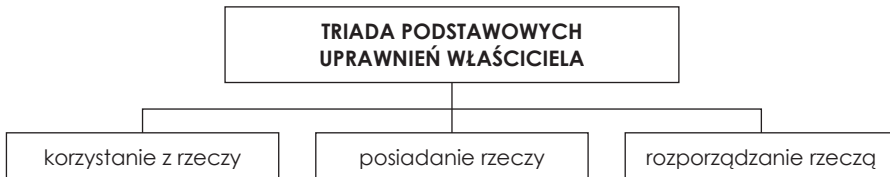


Już w prawie rzymskim uważano, że na treść prawa własności składa się co najmniej triada uprawnień właściciela:

- 1) prawo rozporządzania rzeczą,
- 2) prawo korzystania z rzeczy,
- 3) prawo posiadania rzeczy.

Zdaniem *B. Ziemanina*, posiadanie nie może być traktowane jako uprawnienie niezależne od korzystania z rzeczy, gdyż trudno byłoby rzecz używać, nie posiadając jej¹.

Schemat 25. Triada podstawowych uprawnień właściciela



Korzystanie z rzeczy i innych dóbr stanowiących przedmiot własności obejmuje: posiadanie (*ius possidendi*), używanie (*ius utendi*), pobieranie pożytków naturalnych i cywilnych oraz innych dochodów (*ius fruendi*), przetworzenie rzeczy, jej zużycie, a wyjątkowo nawet zniszczenie (*ius abutendi*). Wśród rzeczy zużywalnych są bowiem takie, które w procesie korzystania z nich ulegają unicestwieniu (np. napoje, żywność, paliwa). **Rozporządzanie** przedmiotem własności obejmuje wyzbycie się własności, obciążenie prawa własności, zniesienie prawa własności. Wyzbycie się własności rzeczy może polegać na przeniesieniu prawa własności rzeczy na inną osobę (w drodze czynności prawnej *inter vivos* lub *mortis causa*). Obciążenie prawa własności może polegać na ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, bądź przez ustanowienie stosunku prawnego obligacyjnego, np. oddanie rzeczy w najem lub dzierżawę. Zniesienie prawa własności może polegać na porzuceniu rzeczy ruchomej z zamiarem wyzbycia się własności.

Podział, który wskazuje, jakie działania faktyczne i prawne wchodzą w zakres korzystania czy rozporządzania rzeczą, może nastroić trudności. Należy przyjąć, iż w zakres korzystania z rzeczy wchodzi czynności faktyczne i wyjątkowo czynności prawne, natomiast w zakres rozporządzania rzeczą tylko czynności prawne. W takim ujęciu zniszczenie rzeczy (*ius abutendi*) nie może być zakwalifikowane jako postać rozporządzania rzeczą, lecz jako korzystanie z niej. Niekiedy również kwalifikacja czynności prawnej, stanowiącej rozporządzenie rzeczą też nie jest jednoznaczna. Nawiązanie stosunku obligacyjnego w stosunku do rzeczy (np. jej wynajęcie) można bowiem potraktować zarówno jako atrybut korzystania z niej, ale też jako postać rozporządzenia rzeczą².

¹ Tak: *B. Ziemanin*, Prawo, s. 47; zob. *A. Stelmachowski*, [w:] *T. Dybowski* (red.), System PrPryw, t. 3, s. 221 i nast.

² Zob. *B. Ziemanin*, Prawo, s. 47–50. Zob. szerzej: *A. Stelmachowski*, [w:] *T. Dybowski* (red.), System PrPryw 2007, t. 3, s. 234–239.

Wątpliwości, jakie pojawiły się w doktrynie i literaturze, dotyczą także, czy zwrot „obciążenie nieruchomości” można odnieść także do praw obligacyjnych ustanowionych na nieruchomości. Za taką wykładnią opowiedział się SN w wyr. z 8.10.2004 r. (V CK 76/04, OSP 2006, Nr 7–8, poz. 88 z glosą Z. Kuniewicza), stwierdzając, że najem oraz dzierżawa mogą być obciążeniem nieruchomości, jednak doktryna odniosła się to tego stanowiska krytycznie wskazując, że tylko uprawnienie bezwzględne może stanowić obciążenie prawa podmiotowego. Pogląd, który pojęciem „rozporządzenie” obejmuje również uprawnienia względne, prowadzi „do zatarcia różnicy między skutkami zobowiązującymi a rozporządzającymi wyraźnie w ustawie zaznaczonymi”¹.

Schemat 26. Korzystanie z rzeczy



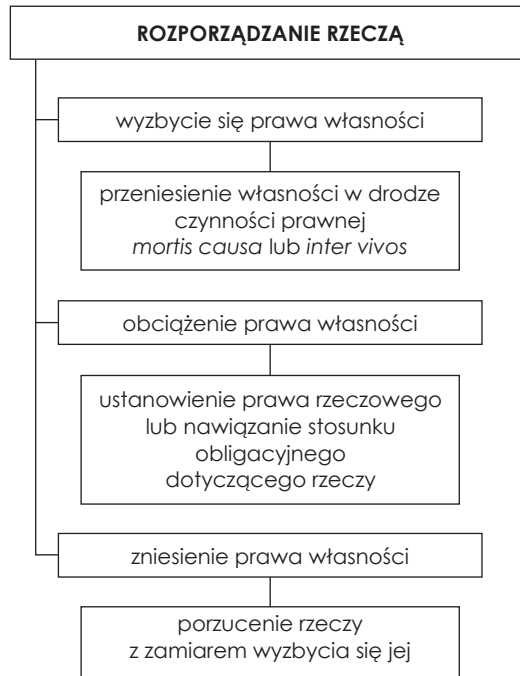
Jak już było podnoszone, zarówno korzystanie, jak i rozporządzenie należy odnieść nie tylko do rzeczy, ale też do innych przedmiotów własności. Zagadnienia te regulują przepisy art. 55¹, 55², 55³, 55⁴, 75¹ i 555 KC oraz przepisy szczególne: ustawa – Prawo wodne, ustawa – Prawo geologiczne i górnicze, ustawa – Prawo łowieckie i in. (zob. szerzej rozdz. I, § 2).

Z treści art. 140 KC wynika, iż właściciel może korzystać z rzeczy **z wyłączeniem innych osób**. Oznacza to, że inne osoby obowiązane są do powstrzymywania się od ingerencji w sferę uprawnień właściciela (*non facere*), chyba że zezwala im na to przepis szczególny (np. art. 142, 149 KC). Bez wyraźnego upoważnienia zawartego w ustawie, ingerencja w sferę uprawnień właściciela może nastąpić tylko za jego zgodą².

¹ Zob. Z. Kuniewicz, Pojęcie obciążenia nieruchomości w polskim prawie cywilnym. [w:] M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka (red.), Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi. Warszawa 2013, s. 182 i nast.; Z. Radwański, [w:] Z. Radwański (red.), SystemPrPryw, t. 2. Prawo cywilne – część ogólna. Warszawa 2002, s. 184.

