

ARTYKUŁY

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy lub prawa za okres poprzedzający zasiedzenie własności rzeczy lub służebności (art. 224, art. 225 k.c.)

DOI: 10.53024/3.4.56.2024

LESZEK JANTOWSKI*

Streszczenie

W artykule zajęto stanowisko odnośnie do budzącego wątpliwości zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie zagadnienia dotyczącego tego, czy byłemu właścicielowi rzeczy, w szczególności nieruchomości, może przysługiwać roszczenie przeciwko posiadaczowi samoistnemu rzeczy o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niej (art. 224, art. 225 k.c.) za okres poprzedzający nabycie przez tego posiadacza własności rzeczy w drodze zasiedzenia. Zaprezentowano różne stanowiska i argumenty przemawiające z jednej strony za przyjęciem poglądu, że takie roszczenie przysługuje, z drugiej zaś – iż brak jest podstaw do uznania zasadności tego roszczenia. Zaproponowano rozstrzygnięcie tego sporu i przedstawiono argumentację, która przemawiałaby za uznaniem zasadności pierwszego z wyżej wymienionych poglądów.

Słowa kluczowe: własność, służebność, zasiedzenie, roszczenie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie

1. WPROWADZENIE

Zagadnienie dotyczące roszczeń uzupełniających właściciela rzeczy względem jej posiadacza, który nabył własność rzeczy lub służebność przez zasiedzenie nadal budzi kontrowersje i spory w doktrynie i orzecznictwie, czego przejawem jest podjęcie przez Sąd Najwyższy o treści „utrata własności rzeczy na skutek zasiedzenia

* Doktor nauk prawnych, sędzia, ORCID 0000-0002-9160-3522.

nie powoduje wygaśnięcia roszczenia byłego właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym upływ terminu zasiedzenia”¹.

W stanie faktycznym sprawy, która była podstawą przedstawionego zagadnienia prawnego², powód wystąpił z powództwem o nakazanie pozwanym wydania nieruchomości oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu za okres od 26 października 1996 r. do 26 października 2006 r. oraz kwoty 30 000 zł tytułem zwrotu pobranych pożytków za ten sam okres.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo wskazując w uzasadnieniu między innymi to, że w trakcie postępowania pozwani nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność nieruchomości objętej żądaniem pozwu.

W ocenie Sądu Okręgowego powód nie miał legitymacji czynnej do wystąpienia przeciwko pozwanym z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 października 2005 r. do 26 października 2006 r., albowiem w tym okresie nie był on już właścicielem nieruchomości objętej zasiedzeniem. Odwołał się także do utrwalonego w orzecznictwie poglądu, zgodnie z którym osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługuje wobec niego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia. W konsekwencji uznał, że wobec utraty przez powoda prawa własności nieruchomości na skutek zasiedzenia jej przez pozwanych, powodowi nie przysługuje wobec pozwanych roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu oraz z tytułu zwrotu pobranych pożytków za nieruchomość również za okres przed datą zasiedzenia, a zatem za cały wskazany w pozwie okres tj. od 26 października 1996 r. do dnia 26 października 2006 r.

Apelacja od tego wyroku została oddalona. Sąd Apelacyjny podzielił argumentację sądu pierwszej instancji i przyjął, że nie ma podstaw do odstąpienia od linii orzeczniczej Sądu Najwyższego, zgodnie z którą byłemu właścicielowi nieruchomości, który utracił jej własność w wyniku zasiedzenia nie przysługują roszczenia uzupełniające, także za okres sprzed zasiedzenia.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu podjętej uchwały wyraził stanowisko, że zarówno argumenty aksjologiczne, jak i prawne przemawiają za stanowiskiem przeciwnym, niż dotychczas wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, co prowadzi do wniosku że byłemu właścicielowi rzeczy przysługuje wobec posiadacza, który

¹ Uchwała SN z 3.04.2024 r., III CZP 103/22; z ostatnich wypowiedzi zob. także B. Lackoroński *Zasiedzenie służebności a roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości*, MoP 2020, nr 3, s.155-157 i tam powołana literatura oraz orzecznictwo.

² Wyrok SA w Warszawie z 27.11.2019 r., I ACa 96/19.

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

2. ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z RZECZY LUB PRAWA – UWAGI OGÓLNE

Analizując uzasadnienie uchwały należałoby dojść do wniosku, że szczególnie problematyczne wydaje się zagadnienie dotyczące jednego z roszczeń uzupełniających, a mianowicie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (bezumowne korzystanie) przez jej posiadacza w okresie poprzedzającym nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości (art. 172 k.c.). Rozwiązanie tego problemu powinno być zresztą tożsame w przypadku roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w okresie poprzedzającym nabycie przez zasiedzenie służebności gruntowej (art. 292 k.c.) lub służebności przesyłowej (art. 305⁴ w zw. z art. 292 k.c.).

Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy lub prawa wchodzi w skład katalogu roszczeń nazywanych w języku prawniczym roszczeniami uzupełniającymi, obejmującymi – poza wspomnianym roszczeniem o wynagrodzenie – roszczenia o odszkodowanie za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy oraz roszczenie o zwrot pobranych pożytków. Trafnie w literaturze wskazuje się, że funkcją tych roszczeń jest co do zasady przyznanie właścicielowi rekompensaty za pozbawienie go możliwości posiadania i używania rzeczy oraz pobierania z niej pożytków³

Odnosnie do innych roszczeń aniżeli roszczenie o wynagrodzenie (za bezumowne korzystanie), to ze swej istoty właścicielowi, który utracił rzecz na skutek nabycia jej przez zasiedzenie, nie będzie przysługiwało roszczenie o odszkodowanie za utratę rzeczy. Utrata rzeczy jest bowiem prostą konsekwencją zdarzenia prawnego w postaci zasiedzenia. Poprzedni właściciel nie może zatem skutecznie domagać się odszkodowania wobec posiadacza samoistnego rzeczy, który nabył ją zgodnie z prawem przez zasiedzenie, gdyż zawierałoby to logiczną sprzeczność, a poza tym naruszałoby istotę nabycia przez zasiedzenie jako zdarzenia prawnego nie mającego charakteru ekwiwalentnego.

Podobnie nie mogą się zaktualizować roszczenia o odszkodowanie za zużycie lub pogorszenie rzeczy. Po pierwsze, dlatego, że immanentnie wiążą się one z realizacją roszczenia windykacyjnego (art. 222 § 1 k.c.), którego uzupełnieniem

³ Zob. B. Stelmach, *Roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne*, Warszawa 2019, s. 90 i powołana tam literatura oraz orzecznictwo, w szczególności uchwała SN z 13.03.2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53, w którego uzasadnieniu wyjaśniono, że „roszczenie o wynagrodzenie przewidziane w 224 § 2 i art. 225 k.c. łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego (może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz wynajął) oraz roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku bezprawnego korzystania)”.

są właśnie dwa wskazane wyżej roszczenia. Skoro właścicielowi, który utracił rzecz na skutek zasiedzenia, nie przysługuje już roszczenie windykacyjne, to tym bardziej nie przysługuje mu już roszczenie o odszkodowanie za zużycie lub pogorszenie rzeczy, bo tej rzeczy już odzyskać prawnie nie może. Chodzi tutaj oczywiście o takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które nie unicestwia fizycznej integralności rzeczy, gdyż w takim przypadku nie byłoby przedmiotu zasiedzenia. W przypadku nieruchomości zazwyczaj nie występuje ten problem, chyba, że chodzi o nieruchomości budynkowe lub lokalowe, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności. Po drugie, jak trafnie zauważył K. Mularski, skoro bezprawny posiadacz staje się właścicielem rzeczy, szkoda przez niego wyrządzona w postaci zużycia lub pogorszenia rzeczy nie jest już szkodą wyrządzoną innemu podmiotowi, lecz jemu samemu i dochodzi do swoistej konfuzji⁴.

W przypadku roszczenia o zwrot pożytków, to jego status prawny jest w istocie podobny do roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Skoro bowiem pożytki, czy to naturalne, czy cywilne (art. 53 k.c.) nie stanowią części składowej rzeczy, to nie dzielają losu prawnego rzeczy stanowiącej przedmiot zasiedzenia i mogłyby potencjalnie być objęte żądaniem ich rozliczenia zgłoszonym przez poprzedniego właściciela rzeczy przeciwko nowemu właścicielowi – o ile uznać, że zasiedzenie nie ma żadnego wpływu na istnienie tych roszczeń.

3. ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z PRAWA O TREŚCI ODPOWIADAJĄCEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ LUB SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Nieco inaczej sytuacja będzie wyglądała w odniesieniu do obciążenia nieruchomości służebnością gruntową lub przesyłu. W tym przypadku praktyczne znaczenie będzie miało jedynie roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (nieruchomości), gdyż ze swej istoty posiadanie służebności jest tego rodzaju posiadaniem prawa, które polega jedynie na ograniczonej ingerencji w nieruchomość, uzasadnionej treścią służebności. Innymi słowy, posiadacz służebności ze swej istoty nie pobiera pożytków z nieruchomości, zaś jego posiadanie nie wiąże się, a przynajmniej modelowo nie powinno, ze zużyciem lub pogorszeniem nieruchomości. W takiej sytuacji, konstrukcji prawnej ewentualnego roszczenia

⁴ K. Mularski, *Istnienie i zakres tzw. roszczeń uzupełniających w przypadku utraty własności w drodze zasiedzenia* SPP 2017, nr 1, s. 47.

odszkodowawczego należałoby raczej upatrywać w treści art. 415 k.c., gdyż posiadacz służebności nie jest posiadaczem rzeczy, a posiadaczem prawa⁵.

Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że właścicielowi, którego nieruchomości została obciążona służebnością gruntową lub przesyłu wskutek jej zasiedzenia, nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w granicach służebności za okres od chwili nabycia służebności w drodze zasiedzenia⁶. Z tym bowiem momentem nabywca służebności legitymuje się tytułem prawnym do władania cudzą nieruchomością w granicach służebności.

4. ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI ZA OKRES SPRZED UPŁYWU TERMINU ZASIEDZENIA – DWA STANOWISKA

Co do okresu sprzed upływu terminu zasiedzenia wyróżnić można dwa stanowiska, przy czym sytuacja prawna posiadacza rzeczy, który nabył jej własność przez zasiedzenie oraz posiadacza służebności, który nabył przez zasiedzenie służebność (gruntową lub przesyłu) jest w istocie tożsama, jeżeli chodzi o ocenę zasady, czy byłemu właścicielowi rzeczy (właścicielowi rzeczy obciążonej) przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmujące okres sprzed zasiedzenia.

