego prawa (usunięcia konstrukcji z nieruchomości lub przeniesienia własności zajętej działki za wynagrodzeniem). Równocześnie jednak możliwość dochodzenia obu roszczeń nie jest jednak w pełni równoległa o tyle, że w praktyce jedno z nich może zostać wyłączone na podstawie art. 5 k.c. Przyjęcie z tego punktu widzenia koncepcji przedawnienia roszczenia z art. 231 § 2 k.c. byłoby o tyle wątpliwe, że mogłoby pozbawić właściciela nieruchomości instrumentu pozwalającego na faktyczną ochronę jego prawa. W sytuacji, w której nie mógłby on dochodzić przedawnionego roszczenia z art. 231 § 2 k.c., a jednocześnie jego skarga negatoryjna zostałaby wyłączona z uwagi na nadużycie prawa podmiotowego, nie miałby on innego ogólnego instrumentu, który pozwalałby bądź na uregulowanie statusu prawnego konstrukcji wzniesionej na jego nieruchomości bądź na jej usunięcie. Rezultat taki byłby trudny do uzasadnienia zarówno z punktu widzenia indywidualnych interesów właściciela, jak i z perspektywy ogólnej stabilności obrotu prawnego. W razie przyjęcia poglądu o przedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c., uporządkowanie stanu prawnego konstrukcji wzniesionej na cudzym gruncie stawałoby się możliwe dopiero po spełnieniu przesłanek nabycia własności nieruchomości (lub ograniczonego prawa rzeczowego - zwłaszcza służebności przesyłu) przez zasiedzenie. Co oczywiste, przesłanki te nie muszą zostać spełnione w każdych okolicznościach faktycznych, a

równocześnie samo nabycie prawa w wyniku zasiedzenia z istoty rzeczy będzie mogło nastąpić dopiero po upływie dłuższego czasu (20 lub 30 lat).

Trzeba zauważyć, że powyższy argument, może być podważany na dwóch płaszczyznach. Po pierwsze, sam fakt pozbawienia właściciela możliwości dochodzenia ochrony przed ingerencją w nieruchomości nie musi sam z siebie stać w sprzeczności z jakimikolwiek bardziej ogólnymi założeniami prawa rzeczowego. Można twierdzić, że zaniehbując realizacji roszczenia z art. 231 § 2 k.c. w ustawowym terminie przedawnienia, właściciel sam pozbawia się tego instrumentu, narażając się zarazem na ryzyko, że drugie z dostępnych uprawnień - *actio negatoria* - nie będzie mogło być skutecznie dochodzone w okolicznościach sprawy.

Powyższy zarzut nie jest przekonujący z perspektywy ogólnej aksjologii prawa prywatnego oraz konstytucyjnego kontekstu art. 231 § 2 k.c. Przepis ten należy do szeroko rozumianego systemu ochrony prawa własności. Biorąc pod uwagę, że ochrona ta posiada szczególnie silne umocowanie konstytucyjne (w art. 21 ust. 1 i art. 64 Konstytucji), a równocześnie stanowi jedno z praw podstawowych gwarantowanych w porządku polskim i międzynarodowym (Protokół dodatkowy nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności oraz art. 17 Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej), zasadnym jest, by wszelkie gwarancje tego prawa wyklądać w sposób możliwie sprzyjający skuteczności jego ochrony. Pozwala to przyjąć, że wątpliwości co do włączenia art. 231 § 2 k.c. w ogólny reżim przedawnienia roszczeń należy rozstrzygnąć negatywnie.

Powyższe stanowisko posiada wyraźne uzasadnienie konstytucyjne także na dodatkowej płaszczyźnie. Jak była mowa, oba roszczenia określone w art. 231 k.c. zostały skonstruowane jako próba proporcjonalizacji interesów właściciela nieruchomości i osoby, która wzniosła budynek lub inną konstrukcję. Z tego punktu widzenia przepis ten należy traktować jako jeden z elementów ochrony prawa własności, które wpisują się w ogólną regułę proporcjonalizacji ochrony praw wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Rozwiązanie zawarte w art. 231 § 2 k.c., gwarantując ochronę interesu majątkowego właściciela nieruchomości, chroni zarazem stabilność stanów faktycznych istniejących na nieruchomości, pozwalając

na uporządkowanie *ex post* ich sytuacji prawnej oraz przeciwdziałając nieracjonalnemu burzeniu konstrukcji o istotnej wartości ekonomicznej. Także z tego punktu widzenia bardziej przekonujące byłoby więc otwarcie możliwości dochodzenia roszczeń z art. 231 § 2 k.c. bez ograniczeń wynikających z instytucji przedawnienia.