² Tak: B. Ziemianin, Prawo, s. 47.

Schemat 27. Rozporządzanie rzeczą



§ 17. Ograniczenia prawa własności

I. Uwagi ogólne

Przepis art. 140 KC rozstrzyga trzy zagadnienia:

- 1) wymienia podstawowe uprawnienia właściciela w sposób pozytywny,
- 2) wyłącza możliwość ingerencji w sferę uprawnień właściciela przez inne osoby,
- 3) ustala ograniczenia własności.

Przepis ten poddano w literaturze krytyce¹.

Trafnie podkreślono, iż prawo własności jest najszerszym z praw podmiotowych, dlatego uprawnienia właściciela nie powinny być wyliczone w ustawie w sposób pozytywny. Ustawa powinna jedynie wskazywać ograniczenia własności. Właścicielowi przysługują w odniesieniu do przedmiotu własności wszelkie uprawnienia, za wyjątkiem tych, które wyłącza ustawa. Właściciel powinien mieć prawo robić z przedmiotem własności wszystko, czego nie zabraniałaby mu ustawa².

¹ Zob. S. Rudnicki, Komentarz, s. 27 i nast.; B. Ziemianin, Prawo, s. 51–53.

² Tak: B. Ziemianin, Prawo, s. 51–52.

Zdaniem części doktryny zamieszczenie w art. 140 KC nakazu przestrzegania przez właściciela zasad współżycia społecznego, należy uznać za zbędne, gdyż nakaz ten wynika wprost z art. 5 KC. Podobnie, nie znajduje uzasadnienia, w obecnych warunkach ustrojowych, zamieszczenie w omawianym przepisie regulacji o społeczno-gospodarczym przeznaczeniu prawa. Klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, związana nierozzerwalnie z aksjologią realnego socjalizmu, straciła obecnie znaczenie normatywne. Kryteria oceny legalności działania właściciela powinny wynikać z ustawy, a nie z pojęć niedających się określić desygnatów¹.

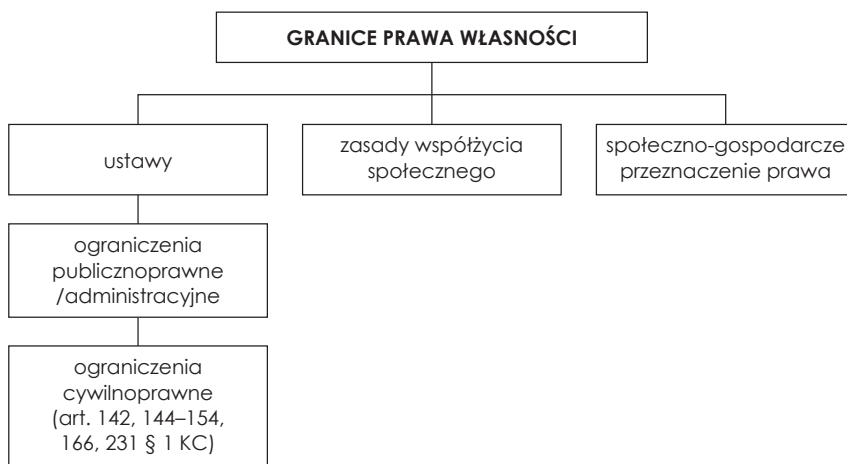
Istotę prawa własności trafnie ujął SN (7) w uchw. z 8.4.2014 r., (III CZP 87/13, OSNC 2014, Nr 7–8, poz. 68, s. 1): „Prawo własności nie ma absolutnego charakteru; jego wykonywanie podlega ograniczeniom wynikającym z ustaw, z zasad współżycia społecznego oraz ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (art. 140 KC). Zdarzenia będące podstawą nabycia i utraty prawa własności, treść tego prawa oraz formy jego ograniczeń regulowane są nie tylko prawem cywilnym, ale też przez ustawy, w których przeważa publicznoprawna metoda normowania stosunków społecznych, a ustawodawca wskazuje na dopuszczalność lub konieczność zastosowania takich form oddziaływania na nie, które są właściwe prawu publicznemu. O tej kwalifikacji decyduje ustanowienie dla organów administracji publicznej kompetencji do wkraczania w te stosunki i kształtowania ich treści przy zastosowaniu form działania opartych na wykorzystaniu władztwa państwowego”.

W świetle obowiązującego brzmienia art. 140 KC ograniczenia prawa własności kształtują nadal trzy kryteria:

- 1) ustawy,
- 2) zasady współżycia społecznego oraz
- 3) społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa.

Kryteria te zostaną omówione kolejno.

Schemat 28. Granice prawa własności



¹ Zob. S. Rudnicki, Komentarz, s. 27; B. Ziemianin, Prawo, s. 52–53.

II. Ograniczenia wynikające z ustaw – uwagi wprowadzające

Najdalej idące ograniczenia prawa własności zawierają ustawy szczególne, o charakterze administracyjnym, m.in.: ustawa z 23.7.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.), ustawa – Prawo wodne, ustawa – Prawo geologiczne i górnicze, ustawa – Prawo łowieckie, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa – Prawo ochrony środowiska, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawa z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.), ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Wprowadzone przez te ustawy ograniczenia prawa własności mają charakter publicznoprawny (administracyjny), zawierają przepisy zakazujące właścicielom określonego sposobu wykonywania prawa własności lub nakazujące powstrzymanie się od pewnych działań albo wręcz wyłączające nabywanie własności bez odpowiedniego pozwolenia, aż wreszcie zezwalające, pod określonymi warunkami, na całkowite czy częściowe pozbawienie własności¹.

Niektóre przepisy wprowadzające ograniczenia prawa własności mają charakter cywilnoprawny i wynikają z przepisów Kodeksu cywilnego. Zaliczamy do nich art. 142, 144–154, 166, 231 § 1 KC. Artykuł 142 KC normuje tzw. stan wyższej konieczności. Przepisy art. 144–154 KC zawierają regulacje dotyczące tzw. prawa sąsiedzkiego, art. 166 KC przyznaje ustawowe prawo pierwokupu współwłaścicielom gospodarstwa rolnego, a art. 231 KC stanowi podstawę roszczenia samoistnego posiadacza nieruchomości o przeniesienie przez właściciela na niego zajętej pod budowę działki gruntu za odpowiednim wynagrodzeniem. Poniżej zostanie omówiona problematyka stanu wyższej konieczności oraz przepisy prawa sąsiedzkiego.