Wedle pierwszego z poglądów osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia (właścicielowi nieruchomości obciążonej), nie przysługują wobec posiadacza, który nabył rzecz (ograniczone prawo rzeczowe) żadne roszczenia, w tym roszczenia uzupełniające, w szczególności roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia. Odwołuje się ono przede wszystkim do argumentu związanego z pierwotnym nabyciem własności, skutkującym utratą własności przez dotychczasowego właściciela⁷. Jego rozwinięciem jest stanowisko judykatury, w którym wskazuje się

⁵ O rozumieniu posiadania służebności jako posiadania prawa a nie posiadania rzeczy, zob. np. M. Balwicka-Szczyrba, *Glosa do postanowienia SN z dnia 20.09.2013 r.*, II CSK 10/13, OSP 2015, nr 2, poz. 17, która wyróżnia dwa rodzaje posiadania rzeczy: posiadanie samoistne i posiadanie zależne oraz odrębne od powyższych posiadanie służebności jako posiadanie prawa.

⁶ Tak też np. M. Balwicka-Szczyrba, *Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych*, Warszawa 2015, s. 156-157, odmiennie, lecz jak się wydaje nietrafnie, T. Radziwiłski, *Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości obciążonej po zasiedzeniu służebności przesyłu*, „Rejent” 2011, nr 10, s. 129-131; co do braku ekwiwalentu w przypadku zasiedzenia służebności przesyłu, zob. także G. Matusik, *Własność urzędzeń przesyłowych a prawa do gruntu*, Warszawa 2013, s. 395.

⁷ Tak np. A. Kunicki, *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 80, który wyjaśnił, że z chwilą nabycia przez posiadacza własności przez zasiedzenie gaśnie nie tylko własność poprzedniego właściciela, ale także wygasają wszelkie jego roszczenia wynikające z własności; pogląd ten został wprawdzie wyrażony na tle obowiązujących przepisów prawa rzeczowego, jednak ma charakter uniwersalny, tak jak uniwersalne jest stanowisko co do pierwotnego nabycia własności przez zasiedzenie; podobnie E. Janeczko *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 212, wedle którego to, że poprzedniemu właścicielowi nie przysługują względem posiadacza, który stał się właścicielem, roszczenia określone w art. 224-225 k.c. wynikają z pierwotnego charakteru nabycia, jakim jest zasiedzenie; podobnie S. Rudnicki, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007, s. 118; stanowiska te przytacza także R. Trzaskowski, *Wpływ zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających (cz.1)*, „Paestra” 2013, z. 3-4, s. 163.

na argument związany z funkcją zasiedzenia. Funkcja ta sprzeciwia się przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem (uprawnionym z innego prawa rzeczowego), roszczeń, u których podstaw leży prawo własności. Dodatkowo wskazuje się na argument wynikający z konieczności zapewnienia porządku prawnego i stabilizacji stosunków prawnych pomiędzy byłym i obecnym właścicielem⁸. Podkreśla się również funkcjonalny związek pomiędzy przysługiwaniem roszczenia petytoryjnego (windykacyjnego, negatoryjnego) a roszczeń uzupełniających. Innymi słowy, o ile można przyjąć, że roszczenia uzupełniające są niezależne od roszczeń petytoryjnych, mają obligacyjny charakter, to nie sposób uznać, aby przysługiwały one właścicielowi z chwilą wygaśnięcia jego roszczenia petytoryjnego (windykacyjnego, negatoryjnego)⁹. Zwraca się również uwagę na argumenty natury systemowej, w szczególności milczenie ustawodawcy odnośnie do skutków zasiedzenia w zakresie przysługiwania byłemu właścicielowi roszczeń uzupełniających¹⁰.

Z kolei wedle drugiego poglądu za tym, że osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia (właścicielowi nieruchomości obciążonej), przysługuje wobec posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia, może przemawiać przede wszystkim okoliczność, że roszczenie to ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależny od roszczeń chroniących własność. Skoro roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny, niedopuszczalne jest przypisywanie mu przesłanek mających prowadzić do nadania im charakteru rzeczowego, gdyż nie ma to odzwierciedlenia w żadnych przepisach obowiązującego prawa. Skutki zasiedzenia odnoszą się bowiem wyłącznie do prawa własności, powodując jego nabycie przez posiadacza połączone z utratą prawa przez dotychczasowego właściciela. Zasiedzenie nie pozostaje natomiast w żadnym związku z roszczeniami uzupełniającymi, które np. w drodze cesji mogą przysługiwać już osobom trzecim. W rezultacie utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania

⁸ Por. postanowienie SN z 15.11.1968 r., III CRN 257/68; zob. także wyroki SN z 12.01.2012 r., II CSK 258/11, oraz z 15.06.2016 r., II CSK 639/15, w którego uzasadnieniu odwołano się do wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 30.08.2007 r. w sprawie J.A.Pye (Oxford Ltd przeciwko The United Kingdom, nr 44302/02, stwierdzającego, że regulacje przewidujące nabycie własności nieruchomości kosztem dotychczasowego właściciela w następstwie długoterminowego posiadania, służąc uregulowaniu sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym, nie naruszają art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz.U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175, ze zm.); zob. również wyroki SN z 19.09.2013 r., I CSK 700/12, z 12.02.2014 r., IV CNP 28/13, OSNC-ZD 2015/2/27 oraz uchwałę SN z 30.11.2016 r., III CZP 77/16, OSNC 2017, nr 9, poz. 94, w której uzasadnieniu zwrócono uwagę – z odwołaniem się do wcześniejszego orzecznictwa – że „ład, porządek prawny, stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności rzeczy, czyli wszystko to, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, ulegałoby ponownie zakłóceniu, co byłoby nie do pogodzenia z celem zasiedzenia”.