Stanowisko opowiadające się za wykluczeniem przedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c., może być kwestionowane z bardziej szczegółowej i pragmatycznej perspektywy. Można bowiem twierdzić, że wyłącznie roszczenia negatoryjnego na podstawie art. 5 k.c. ma ze swojej istoty tak wyjątkowy i rzadki charakter, że nie powinno być ono brane pod uwagę jako argument przy wykładni art. 231 § 2 k.c.

Także to zastrzeżenie nie jest przekonujące z perspektywy typowych stanów faktycznych, w których art. 231 § 2 k.c. może znaleźć obecnie najczęstsze zastosowanie. Jak zauważa się w literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego, roszczenia z tytułu budowy na cudzym gruncie są dochodzone współcześnie przede wszystkim w kontekście urządzeń przesyłowych. W tym zakresie na tle dotychczasowego orzecznictwa dość wyraźnie zaznaczyła się tendencja do dość liberalnego odwoływania się do względów aksjologicznych jako podstawy ograniczenia faktycznej możliwości dochodzenia roszczeń negatoryjnych przez właścicieli nieruchomości, na których znalazła się infrastruktura przesyłowa. Doprowadziło to do wypracowania koncepcji stosunku zbliżonego do konstrukcji obligacji realnej, w którego ramach właściciel nieruchomości może żądać jedynie zawarcia umowy i ustalenia wynagrodzenia za znoszenie na nieruchomości urządzeń przesyłowych, nie zaś ich usunięcia. Żądanie takie byłoby, jako naruszające interes publiczny związany z niezakłóconym funkcjonowaniem infrastruktury przesyłowej sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2006 r., III CZP 105/05 OSNC 2006, nr 10, poz. 159 oraz wyroki z dnia: 28 czerwca 2005 r. I CK 14/05 nie publ., 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06 OSP 2008, nr 3, poz. 25, 28 maja 2008 r. II CSK 658/07 nie publ. oraz 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08 nie publ.).

W ramach argumentów przemawiających przeciwko przedawnialności roszczenia należy także zwrócić uwagę na relację między art. 231 k.c. a nabyciem własności nieruchomości przez zasiedzenie. Przedawnienie i zasiedzenie stanowią dwa elementy tej samej, bardziej ogólnej konstrukcji prawa prywatnego, jaką jest dawność. Oba te instrumenty służą przy tym podobnemu celowi. Każdy z nich przewiduje, stosownie do swojej konstrukcji, szczególną ochronę osób, na których rzecz przemawiają utrwalone sytuacje faktyczne kosztem innych osób, którym służy określone prawo podmiotowe, sprzeczne z tymi sytuacjami. Uzasadnienie to dotyczy zarówno wzmocnienia pozycji dłużnika w stosunku do wierzyciela, który przez dłuższy czas nie wykonuje swego prawa, jak i posiadacza samoistnego w stosunku do osoby, która toleruje długotrwałe naruszanie jej tytułu prawnego do nieruchomości. Z podobieństwa przedawnienia i zasiedzenia wynika także, że obie te instytucje powinny działać w sposób zgodny i koherentny, posiadają one bowiem wspólne uzasadnienie aksjologiczne i funkcjonalne.

Jak zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej uchwały z dnia 18 marca 1968 r., III CZP 15/68 na gruncie art. 231 § 1 k.c., dopuszczalność przedawnienia roszczenia samoistnego posiadacza nieruchomości prowadziłyby do sytuacji, w której dawność wyrażona w instytucji przedawnienia i zasiedzenia działałaby równocześnie w dwóch przeciwstawnych kierunkach. W konsekwencji, dopuszczenie przedawnienia roszczenia o ustanowienie służebności prowadziłyby także do nadania podwójnego znaczenia posiadaniu nieruchomości. Zgodnie ze sformułowaniem użytym przez Sąd Najwyższy, z jednej strony, posiadanie to zyskiwałoby bowiem na znaczeniu (w ramach instytucji zasiedzenia), z drugiej zaś - upływ czasu pozbawiałby je tego znaczenia (w razie hipotetycznego przyjęcia dopuszczalności przedawnienia). Rezultat taki rażąco naruszałby spójność i konsekwencję regulacji prawnych, prowadząc do oczywistej sprzeczności między dwoma podstawowymi elementami instytucji dawności.