III. Stan wyższej konieczności

Podstawowym przepisem, który ogranicza prawo własności jest art. 142 KC. Przepis ten przewiduje, iż właściciel nie może sprzeciwić się użyciu, a nawet uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy przez inną osobę, jeżeli jest to konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej; może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody. Artykuł 142 KC znajduje zastosowanie, gdy niebezpieczeństwo zagraża także dobrom majątkowym. W tym jednak przypadku użycie, uszkodzenie, czy zniszczenie cudzej rzeczy nie jest możliwe, gdy grożąca szkoda jest oczywiście i niewspółmiernie mniejsza niż uszczerbek, który mógłby ponieść właściciel wskutek użycia, uszkodzenia lub zniszczenia jego rzeczy (np. dowóz wody do pożaru przez zasiane zbo-

¹ Zob. szerzej: *S. Rudnicki*, Komentarz, s. 33 i nast.

żem pole). Niebezpieczeństwo musi obiektywnie istnieć i być bezpośrednie, przy rozsądnej ocenie okoliczności.

Przy wykładni art. 142 KC pojęcie „rzeczy” należy rozumieć szeroko, może być to np. zbiór rzeczy czy innych dóbr materialnych (np. jadowite węże, stado owiec)¹.

Artykuł 142 KC przewiduje **możliwość domagania się naprawienia szkody doznanej z tytułu użycia, uszkodzenia lub utraty rzeczy**. Roszczenie takie jest dopuszczalne zarówno w przypadku ratowania dobra osobistego, jak i dobra o charakterze majątkowym. Jest sporne, **kto powinien być adresatem roszczenia** zgłaszanego przez właściciela. Nie ma wątpliwości kto jest adresatem roszczenia, gdy osoba podejmująca działania w celu ochrony dóbr osobistych lub majątkowych (ratujący) jest jednocześnie beneficjentem takich dóbr (ratowanym). Kwestia komplikuje się, gdy nie zachodzi tożsamość wspomnianych podmiotów. W doktrynie zaproponowano, aby adresatem roszczenia odszkodowawczego była w takim wypadku osoba, w której interesie podjęte zostały działania ochronne (por. *A. Kubas*, Wynagrodzenie szkody poniesionej w cudzym interesie, SC 1979, t. XXX, s. 74 i nast.; stanowisko to popiera także *E. Skowrońska-Bocian*, *M. Warciński*, [w:] *Pietrzykowski*, Komentarz 2013, t. I, art. 142, Nb 4; odmiennie: *A. Agopszowicz*, Odpowiedzialność, s. 44 i nast.). Pojawia się jednak problem, co w przypadku podjęcia nieudanej, choć – z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 142 KC – uzasadnionej akcji ratunkowej. W takim wypadku sytuacja ratowanego może być podwójnie niekorzystna; nie tylko bowiem doznał on szkody w postaci utraty ratowanego dobra, lecz ponadto ciąży na nim obowiązek naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, której on sam (tj. ratowany) w żaden sposób nie spowodował i która nie miała wpływu na jego sytuację majątkową lub osobistą. W doktrynie zaproponowano, aby w przedstawionych okolicznościach rozważyć możliwość kierowania roszczeń odszkodowawczych przeciwko osobie podejmującej nieudaną akcję ratunkową².

IV. Prawo sąsiedzkie

Istotne ograniczenia prawa własności wynikają także z tzw. **prawa sąsiedzkiego**, normowanego w art. 144–154 KC. Przepisy te regulują stosunki wynikające z sąsiedztwa nieruchomości oraz wzajemnych oddziaływań biorących się z wykonywania własności sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Na styku własności nieruchomości może dość łatwo dojść do kolizji uprawnień poszczególnych właścicieli. *Ratio legis* prawa sąsiedzkiego jest zapobieżenie tym kolizjom przez zakreślenie granic możliwych działań lub zaniechań na nieruchomości. Przepisy prawa sąsiedzkiego określają sposoby rozstrzygnięcia sytuacji konfliktowych mogących wynikać

¹ Tak: *S. Rudnicki*, Komentarz, s. 43–44. Zob. szerzej: *A. Agopszowicz*, Ograniczenia własności wynikające z art. 142 KC, [w:] *J. Bleszyński*, *J. Rajski* (red.), Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej prof. W. Czachórskiego, Warszawa 1985, s. 89–100; *tenże*, Roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej w stanie wyższej konieczności. Elementy hipotezy normy prawnej (na tle art. 142 KC), [w:] *B. Kordasiewicz*, *E. Łętowska* (red.), Prace z prawa cywilnego. Wydane dla uczczenia pracy naukowej profesora Józefa Stanisława Piątowskiego, Wrocław 1985, s. 77–84; *tenże*, Odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną w stanie wyższej konieczności (art. 142 KC), AUWr. Prawo 1992, Nr 195, s. 1–70.

² Tak: *A. Zbiegień-Turzańska*, [w:] *K. Osajda* (red.), Kodeks Cywilny. Komentarz, Legalis, kom. do art. 142. Zob. wyr. SN z 26.6.1980 r. (II CR 164/80, OSNC 1981, Nr 4, poz. 61).

z sąsiedztwa nieruchomości i wzajemnych oddziaływań w toku wykonywania prawa własności. Przy czym sąsiedztwo to nie tylko nieruchomości bezpośrednio ze sobą graniczące, ale także nieruchomości pozostające względem siebie w pewnej odległości.

Przykład: Hałas oddziałuje nie tylko na nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące z daną nieruchomością, ale też na nieruchomości dalej od niej położone.

Przepisy art. 144 i 147 KC określają granice dopuszczalnych oddziaływań związanych z korzystaniem z nieruchomości sąsiednich. Artykuł 145 i 146 oraz 151 KC przewidują możliwość ustanawiania odpowiednich służebności w stosunkach sąsiedzkich, art. 148–150 KC określają reguły korzystania przez właścicieli nieruchomości sąsiednich z przygranicznych pasów gruntu, zaś art. 152–154 KC dotyczą problematyki granic gruntów sąsiadujących ze sobą¹.

1. Immisje

Artykuł 144 KC wprowadza zakaz tzw. szkodliwych immisji pośrednich. Przepis ten stanowi: „**Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych**”.

Korzystanie z własnej nieruchomości może oddziaływać niekorzystnie na nieruchomości znajdujące się w granicach takiego oddziaływania. Niezbędne jest zatem wyznaczenie granic korzystania przez właściciela z przysługującego mu prawa w taki sposób, aby uwzględnić, z jednej strony, prawo właściciela do korzystania z przedmiotu jego prawa, a z drugiej strony, interesy osób narażonych na niekorzystne skutki takiego korzystania. Względem na ochronę interesów sąsiadów wymaga wprowadzenia ograniczeń w wykonywaniu prawa własności. Treść art. 144 jest wynikiem takiego kompromisu. Ogranicza właściciela nieruchomości w sposobie wykonywania przez niego prawa, wytyczając granice dopuszczalnych zakłóceń związanych z wykonywaniem prawa własności. Właściciel nieruchomości nie może podejmować takich działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Ograniczenie to wprowadzone zostało w celu wyeliminowania, a przynajmniej zminimalizowania konfliktów mogących powstać w stosunkach sąsiedzkich.