⁹ Taki wniosek można wysnuć z uzasadnienia postanowienia SN z 15.04.2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, poz. 93, tak też argumentuje B. Stelmach, *Roszczenia uzupełniające...*, op. cit., s. 283-285.

¹⁰ R. Trzaskowski, *Wpływ zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających (cz. 2)*, „Palestra” 2013, z. 5-6, s. 169-170; B. Stelmach, *Roszczenia uzupełniające...*, op. cit., s. 284, 287-289.

wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało. Zasiedzenie nie przekreśla bowiem faktu, że przez określony czas posiadacz, korzystając z rzeczy, stał się wzbogacony względem ówczesnego właściciela, który żadnej należności nie otrzymał¹¹. Podobnie właścicielowi nieruchomości obciążonej wskutek zasiedzenia służebnością przesyłu przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tej nieruchomości za okres poprzedzający zasiedzenie¹². W obu przypadkach wygaśnięcie ze skutkiem wstecznym (*ex tunc*) roszczenia, które już powstało wymagałoby wyraźnej podstawy prawnej¹³.

5. ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI ZA OKRES SPRZED UPŁYWU TERMINU ZASIEDZENIA – PROPONOWANE ROZWIĄZANIE

Odpowiedź na pytanie, która z wyżej wskazanych koncepcji zawiera bardziej doniosłe argumenty przemawiające za przychyleniem się do niej *de lege lata* zacząć należałoby od przypomnienia ogólnych rozważań dotyczących istoty zasiedzenia.

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności z mocy prawa (*ex lege*) a samo postanowienie o stwierdzeniu nabycia przez zasiedzenie ma charakter deklaratoryjny.

W postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie sąd nie jest związany datą nabycia wskazaną we wniosku. Jeżeli zgromadzony w sprawie materiał wskazuje na to, że zasiedzenie nastąpiło w innym dniu, sąd ma obowiązek stwierdzić nabycie przez zasiedzenie w dniu odpowiadającym rzeczywistemu stanowi rzeczy¹⁴. Nie powinno także budzić wątpliwości, iż nabycie przez zasiedzenie następuje bez jakiegokolwiek rekompensaty (ekwiwalentu) na rzecz poprzednio uprawnionego¹⁵, niezależnie od tego, czy następuje nabycie własności nieruchomości, czy też prawa w postaci służebności gruntowej lub służebności przesyłu. Charakterystyczne dla instytucji zasiedzenia jest bowiem to, że nabycie danego prawa ma charakter pierwotny, co oznacza, że następuje bez związku z przysługiwaniem

¹¹ Zob. np. J. Zralek, B. Panfil, *W sprawie zasiedzenia służebności przesyłu i jego skutków*, PS 2016, nr 11-12, s. 69-73; K. Mularski, *Istnienie i zakres tzw. roszczeń uzupełniających w przypadku utraty własności w drodze zasiedzenia*, SPP 2017, nr 1, s. 35-48; B. Lackoroński, *Zasiedzenie służebności...*, *op. cit.*, s. 157, M. Olczyk, *Glosa do postanowienia SN z dnia 15.04.2011 r.*, III CZP 7/11, OSP z 2012, nr 10, poz. 93.

¹² Tak M. Olczyk, *Glosa do postanowienia SN z dnia 15.04.2011 r...*, *op. cit.*, s. 648-649; M. Warciński, *Glosa do uchwały SN z dnia 30.11.2016 r.*, III CZP 77/16, PS 2019, nr 1, s. 105-111.

¹³ Tak M. Warciński, *Glosa do uchwały SN z 30.11.2016 r...*, *op. cit.*, s. 105-111.

¹⁴ Por. np. postanowienie SN z 8.09.2006 r., II CSK 87/06 oraz z 17.10.2012 r., I CSK 51/12.

¹⁵ E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2013, s. 644; E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, *op. cit.*, s. 198; R. Morek [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe*, K. Osajda (red.), Warszawa 2017, s. 211; L. Jantowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, M. Bałwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak (red.), Warszawa 2022, s. 386; w wyrokach TK z 25.05.1999 r., SK 9/98, OTK ZU 1999, nr 4, poz. 78 i z 14.12.2005 r., SK 61/03, OTK ZU 2005/A, nr 11, poz. 136 potwierdzono, że zasiedzenie jest usprawiedliwione ochroną porządku publicznego i przepisy o zasiedzeniu, mimo że nie przewidują rekompensaty dla właściciela utraconej własności, są zgodne z art. 31 ust. 3 Konstytucji, a w przypadku nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie – także z art. 64 ust. 3 Konstytucji, zob. także uzasadnienie uchwały SN z 30.11.2016 r., III CZP 77/16, OSNC 2017, nr 9, poz. 94.

prawa innej osobie, a w przypadku nabycia własności powoduje także utratę tego prawa przez poprzedniego właściciela¹⁶.