Stanowisko to stanowi bezpośredni i bardzo wyraźny punkt odniesienia także dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego. Na gruncie art. 231 § 2 k.c. również w pełni przekonujący jest wniosek, że relacja między posiadaniem i upływem czasu powinna mieć z założenia wspólny kierunek działania.

Innymi słowy, wraz z biegiem czasu sytuacja prawna właściciela nie powinna ulegać wzmocnieniu w porównaniu z sytuacją prawną posiadacza. Rezultat taki byłby możliwy jedynie w razie przyjęcia poglądu o braku przedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c. W przeciwnym wypadku, z upływem czasu roszczenie z tego przepisu mogłoby stać się niemożliwe do dochodzenia przez właściciela nieruchomości, co w konsekwencji pozostawiłoby go wyłącznie z możliwością wniesienia skargi negatoryjnej, pozwalającej mu na całkowite usunięcie infrastruktury przesyłowej z nieruchomości. Oczywiście, większa siła tego uprawnienia jest w tej sytuacji względna o tyle, że właściciel może wystąpić ze skargą negatoryjną także wówczas, gdy roszczenie z art. 231 § 2 k.c. nie uległoby jeszcze przedawnieniu, równocześnie jednak nie ulega wątpliwości, że to właśnie roszczenie z art. 231 § 2 k.c. będzie dla niego w wielu wypadkach bardziej dogodnym sposobem uporządkowania sytuacji prawnej konstrukcji wzniesionych na jego nieruchomości przez inną osobę.

Niezależnie od powyższego, rozwiązanie dopuszczające przedawnienie roszczenia z art. 231 § 2 k.c. zapewniłoby znacznie mniej proporcjonalne zrównoważenie interesów obu podmiotów zaangażowanych w postępowanie. W typowych sytuacjach rozwiązanie to pozostawiałoby właścicielowi nieruchomości wyłącznie roszczenie negatoryjne, którego skutkiem byłoby usunięcie budynku lub innej konstrukcji z nieruchomości. Jeżeli natomiast dochodzenie roszczenia negatoryjnego byłoby niemożliwe z uwagi na nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), właściciel nieruchomości zostałby postawiony w sytuacji braku adekwatnego środka ochrony, co również trudno byłoby uznać za rozwiązanie proporcjonalne z perspektywy art. 31 ust. 3 w związku z art. 21 i art. 64 Konstytucji RP.

Reasumując, zdaniem składu Sądu Najwyższego podejmującego uchwałę stanowisko o braku przedawnialności roszczenia właściciela nieruchomości z art. 231 § 2 k.c. jest przekonujące z przyczyn systemowych i funkcjonalnych. Z perspektywy metodologii wykładni nie ulega wątpliwości, że wyjątki od przedawnialności roszczeń majątkowych, do których odsyła ogólnie art. 117 § 1 *in principio* k.c., mogą być konstruowane także w drodze wykładni przepisów prawa cywilnego, które nie zastrzegają takich wyjątków *explicite*. Rozwiązanie to jest aprobowane co do zasady zarówno przez przeważającą część doktryny,

jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W konsekwencji, brak wyraźnej wzmianki ustawodawcy o wyłączeniu przedawnienia w stosunku do roszczenia z art. 231 § 2 k.c., wbrew stanowisku Prokuratora Generalnego, nie wyklucza możliwości uznania tego roszczenia za nieprzedawnialne.

Bardziej szczegółowe argumenty przemawiające za i przeciw wyłączeniu roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 k.c. z ogólnego reżimu przedawnienia przedstawiono powyżej. Część argumentów została już sformułowana i rozwinięta w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2019 r., III CZP 109/18, które skład Sądu Najwyższego w pełni podziela, i celem uniknięcia zbędnych powtórzeń odwołuje się do tych, w rezultacie których przyjęto konkluzję o nieprzedawnialności roszczenia z art. 231 § 2 k.c.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.

jw