Przykład: Niektóre oddziaływania z nieruchomości wyjściowej na nieruchomość sąsiednią są nie do uniknięcia, np. szczekanie psa na listonosza; dym z komina; zapachy związane z przygotowaniem posiłków, czy trzymaniem zwierząt gospodarskich. Oddziaływania te są dopuszczalne dopóty, dopóki nie przekroczą przyjętej w danych stosunkach miary (wyznacznikiem będzie społeczno-gospodarcze przeznaczenie danej nieruchomości i warunki miejscowe). Inaczej więc będziemy oceniać rozprzestrzeniający się „zapach” wynikający z chowu zwierząt gospodarskich

¹ Zob. A. Doliwa, Prawo, s. 42–43; A. Stelmachowski, [w:] T. Dybowski (red.), System PrPryw, t. 3, s. 300 i nast.; S. Rudnicki, Komentarz, s. 51.

na wsi, a inaczej już w warunkach miejskich. Podobnie, dym z komina w okresie grzewczym czy wynikający z przepalania w piecu będzie czymś normalnym, ale już przekroczy dopuszczalną miarę w przypadku palenia w piecu nie drewnem, a np. oponami.

Oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią może przybrać postać immisji bezpośredniej lub immisji pośredniej. Pod tym pierwszym pojęciem rozumie się bezpośrednią ingerencję w sferę cudzej własności (naruszenie własności).

Przykład: Skierowanie nieczystości na nieruchomość sąsiada. Zob. wyr. SN z 15.3.1968 r. (III CRN 41/68, niepubl.).

Immisje bezpośrednie są zakazane. Wynika to bezpośrednio z art. 140 KC, który wyraźnie zaznacza, iż właściciel może korzystać ze swojego przedmiotu własności „z wyłączeniem innych osób”.

Immisja pośrednia natomiast to ujemne oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią, przy czym źródłem tego oddziaływania jest korzystanie przez właściciela z jego nieruchomości. Działania właściciela mogą prowadzić m.in. do wytworzenia ciepła, hałasu, wstrząsów, przykrych zapachów, które utrudniają korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Immisjami pośrednimi są także zanieczyszczenia powietrza czy zakłócenia w zakresie odbioru radiowego lub telewizyjnego. Przepis art. 144 KC wyznacza granice dopuszczalnych immisji pośrednich.

Wśród immisji pośrednich wyróżnia się **immisje pozytywne**, które oddziałują wprost na nieruchomości sąsiednie poprzez rozchodzenie się substancji lub energii oraz **immisje negatywne**, które polegają na tamowaniu przenikania na nieruchomości sąsiednie np. światła słonecznego, fal radiowych itp. Zarówno immisje pozytywne, jak i negatywne mieszczą się w dyspozycji art. 144. Wyróżnia się także **immisje materialne** oraz **niematerialne**. Z reguły przyjmuje się, że z immisjami materialnymi mamy do czynienia, gdy następuje przenikanie na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy) lub pewnych sił (hałasy, wstrząsy). Immisje niematerialne oddziałują na psychikę właściciela nieruchomości sąsiedniej, zwłaszcza na jego poczucie bezpieczeństwa, estetyki, niezależności. Immisje niematerialne nie są objęte treścią art. 144 KC, mają natomiast do nich zastosowanie przepisy o ochronie dóbr osobistych (art. 23 i 24 KC). W przypadku niektórych oddziaływań (np. hałasu), ich zakwalifikowanie jako immisje materialne lub niematerialne może być sporne¹.

Z tych względów charakter roszczeń związanych z sąsiedztwem nieruchomości i wzajemnym ich oddziaływaniem w postaci immisji nie jest ujmowany jednolicie w orzecznictwie SN. W post. z 19.12.2002 r. (V CZ 162/02 (OSNC 2004, Nr 2, poz. 31) oraz z 13.11.2003 r. (IV CK 306/03) przyjęto, że sprawa wywołana roszczeniem związanym z sąsiedztwem nieruchomości i wzajemnym ich oddziaływaniem w postaci immisji ma charakter sprawy majątkowej. W innych orzeczeniach (post. z 10.4. 2002 r., IV CZ 29/02, OSP 2003, Nr 4, poz. 52 oraz z 27.3.2008 r.,

¹ Zob. orz. SN z 2.4.1981 r. (I CR 80/81, NP 1983, Nr 5, s. 121), wyr. SN z 11.10.2007 r. (IV CSK 264/07, OSNC 2008, Nr 3, poz. 82).

II CZ 4/08) SN wypowiedział się za niemajątkowym charakterem sprawy obejmującego tego rodzaju roszczenia, wskazując, że o majątkowym charakterze sprawy decyduje ściśle powiązanie zasadniczego przedmiotu rozstrzygnięcia z mieniem wyrażające się w bezpośrednim wpływie rozstrzygnięcia na stan i bezpieczeństwo mienia. Jeżeli rozstrzygnięcie ma oddziaływać bezpośrednio na sferę dóbr osobistych powoda, a tylko pośrednio na sferę ekonomiczną, sprawa ma charakter niemajątkowy. W post. z 8.11.2012 r. (IV CSK 400/12, Legalis) SN wskazał, że rozstrzygając o charakterze dochodzonego roszczenia związanego z sąsiedztwem nieruchomości i wzajemnym ich oddziaływaniem w postaci immisji należy mieć na uwadze przede wszystkim stanowisko samego powoda, co do tego do ochrony jakiego rodzaju dóbr – majątkowych czy niemajątkowych – zmierza wniesione powództwo.

Należy opowiedzieć się za majątkowym charakterem roszczeń dochodzonych w oparciu o art. 222 § 2 KC, które zmierzają do uzyskania ochrony prawa własności, jako prawa majątkowego, a nie do ochrony praw niemajątkowych¹.

Przy ocenie czy nie została przekroczona granica dopuszczalnych immisji pośrednich należy brać pod uwagę społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe.

Co do „przeciętnej miary zakłóceń” zob. orz. SN z 22.7.1985 r. (II CR 149/85, OSNCP 1986, Nr 10, poz. 162).

W razie przekroczenia przez właściciela granic wyznaczonych w art. 144 powstaje po stronie właściciela nieruchomości sąsiedniej **roszczenie negatoryjne**, którego treścią jest **przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń** (art. 222 § 2 KC).

Przywrócenie stanu zgodnego z prawem może polegać na zaprzestaniu naruszeń (zaniechaniu działań stanowiących źródło niedozwolonych oddziaływań) lub na zastosowaniu takich środków, które doprowadzą do ograniczenia immisji. Jeżeli np. w wyniku zastosowania filtrów emisja dymów zmniejszy się do granic „przeciętnej miary”, należy to ocenić jako zadośćuczynienie roszczeniu właściciela nieruchomości sąsiedniej. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem nie musi polegać na przywróceniu stanu poprzedniego. Jak wskazał Sąd Najwyższy, przywrócenie stanu poprzedniego może wyrażać się w nakazaniu osobie zakłócającej podłączenia na jej koszt urządzeń telewizyjnych do instalacji znajdującej się na nieruchomości sąsiedniej².