W dalszej kolejności przedmiotem analizy winna być zależność powództwa, którego przedmiotem jest roszczenie uzupełniające, w szczególności roszczenie o wynagrodzenie od powództwa, którego przedmiotem jest roszczenie windykacyjne (negatoryjne).

W odniesieniu do roszczeń uzupełniających skierowanych względem posiadacza w dobrej wierze uwzględniając zasady wykładni językowej i funkcjonalnej należałoby uznać, że roszczenia wynikające z normy art. 224 § 2 k.c. aktualizują się i stają się wymagalne wyłącznie pod warunkiem wytoczenia przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze powództwa windykacyjnego i obejmują rozliczenie stron jedynie za okres od dowiedzenia się przez pozwanego posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu powództwa¹⁷. Świadczy o tym zwrot „od dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa” zawarty w art. 224 § 2 k.c., który w drodze logicznego wynikania implikuje konieczność wytoczenia takiego powództwa.

Inaczej jest w przypadku roszczeń uzupełniających skierowanych przeciwko posiadaczowi w złej wierze, co będzie regułą w odniesieniu do posiadacza samostannego, który nabył rzecz – w szczególności nieruchomości – przez zasiedzenie. Przemawia za tym wykładnia językowa normy z art. 225 k.c. – brak uzależnienia wymagalności żądania od dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego – oraz wykładnia funkcjonalna, gdyż nie ma racjonalnego uzasadnienia tego, aby preferować posiadacza, który wie, że nie przysługuje mu tytuł prawny do posiadanej rzeczy lub przy dołożeniu należytej staranności powinien się o tym dowiedzieć¹⁸. Należy jednak podzielić stanowisko, że niezależność wytoczenia powództwa o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy względem posiadacza w złej wierze od zgłoszenia roszczenia windykacyjnego nie zwalania sądu *in casu*, aby przesłankowo badał, czy gdyby powództwo windykacyjne zostało wytoczone w okresie, za który powód domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, to zostałoby ono uwzględnione. Warunkiem uwzględnienia roszczenia uzupełniającego (ze swej istoty uzupełniającego roszczenie windykacyjne lub negatoryjne) jest bowiem ziszczenie się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne (negatoryjne)¹⁹. Nie zmienia tego obligatoryjny charakter roszczeń uzupełniających,

¹⁶ A Stelmachowski, [w:] *System prawa prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe...*, op. cit., s. 392; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego, t. 3...* (red. E. Gniewek), s. 644; E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, op. cit., s. 12; A. Kunicki, *Zasiedzenie...*, op. cit., s. 65-67 i tam powołane poglądy dotyczące nabycia pierwotnego i pochodnego.

¹⁷ Tak też E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego, t. 3...*, op. cit., s. 906 i cytowana tam literatura; odmiennie SN w uzasadnieniu wyroku z 8.06.2017 r., V CSK 584/16.

¹⁸ L. Jantowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrak (red.), Warszawa 2022, art. 225, s. 471; E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego, t. 3...*, op. cit., s. 901-902; zob. też wyrok SN z 8.12.2006 r., V CSK 296/06, uchwałę SN z 24.07.2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014/3/24.

¹⁹ Zob. wyroki SN: z 31.03.2004 r., II CK 102/03, z 15.04.2004 r., IV CK 273/03.

jako że warunkiem *sine qua non* powstania takiego roszczenia jest posiadanie przez powoda statusu właściciela w okresie, za który domaga się zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Wprawdzie zgodzić należy się z poglądem, że późniejsza utrata własności rzeczy co do zasady nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało²⁰, jednak zasada ta nie powinna odnosić się do sytuacji, gdy utrata własności nastąpiła w wyniku zasiedzenia rzeczy.

Prima facie w sytuacji, gdy w toku postępowania o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy pozwany podniesie zarzut zasiedzenia i okaże się, że wprawdzie pozwany nabył rzecz przez zasiedzenie, ale w terminie późniejszym, aniżeli okres, za który właściciel (były właściciel) domaga się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy – późniejsza utrata własności rzeczy przez zasiedzenie nie powinna mieć wpływu na roszczenie dotyczące wcześniejszego okresu, aniżeli termin, z jakim nastąpiło zasiedzenie, właśnie ze względu na obligacyjny charakter roszczenia uzupełniającego.

Podzielić należy jednak zapatrywanie K. Mularskiego²¹, że obligacyjny charakter roszczeń uzupełniających nie przesądza jeszcze odpowiedzi na pytanie, czy *de lege lata* roszczenie o wynagrodzenie za okres sprzed zasiedzenia istotnie byłemu właścicielowi przysługuje. Jak się wydaje, zbyt daleko idące jest przyjęcie założenia, iż roszczenie takie byłemu właścicielowi rzeczywiście przysługuje. Argumentacja za takim stanowiskiem odwołuje się w pierwszej kolejności do braku jakichkolwiek przepisów, które z faktem zasiedzenia wiązałyby wygaśnięcie roszczeń uzupełniających. Podkreśla się, że skutkiem zasiedzenia nie może być utrata już wykreowanych, obligacyjnych i nieakcesoryjnych względem prawa własności praw podmiotowych.

Takie stanowisko byłoby uzasadnione, gdyby oprzeć się wyłącznie na zasadach wykładni językowej, z pominięciem innych reguł wykładni, w szczególności wykładni celowościowej i systemowej. O ile bowiem roszczenia uzupełniające mają charakter niezależny od wytoczenia powództwa petytoryjnego (windykacyjnego, negatoryjnego) przeciwko posiadaczowi w złej wierze, o tyle należy wykluczyć, że roszczenia te przysługiwały właścicielowi z chwilą wygaśnięcia roszczeń petytoryjnych w następstwie utraty rzeczy na skutek zasiedzenia.

Po pierwsze, należy przyjąć założenie – niekwestionowane *de lege lata* nawet przez zwolenników przyznania byłemu właścicielowi niektórych roszczeń

²⁰ Uchwały SN: z 26.05.2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195, z 24.07.2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014/3/24, wyrok SN z 10.11.2020 r., V CSK 7/19.

²¹ K. Mularski, *Istnienie i zakres tzw. roszczeń uzupełniających...*, op. cit., s. 42.

uzupełniających względem nabywcy własności nieruchomości (służebności) przez zasiedzenie – że nabycie przez zasiedzenie następuje co do zasady bez jakiegokolwiek ekwiwalentu ekonomicznego. Brak ekwiwalentu z punktu widzenia aksjologicznego należy uzasadnić jako konsekwencję trwającej przez wiele lat bezczynności właściciela nieruchomości. Zwolennicy przyznania byłemu właścicielowi roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy pomijają, że do zasiedzenia nieruchomości (służebności) wymagany jest upływ znacznego okresu czasu, a mianowicie 30 lat w przypadku posiadania nieruchomości (służebności) w złej wierze, bo w istocie tylko w odniesieniu do posiadacza w złej wierze w sposób realny można by zgłaszać roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Pomimo stanowczego stwierdzenia, że roszczenia uzupełniające nie są przecież ekwiwalentem prawa własności, ale bezprawnego korzystania z cudzej rzeczy w okresie poprzedzającym zasiedzenie, to przecież w istocie zapłata wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 6 lat poprzedzających zasiedzenie (uwzględniając aktualne terminy przedawnienia z art. 118 k.c.) byłyby funkcjonalnie niczym innym jak właśnie ekwiwalentem za nabycie rzeczy (służebności) przez zasiedzenie. Pomijając sytuacje nietypowe, gdy właściciel nie mógł spowodować przerwania biegu zasiedzenia z przyczyn obiektywnych, niezależnych od niego (w takiej sytuacji można np. odwołać się do zawieszenia biegu zasiedzenia z uwagi np. na stan siły wyższej – art. 175 w zw. z art. 121 pkt 4 k.c.)²² nie znajduje aksjologicznego uzasadnienia teza, że w sytuacji, gdy właściciel utracił już prawo własności na skutek zasiedzenia nadal może domagać się zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Zgodzić należy się bowiem ze stanowiskiem, że nie można porównywać sytuacji właściciela, który utracił rzecz na skutek zasiedzenia z sytuacją właściciela, który tej własności nie utracił na skutek zasiedzenia i dochodzi roszczeń uzupełniających²³. Właśnie usytuowanie art. 224 k.c. i nast. bezpośrednio po przepisach kreujących roszczenia windykacyjne i negatoryjne przemawia za taką ich wykładnią systemową, która wyklucza możliwość skutecznej realizacji roszczeń o zapłatę już po utracie własności nieruchomości na skutek zasiedzenia. Można zatem pokusić się o tezę, że w przypadku konkurencji roszczenia uzupełniającego z własnością nabytą na skutek zasiedzenia, istota zasiedzenia jako nabycia prawa o charakterze nieekwiwalentnym powoduje, że nie ma podstaw do skutecznego dochodzenia przez byłego już właściciela roszczeń uzupełniających, w szczególności roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Gdyby ustawodawca taką możliwość dopuścił, to uwzględniając zasady wykładni systemowej celowe byłoby odwołanie się w regulacjach dotyczących zasiedzenia do norm odnoszących się

²² Zob. np. uchwała SN z 26.10.2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008/5/43.

²³ Podobnie B. Stelmach, *Roszczenia uzupełniające...* s. 285-286.

do roszczeń uzupełniających lub roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. W literaturze trafnie wskazuje się *per analogiam* na normę z art. 194 k.c., zgodnie z którą przepisy o przetworzeniu, połączeniu i pomieszczeniu nie uchybiają przepisom o obowiązku naprawienia szkody ani przepisom o bezpodstawnym wzbogaceniu. Skoro ustawodawca pomija milczeniem sytuację byłego właściciela, który utracił własność rzeczy w kontekście roszczeń uzupełniających, pomimo, że w sposób oczywisty wątpliwość ta zostałaaby wyjaśniona przez umieszczenie np. w art. 172 k.c. odesłania do przepisów o roszczeniach uzupełniających lub o bezpodstawnym wzbogaceniu, to brak takich wyraźnych regulacji należy uznać za symptomatyczny. W sytuacji, gdy nie budzi wątpliwości, że nabycie przez zasiedzenie własności rzeczy lub ograniczonego prawa rzeczowego następuje bez ekwiwalentu, to równoczesne dopuszczenie powstania po stronie właściciela roszczeń uzupełniających nie wydaje się uzasadnione w świetle zasad wykładni systemowej²⁴.