Ponadto, w oparciu o treść art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC właściciel nieruchomości **może żądać nie tylko zakazania immisji**, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także **zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót pozwoliłyby na takie immisje**³.

Legitymacja czynna przysługuje właścicielowi nieruchomości, na którą skierowano zakazane immisje pośrednie, najemcy (art. 690 KC), dzierżawcy (art. 694 KC), podmiotowi ograniczonego prawa rzeczowego (art. 251 KC). Legitymację bierną ma

¹ Zob. post. SN z 28.1.2015 r. (II CZ 87/14, Legalis); post. SN z 6.11.2014 r. (II CZ 64/14, Legalis).

² Zob. uchw. SN z 21.3.1984 r. (III CZP 4/84, OSNC 1984, Nr 10, poz. 171).

³ Zob. wyr. SN z 3.6.1983 r. (III CRN 100/83, OSNC 1984, Nr 1, poz. 10).

właściciel nieruchomości wyjściowej, władający nieruchomością, ten w czym interesie dokonano immisji na nieruchomości wyjściowej, bezpośredni wykonawca¹.

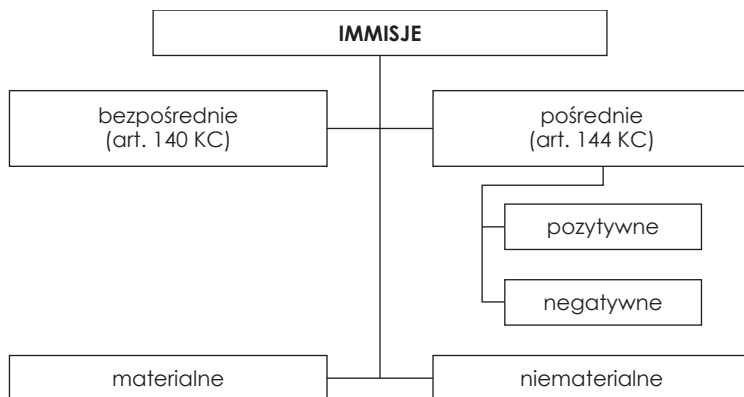
Relacja przepisów szczególnych, zawartych w ustawach o charakterze administracyjnym (zob. rozdz. III, § 17, pkt II) do art. 144 KC może polegać na tym, że:

- 1) przepisy szczególne mogą wyłączać zastosowanie art. 144 KC,
- 2) może zachodzić zbieg przepisów szczególnych i art. 144 KC, co oznacza, że uprawnionemu przysługuje wybór podstawy prawnej roszczenia,
- 3) zachodzi zbieg art. 23 i 24 i 144 KC, a uprawnionemu przysługuje wybór podstawy prawnej roszczenia, co jest istotne z punktu widzenia właściwości sądu i rozkładu ciężaru dowodu,
- 4) zachodzi zbieg art. 144 i 439 KC, a właścicielowi nieruchomości przysługuje wybór podstawy prawnej roszczenia.

Artykuł 222 § 2 w zw. z art. 144 KC może być podstawą roszczenia negatywnego, w sytuacji gdy sąsiad buduje za blisko granicy. Jeżeli zakłócenia wywołały szkodę, poszkodowany może żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych (art. 415 KC)².

Istotne ograniczenia własności wynikają z art. 147 KC. Przepis ten, podobnie jak art. 144 KC, ogranicza właściciela w możliwości oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. **Zgodnie z art. 147 KC, właścicielowi nieruchomości nie wolno dokonywać na swoim gruncie robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.** W omawianym przepisie zawarty jest zakaz immisji bezpośredniej „robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia”. Podstawą roszczenia jest sam stan zagrożenia (np. zawalenia się budynku, uszkodzenia konstrukcji), który powinien obiektywnie zachodzić. Postawą roszczenia będzie art. 222 § 2 w zw. z art. 147 KC³.

Schemat 29. Immisje – klasyfikacja

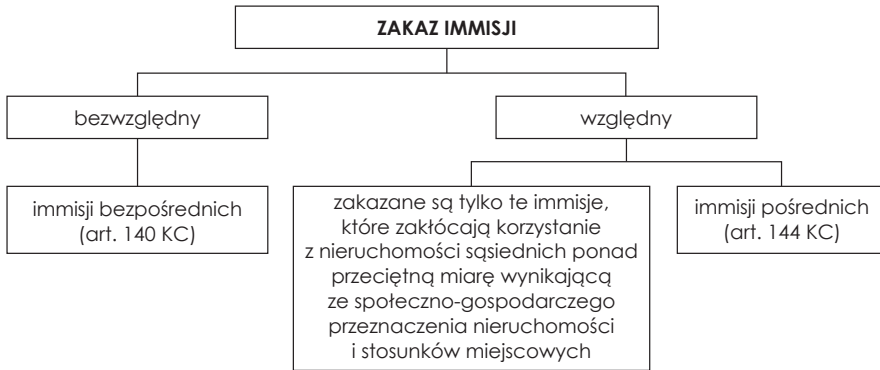


¹ Tak: S. Rudnicki, Komentarz, s. 58.

² Zob. szerzej: S. Rudnicki, Komentarz 2004, s. 51–61.

³ Tak: S. Rudnicki, Komentarz, s. 82–83.

Schemat 30. Zakaz immisji



Przepisem szczególnym do art. 147 KC jest art. 144 ust. 1 PrGeol, który przewiduje, iż właściciel nie może sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, który jest prowadzony zgodnie z ustawą. Może żądać jednak naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody na zasadach określonych ustawą.

2. Droga konieczna

Artykuły 145 i 146 KC regulują problematykę tzw. **drogi koniecznej** (*verba legis*). Zgodnie z art. 145 § 1 KC, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej.

Roszczenie z art. 145 KC powstaje zarówno wtedy, gdy brak jest odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, jak również, gdy dostęp istnieje, ale jest nieodpowiedni.

Przykład: Dostęp jest zbyt okrężny, szczególnie utrudniony, niebezpieczny itp.