Przeciwnicy tego stanowiska podkreślają, że wprawdzie z chwilą zasiedzenia przejście prawa własności istotnie następuje nieodpłatnie, to jednak nie może to mieć wpływu na istnienie roszczeń chroniących inne interesy ekonomiczne. Prowadziłoby to bowiem do niczym nieuzasadnionego premiowania bezprawnego posiadacza, znajdującego się niemal zawsze w złej wierze kosztem interesów właściciela, który bez ekwiwalentu ekonomicznego traciłby „podwójnie” – nie tylko własność rzeczy lecz także należne mu wynagrodzenie z tytułu jej bezprawnego używania²⁵.

Odwracając zagadnienie, można postawić pytanie, czy istnieją względy aksjologiczne, uzasadniające przyznanie byłemu właścicielowi roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy za okres poprzedzający zasiedzenie. Gdyby bowiem dopuścić możliwość dochodzenia przeciwko osobie, która już legitymuje się prawem podmiotowym w postaci własności, roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości za okres sprzed nabycia tego prawa, to powstałby swoisty dysonans pomiędzy uzyskaniem prawa podmiotowego i jednoczesnym zobowiązaniem do zapłaty wynagrodzenia za jego posiadanie. Sprzeciwiałoby się to podstawowemu założeniu nabycia pierwotnego, które nastąpiło bez jakiegokolwiek ekwiwalentu²⁶. Nie przekonuje argument o „podwójnej stracie” byłego właściciela. Skoro bowiem ustawodawca dopuszcza *de lege lata* zasiedzenie rzeczy lub praw (służebności) bez ekwiwalentu, to odpada argument o przywróceniu równowagi ekonomicznej między określonymi podmiotami, w tym przypadku

²⁴ Podobnie R. Trzaskowski, *Wpływ zasiedzenia ...*, op. cit., s. 169-170.

²⁵ K. Mularski, *Istnienie i zakres tzw. roszczeń uzupełniających...*, op. cit., s. 43.

²⁶ Podobnie E. Stawicka, *Czy osobie, która utraciła własność w wyniku zasiedzenia, przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za czas poprzedzający datę zasiedzenia od podmiotu, na którego rzecz zasiedzenie nastąpiło?*, „Palestra” 2014, nr 7-8, s. 219-221.

byłym właścicielem a podmiotem, który nabył własność rzeczy lub prawa w drodze zasiedzenia z pomocą instytucji roszczeń uzupełniających bez wyraźnego unormowania w tym zakresie.

Również wykładnia historyczna nie przemawia za przyjęciem tezy o dopuszczalności skutecznego zgłoszenia przez byłego właściciela roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy za okres sprzed utraty jej własności na skutek zasiedzenia. Takiej możliwości *de lege lata* nie można wyinterpretować na podstawie wykładni art. 311-312 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe²⁷ (dotyczących roszczeń uzupełniających); również przepisy rozdziału II („Dawność” – art. 50 i następne) nie przewidywały dla właściciela rzeczy, który utracił jej własność na skutek zasiedzenia jakichkolwiek roszczeń przeciwko posiadaczowi samoistnemu za okres poprzedzający nabycie jej w drodze zasiedzenia.

Także porównanie naszej regulacji z regulacją zawartą w niemieckim kodeksie cywilnym (BGB²⁸) – w przepisach odnoszących się do zasiedzenia nieruchomości (§ 927 BGB), czy roszczeń uzupełniających (§ 987-993 BGB) również nie uzasadnia tezy o przysługiwaniu byłemu właścicielowi roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niej za okres poprzedzający nabycie przez posiadacza samoistnego własności rzeczy w drodze zasiedzenia. Podobnie, jak w polskim kodeksie cywilnym brak jest *de lege lata* norm takie roszczenia przewidujących, jakkolwiek jest przewidziana możliwość dochodzenia roszczeń analogiczna, jak w przypadku art. 194 k.c. (§ 951 BGB).

6. PODSUMOWANIE

Zasady wykładni systemowej, funkcjonalnej, historycznej i porównawczej przemawiają za uznaniem, że byłemu właścicielowi nie przysługuje przeciwko posiadaczowi samoistnemu rzeczy roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niej (art. 224, art. 225 k.c.) za okres poprzedzający nabycie przez tego posiadacza własności rzeczy w drodze zasiedzenia. Odnosi się to także do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w granicach służebności gruntowej i przesyłu. W szczególności przemawia przeciwko przyznaniu takiego roszczenia pierwotny charakter nabycia własności nieruchomości (służebności) przez zasiedzenie i wynikający stąd brak ekwiwalentu ekonomicznego związane go z utratą prawa podmiotowego. Gdyby ustawodawca taką możliwość dopuścił, to uwzględniając zasady wykładni systemowej celowe byłoby odwołanie się w regulacjach dotyczących zasiedzenia do norm odnoszących się do roszczeń uzupełniających lub roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Pominięcie przez

²⁷ Dz.U. Nr 57, poz. 319.

²⁸ *Bürgerliches Gesetzbuch, Münchener Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2004.

ustawodawcę milczeniem sytuacji byłego właściciela, który utracił własność rzeczy w kontekście roszczeń uzupełniających należy uznać za rezygnację z przyznania mu takiego prawa. Skoro ustawodawca dopuszcza *de lege lata* zasiedzenie rzeczy lub praw (służebności) bez ekwiwalentu, to nie ma aksjologicznego uzasadnienia argument o przywróceniu równowagi ekonomicznej między byłym właścicielem a podmiotem, który nabył własność rzeczy lub służebności w drodze zasiedzenia. Nie wydaje się zatem uzasadnione zakwestionowanie ukształtowanego w dotychczasowej judykaturze stanowiska o braku możliwości dochodzenia przez byłego właściciela rzeczy – który utracił jej własność na skutek zasiedzenia – roszczeń uzupełniających, w szczególności roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

BIBLIOGRAFIA

Literatura

- Balwicka-Szczyrba M., *Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właściciele urzędzeń przesyłowych*, Warszawa 2015.
- Balwicka-Szczyrba M., *Glosa do postanowienia SN z dnia 20 września 2013 r. II CSK 10/13*, OSP 2015, nr 2, poz. 17.
- Gniewek E., [w:] *System prawa prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2013
- Janeczko E., *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002.
- Jantowski L., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak (red.), Warszawa 2022.
- Kunicki A., *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964.
- Lackoroński B., *Zasiedzenie służebności a roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości*, MoP z 2020, z. 3.
- Matusik G., *Własność urzędzeń przesyłowych a prawa do gruntu*, Warszawa 2013
- Morek R., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe* K. Osajda (red.), Warszawa 2017.
- Mularski K., *Istnienie i zakres tzw. roszczeń uzupełniających w przypadku utraty własności w drodze zasiedzenia*, SPP 2017, z. 1.
- Olczyk M., *Glosa do postanowienia SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11*, OSP 2012, nr 10, poz. 93.
- Radziwiłski T., *Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości obciążonej po zasiedzeniu służebności przesyłu*, „Rejent” 2011, nr 10.
- Rudnicki S., *Nabywanie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007.
- Stawicka E., *Czy osobie, która utraciła własność w wyniku zasiedzenia, przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za czas poprzedzający datę zasiedzenia od podmiotu, na którego rzecz zasiedzenie nastąpiło?*, „Palestra” 2014, z. 7-8.
- Stelmach B., *Roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne*, Warszawa 2019.
- Stelmachowski A., [w:] *System prawa prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe*, T. Dybowski (red.), Warszawa 2003.
- Trzaskowski R., *Wpływ zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających (cz. 1)*, „Palestra” 2013, z. 3-4.
- Trzaskowski R., *Wpływ zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających (cz. 2)*, „Palestra” 2013, z. 5-6.
- Warciański M., *Glosa do uchwały SN z dnia 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16*, PS 2019, nr 1.
- Zrałek J., Panfil B., *W sprawie zasiedzenia służebności przesyłu i jego skutków*, PS 2016, nr 11-12.

Akty prawne

Protokół Nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz.U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175, ze zm.).

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145).

Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319).

BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*).

Orzecznictwo

Wyrok ETPC z 30.08.2007 r., nr 44302/02.

Wyrok TK z 25.05.1999 r., SK 9/98.

Wyrok TK z 14.12.2005 r., SK 61/03.

Uchwała SN z 26.05.2006 r., III CZP 19/06.

Uchwała SN z 26.10.2007 r., III CZP 30/07.

Uchwała SN z 24.07.2013 r., III CZP 36/13.

Uchwała SN z 30.11.2016 r., III CZP 77/16.

Wyrok SN z 31.03.2004 r., II CK 102/03.

Wyrok SN z 15.04.2004 r., IV CK 273/03.

Wyrok SN z 8.12.2006 r., V CSK 296/06.

Wyrok SN z 12.01.2012 r., II CSK 258/11.

Wyrok SN z 19.09.2013 r., I CSK 700/12.

Wyrok SN z 12.02.2014 r., IV CNP 28/13.

Wyrok SN z 15.06.2016 r., II CSK 639/15.

Wyrok SN z 8.06.2017 r., V CSK 584/16.

Wyrok SN z 10.11.2020 r., V CSK 7/19.

Postanowienie SN z 15.11.1968 r., III CRN 257/68.

Postanowienie SN z 8.09.2006 r., II CSK 87/06.

Postanowienie SN z 15.04.2011 r., III CZP 7/11.

Postanowienie SN z 17.10.2012 r., I CSK 51/12.

Postanowienie SN z 3.02.2022 r., II CSKP 371/22.

Wyrok SA w Warszawie z 27.11.2019 r., I ACa 96/19.

A claim for remuneration for non-contractual use of a thing or a right for the period preceding usucaption of ownership of a thing or easement (Art. 224, 225 of the Civil Code)

Summary

The article takes a position on the issue which raises doubts in the doctrine and jurisprudence, whether the former owner of a thing, in particular real estate, may be entitled to a claim against the possessor of the thing for remuneration for non-contractual use of it (Articles 224, 225 of the Civil Code) for the period preceding the acquisition by this owner of the property by usucaption. Various positions and arguments have been presented, which on the one hand support the view

that such a claim is entitled, and on the other hand, that there are no grounds for recognizing the legitimacy of this claim. A resolution of this dispute was proposed and arguments were presented that would support the recognition of the validity of the first of the above-mentioned views.

Keywords: ownership, servitude, usucaption, claim, remuneration for non-contractual use