Pod pojęciem dostępu należy rozumieć możliwość dojścia, dojazdu czy przepędu zwierząt. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 145 § 1 KC) powinien obejmować co do zasady także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy (uch. SN 14.5.2014 r., III CZP 14/14 OSNC 2015, Nr 1, poz. 8, str. 54). Istnienie dostępu grzeźnościowego, a nawet wynikającego z umowy nie wyłącza roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej. Przy czym chodzi o dostęp do drogi publicznej, czyli drogi zaliczonej do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w ustawie lub innych przepisach szczególnych (art. 1 ustawy z 21.3.1985 r. o drogach publicznych, tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.). Nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w sytuacji, gdy nie ma dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub przez drogę innego rodzaju, umożliwiającą nieograniczony i nieskrępowany dostęp do niej ogółowi osób (tak SN w post. z 17.4.2013 r., I CSK 448/12, Legalis). W przypadku braku dostępu do budynków gospodarskich – chodzi o budynki będące własnością właściciela nieruchomości władnącej, ale też

o budynki, które właściciel nieruchomości władnącej dzierżawi, wynajmuje, czy ma w użyczeniu. Kwestia, czy dostęp jest odpowiedni wymaga oceny konkretnego stanu faktycznego. Zob. uchw. SN z 14.8.1985 r. (III CZP 44/85, OSNC 1986, Nr 7–8, poz. 106), zgodnie z którym nieodpowiedniość dostępu nieruchomości do drogi publicznej może polegać na tym, że nieruchomość ta wprawdzie przylega do drogi publicznej, jednakże przejazd tą drogą przez znaczną część roku jest utrudniony lub niemożliwy ze względu na jej zły stan techniczny; post. SN z 7.7.1999 r. (II CKN 786/98, OSNC 2000, Nr 2, poz. 34), zgodnie z którym dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, gdy wyjazd z nieruchomości przylegającej do drogi publicznej stwarza niebezpieczeństwo w ruchu drogowym.

Podmiotem uprawnionym do żądania ustanowienia drogi koniecznej jest właściciel, użytkownik wieczysty oraz samoistny posiadacz nieruchomości gruntowej i budynkowej (posiadacz może żądać ustanowienia drogi koniecznej tylko jako służebności osobistej – art. 146 KC). Sąd nie jest przy tym związany żądaniem wnioskodawcy ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli uczestnik postępowania wniósł o ustanowienie tej służebności na prawie użytkowania wieczystego (tak SN w uchw. z 29.6.2016 r., III CZP 31/16, Legalis). Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej może być skierowane przeciwko właścicielom gruntów sąsiednich, czyli właścicielom gruntów bezpośrednio stycznych z nieruchomością władnącą, jak też tak usytuowanych względem nieruchomości władnącej, że zachodzi gospodarcza konieczność przeprowadzenia przez nie dojazdu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich (tak SN w orz. z 20.11.1981 r., III CRN 232/81, OSNCP 1982, Nr 4, poz. 62). Legitymowanym biernie są zatem właściciele, użytkownicy wieczysti oraz samoistni posiadacze nieruchomości, przez które ma być przeprowadzona droga konieczna.

Służebność drogi koniecznej obciąża zawsze **całą nieruchomość**, nie można obciążyć tą służebnością ułamkowej części nieruchomości¹.

Dopuszczalne jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na **prawie użytkowania wieczystego** (art. 145 § 1 KC)².

Złożenie przez współwłaściciela nieruchomości wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz tej nieruchomości stanowi **czynność zwykłego zarządu**, wymagającą zgody większości współwłaścicieli (art. 201 KC). W braku takiej zgody wnioskodawca może połączyć wniosek o sądowe upoważnienie do dokonania tej czynności z wnioskiem o ustanowienie służebności³.

Ustanowienie tej służebności może nastąpić w drodze umowy, na mocy orzeczenia sądu, w drodze decyzji administracyjnej.

Dla ustanowienia drogi koniecznej w drodze orzeczenia sądu właściwy jest tryb nieprocesowy (zob. art. 626 KPC). Zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności następuje w procesie (zob. art. 291 KC). Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej nie ulega przedawnieniu. Przeciwko służebności drogi koniecznej nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 7 pkt 4 KWU)⁴.

¹ Zob. orz. SN z 4.7.1960 r. (I CR 347/60, OSNC 1962, Nr 4, poz. 126); post. SN z 12.4.2013 r. (IV CSK 527/12, Legalis).

² Post. SN z 15.10.2008 r. (I CSK 135/08, OSNC – Zb. dodatkowy 2009, Nr C, poz. 62).

³ Tak: post. SN z 24.11.2016 r. (III CSK 394/15, Biuletyn SN 2017, Nr 1, Legalis).

⁴ Zob. S. Rudnicki, Komentarz, s. 64–65.

Uprawniony właściciel może żądać ustanowienia drogi koniecznej za wynagrodzeniem, które może przybrać postać zapłaty jednorazowej, świadczeń okresowych, a nawet postać świadczenia niepieniężnego¹.

Co do zasady wynagrodzenie powinno być określone jako świadczenie pieniężne, jednorazowe, ekwiwalentne, pełniące funkcje ceny. Ustala się je na podstawie cen rynkowych. Roszczenie o wynagrodzenie przedawnia się na zasadach ogólnych (art. 118 KC)².

Co do kryteriów, jakie powinny być brane pod uwagę przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia, należy mieć na uwadze, że „(...) że wolą ustawodawcy nie było wyłącznie wyrównanie uszczerbku, jaki następuje w majątku właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności drogowej. Pojęcie wynagrodzenia jest szersze i bardziej elastyczne [niż odszkodowania – *przyp. Autora*]. Stanowi ono ekwiwalent za znoszenie cudzego przejazdu i przechodu przez nieruchomość. Powinno uwzględniać z jednej strony korzyść jaką odnosi nieruchomość władająca oraz niedogodności, jakie z ustanowienia służebności wynikają dla nieruchomości obciążonej. Przewidziane w art. 145 § 1 KC wynagrodzenie powinno być ustalone indywidualnie i powinno być dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie, przy czym istotne w zakresie formy wynagrodzenia, może okazać się przewidywanie, czy stan prawny ukształtowany ustanowieniem służebności ma trwały, czy też przejściowy charakter. Trzeba też mieć na względzie, że przy prognozowaniu odległej perspektywy czasowej funkcjonowania służebności drogowej suma wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej nie powinna przekraczać wartości nieruchomości obciążonej” (tak SN w post. z 15.9.2016 r. I CSK 568/15, Legalis). W post. z 8.9.2016 r. (II CSK 804/15, Legalis) SN wskazał, że wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej zależy od okoliczności danego wypadku. Rozstrzygając problem za pomocą jakich kryteriów ustalić tę wysokość należy mieć na uwadze, iż wykładnia terminu „wynagrodzenie” z art. 145 § 1 KC ma szerszy zakres znaczeniowy niż odszkodowanie. Obok ewentualnej kompensacji za utracone korzyści, uszczerbek majątkowy (rozumiany jako *damnum emergens* i *lucrum cessans*), niedogodność powstała dla właściciela nieruchomości służebnej, należy się opłata za samo ustanowienie służebności, jako cena. Jest ona tym większa, im więcej korzyści uzyskał z tego powodu właściciel nieruchomości władającej, a ponadto powinna uwzględniać zawinienie wnioskodawcy przy przyczynieniu się do konieczności ustanowienia służebności drogowej.

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 2 i 3 KC).

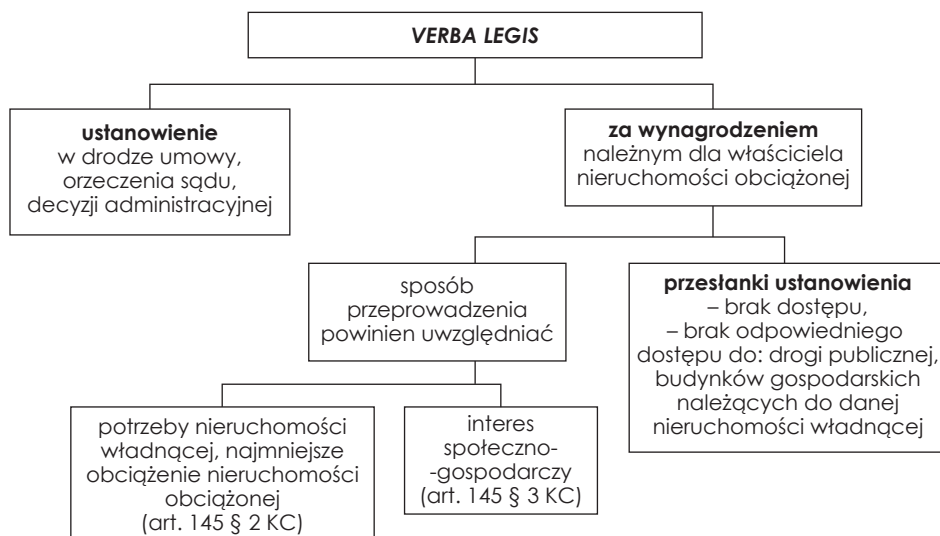
Jak wskazał Sąd Najwyższy w post. z 11.3.1970 r. (III CRN 36/70, OSNC 1970, Nr 11, poz. 207): W przypadku przewidzianym w art. 145 § 2 zd. 2 KC drogę konieczną przeprowadza się przez wspomniany tam grunt, choćby przeprowadzenie drogi przez inny grunt powodowa-

¹ Zob. orz. SN 17.1.1969 r. (III CRN 379/68, OSNC 1969, Nr 12, poz. 223); orz. SN z 1.12.1970 r. (III CZP 68/70, OSNC 1971, Nr 5, poz. 81).

² Zob. szerzej: *S. Rudnicki*, Komentarz, s. 73–74.

łoby dla tego gruntu mniejszy uszczerbek niż dla gruntu, który był przedmiotem czynności prawnej. Omawiany wyjątek, dokonany w imię zasad współżycia społecznego (art. 5 KC), nie może jednak iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 KC). Jeżeli zatem przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowałoby dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla innego gruntu, to z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, i droga musiałaby być przeprowadzona przez inny grunt¹.

Schemat 31. Droga konieczna (*verba legis*)



We wcześniejszym orzecznictwie przyjmowano, że na podstawie art. 145 KC można żądać także ustanowienia służebności polegającej na przeprowadzeniu przewodów (sieci wodociągowej lub elektrycznej)².

W stanie prawnym obowiązującym od 30.8.2008 r. tytuł prawny do nieruchomości, na której mają być lub są posadowione urządzenia przesyłowe może być zrealizowany przez ustanowienie służebności przesyłu (ustawa z 30.5.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 116, poz. 731 ze zm.). Nie ma więc potrzeby sięgania *per analogiam* do art. 145 KC. Należy jednak dopuścić zastosowanie w drodze analogii art. 145 KC do służebności czerpania wody i przeprowadzenia wodociągu (zob. post. SN z 25.2.2016 r., III CSK 108/15, Legalis).

¹ Zob. szerzej: S. Rudnicki, Komentarz, s. 74–75.

² Zob. uchw. SN z 3.6.1965 r. (III CO 34/65, OSNC 1966, Nr 7–8, poz. 109 – sieć wodociągowa), uchw. SN z 30.8.1991 r. (III CZP 73/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 53 – sieć energetyczna).

Służebność drogi koniecznej wygasa w razie konfuzji (art. 247 KC) oraz w przypadku niewykonywania służebności przez lat 10 (art. 293 KC), ponadto możliwe jest jej zniesienie przez sąd, gdy utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie (art. 295 KC).

3. Korzystanie z przygranicznych pasów gruntu

Zasady korzystania z przygranicznych pasów gruntu normują przepisy art. 148–150 KC. Źródłem konfliktów na styku nieruchomości sąsiednich może być takie usytuowanie drzew i roślin na nieruchomości wyjściowej, które powoduje, iż rośliny te wskutek wzrostu ingerują w sferę władztwa właściciela nieruchomości sąsiedniej stanowiąc przykład zakazanej immisji bezpośredniej (art. 140 KC). W takim wypadku ustawa przyznaje właścicielowi nieruchomości wyjściowej prawo wkroczenia na grunt sąsiedni w celu ich usunięcia, jak również, pod pewnymi warunkami, daje możliwość ich usunięcia właścicielowi nieruchomości, w której przetrzeń weszły gałęzie, owoce czy korzenie.

Zgodnie z art. 149 KC, właściciel gruntu może wejść na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwieszających się z jego drzew gałęzi lub owoców. Właściciel sąsiedniego gruntu może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody (np. w związku ze zniszczeniem upraw). Roszczenie odszkodowawcze z art. 149 KC ma charakter bezterminowy (art. 455 KC) i przedawnia się na zasadach ogólnych (art. 118 KC) (Tak: G. Karaszewski, [w:] Sąsiedztwo, s. 115).

Owoce, które spadły z drzewa lub krzewu stanowią pożytki gruntu, na który spadły. Nie dotyczy to przypadku, gdy owoce spadły na grunt publiczny (drogę publiczną, plac publiczny), wówczas owoce stają się rzeczą niczyją, każdy może nabyć ich własność przez zawłaszczenie (art. 148 KC). Przepis art. 148 KC stanowi *lex specialis* do art. 190 w zw. z art. 140 KC, gdyż odmiennie reguluje kwestię pożytków naturalnych rzeczy. Artykuł 150 KC uprawnia właściciela do obciążenia i zachowania dla siebie przechodzących na jego grunt korzeni, gałęzi i owoców. W przypadku przechodzących gałęzi i owoców właściciel powinien jednak w pierwszej kolejności wyznaczyć właścicielowi nieruchomości sąsiedniej odpowiedni termin na ich usunięcie, dopiero, w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, może obciąć gałęzie, zebrać owoce i zachować je dla siebie. Termin wyznaczony właścicielowi nieruchomości wyjściowej powinien być odpowiedni – czyli wystarczający w normalnym biegu rzeczy na zorganizowanie potrzebnych czynności, ponadto powinien być wyznaczony w odpowiedniej porze roku, w której usunięcie gałęzi i owoców nie stanowi zagrożenia dla drzewa czy krzewu. Artykuł 150 KC upoważnia właściciela, na którego nieruchomość przechodzą korzenie z nieruchomości sąsiedniej na ich obciążenie bez wyznaczania sąsiadowi terminu na ich usunięcie. W literaturze pojawił się pogląd, iż w sytuacji, gdy przechodzące korzenie nie zakłócają korzystania z nieruchomości sąsiedniej, a ich obciążenie może prowadzić do zniszczenia drzewa lub krzewu, obciążenie ich przez właściciela nieruchomości sąsiedniej może stanowić skorzystanie z przysłu-

gującego prawa podmiotowego niezgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem¹.

Jeżeli grunt został oddany w użytkowanie wieczyste uprawnienia i obowiązki, o których mowa w art. 149 i 150 KC, przysługują użytkownikowi wieczystemu. Ponadto z uprawnień, o których mowa w tych przepisach, może skorzystać każdy ze współwłaścicieli nieruchomości, w ramach realizacji czynności zachowawczych (art. 209 KC). W razie oddania gruntu w użytkowanie albo dzierżawę opisane uprawnienia będą przysługiwać odpowiednio użytkownikowi i dzierżawcy².

4. Przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia

Artykuł 151 KC obok art. 231 KC stanowi wyraz woli ustawodawcy, aby w niektórych wyjątkowych sytuacjach istniała możliwość **legalizacji budowy, która nastąpiła na cudzym gruncie**. *Ratio legis* omawianej regulacji jest stworzenie rozwiązania będącego kompromisem między interesami inwestora a interesami właściciela zajętego gruntu. O przewadze jednego z tych interesów będą decydowały określone w konkretnej sytuacji przesłanki, które definiuje art. 151 KC³.

W myśl art. 151 KC, jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu **nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego**, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy, albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

Dla oceny, czy doszło do przekroczenia granicy, konieczne jest zbadanie zasięgu przestrzennego gruntu według kryteriów wskazanych w art. 143 KC. Do przekroczenia granicy może dojść zarówno na powierzchni gruntu (np. wzniesienie muru), pod powierzchnią (np. piwnica), jak i w przestrzeni słupa powietrza nad powierzchnią gruntu (np. balkon)⁴.

Z regulacji art. 151 KC wynika, iż co do zasady, właściciel, którego granice naruszono nie może wystąpić z roszczeniem o przywrócenie stanu poprzedniego (art. 222 § 2 KC). W post. z 9.2.2007 r. (III CZP 159/06, Legalis) SN wskazał, że art. 151 KC wyłącza wszystkie środki ochrony własności z art. 222 KC, a więc zarówno roszczenie windykacyjne, jak i negatoryjne. Na zasadzie wyjątku, właściciel

¹ Tak: S. Rudnicki, Komentarz, s. 85. Zob. orz. SN z 26.7.1972 r. (III CZP 45/72, OSNC 1973, Nr 1, poz. 9), orz. SN z 6.2.2003 r. (IV CKN 173/00, Rzeczp. 2003, Nr 38, s. C1). Zob. szerzej: R. Czarnecki, Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego, NP 1969, Nr 6, s. 906; W. Katner, Charakterystyka przepisów prawa sąsiedzkiego, AUL 1976, Nr 6, s. 235; W. Kocoń, Z problematyki prawa sąsiedzkiego, NP 1976, Nr 4, s. 590.

² Tak: G. Karaszewski, [w:] Sąsiedztwo, s. 114–117.

³ Zob. szerzej: A. Sylwestrzak, [w:] Prawo sąsiedzkie, s. 118 i nast.

⁴ Tak: A. Sylwestrzak, [w:] Sąsiedztwo nieruchomości, s. 125; W. Kocoń, Przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, NP 1970, Nr 7–8, s. 1065.

może wystąpić z takim roszczeniem wówczas, gdy wykaże istnienie jednej z dwóch przesłanek:

- 1) że sprzeciwił się przekroczeniu granicy bez nieuzasadnionej zwłoki albo
- 2) że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda.

Sprzeciw powinien uświadomić właścicielowi nieruchomości sąsiedniej, który prowadzi budowę, że dopuszcza się naruszenia własności i powinien skłonić go do odstąpienia od działania. Za sprzeciw należy uznać każde zachowanie, które ujawnia wolę w sposób dostateczny (art. 60 KC), sprzeciw powinien nastąpić bez nieuzasadnionej zwłoki.

Stan zagrożenia niewspółmiernie wielką szkodą należy odnieść w tym wypadku do szkody właściciela nieruchomości wyjściowej, którą poniósłby w razie przywrócenia stanu poprzedniego. Każda z tych przesłanek stanowi samodzielną podstawę roszczenia z art. 222 § 2 KC. W razie wystąpienia którejkolwiek z wymienionych przesłanek – właścicielowi nieruchomości przysługuje pełna ochrona¹.

Dowód, że przekroczenie granicy nastąpiło bez winy umyślnej (ponieważ braku winy umyślnej nie domniemywa się) obciąża natomiast właściciela nieruchomości wyjściowej².

Co do zasady, właścicielowi, którego granice naruszono przysługują alternatywnie dwa roszczenia:

- 1) o ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej za wynagrodzeniem,
- 2) o wykupienie zajętej pod budowę części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

Wybór powinien być dokonany raz i wiąże właściciela nieruchomości, której granice naruszono. Żadne z wymienionych roszczeń nie przysługuje właścicielowi nieruchomości wyjściowej. Właściciel nieruchomości wyjściowej może natomiast wystąpić z roszczeniem z art. 231 § 1 KC.

Służebność, o której mowa w art. 151 KC może być ustanowiona w umowie lub orzeczeniu sądowym. Co do zasady, służebność ta nie może być zmieniona, zniesiona i wygasnąć³.

Należy przyjąć, że art. 151 KC kreuje wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, co prowadzi do wniosku, iż w razie przekroczenia granicy nieruchomości w czasie zabudowy, budynek należy do gruntu (art. 48 KC), na którym znajduje się jego większa część (tzw. koncepcja jedności prawnej budynku)⁴.

¹ Zob. wyr. SN z 21.6.1972 r. (III CRN 98/72, OSNC 1972, Nr 12, poz. 225).

² Tak: S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2008, s. 100.

³ Zob. szerzej: S. Rudnicki, Komentarz, s. 86 i nast.; W. Kocoń, Przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, NP 1970, Nr 7–8, s. 1065. Zob. uchw. SN z 29.12.1987 r., III CZP 79/87, OSNC 1987, Nr 7–8, poz. 117.

⁴ Tak: SN w post. z 9.2.2007 r. (III CZP 159/06, Legalis). Prezentowane są także w judykaturze i w doktrynie inne koncepcje: samoczynnego pionowego podziału budynku według linii granicy oraz koncepcja współwłasności budynku. Zob. A. Sylwestrzak, [w:] Sąsiedztwo nieruchomości, s. 147 i nast.; post. SN z 26.1.2006 r., II CK 365/05, Legalis.