

Sygn. akt III CZP 50/18

UCHWAŁA

Dnia 15 listopada 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa W. K.
przeciwko Muzeum (...) w W.
przy uczestnictwie interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Skarbu Państwa -
Prezydenta miasta W.
o wydanie nieruchomości i zapłatę,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 15 listopada 2018 r.
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w (...)
postanowieniem z dnia 10 maja 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

"Czy dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli
nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej
nieruchomości jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego
prawa, o której mowa w art. 209 k.c.?"

podjął uchwałę:

**Dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli
nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej
nieruchomości nie jest czynnością zmierzającą do zachowania
wspólnego prawa w rozumieniu art. 209 k.c.**

UZASADNIENIE

Powód W. K. w pozwie skierowanym przeciwko P. w W. oraz Muzeum (...) w W. domagał się nakazania pozwanym wydania nieruchomości w postaci budynku położonego w W. przy ul. W., na gruncie stanowiącym działkę ewidencyjną nr (...),

w obrębie [...], dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz zasądzenia na jego rzecz od pozwanych *in solidum* kwoty 10 277 007 zł z ustawowymi odsetkami, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z budynku położonego na tej nieruchomości gruntowej za okres od października 2001 r. do grudnia 2013 r. Powód jest jednym ze współwłaścicieli tej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w W. nakazał stronie pozwanej Muzeum (...) w W. opuszczenie i opróżnienie opisanej w żądaniu pozwu nieruchomości budynkowej i jej wydanie powodowi oraz zasądził na jego rzecz od Muzeum (...) w W. kwotę 9 233 066 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 3 598 078,35 zł od dnia 11 lutego 2008 r. do dnia zapłaty i od kwoty 5 634 987,65 zł od dnia 8 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo przeciwko pozwanemu Muzeum (...) w W. i w całości przeciwko P. w W. oddalił.

Sąd Okręgowy ustalił, że przedmiotowa nieruchomość została objęta dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. W. (Dz. U. Nr 50, poz. 279), w związku z czym stała się własnością Gminy W., a następnie Skarbu Państwa. Wniosek poprzedników prawnych powoda o przyznanie prawa własności czasowej został załatwiony odmownie decyzją Prezydium Rady Narodowej w W. z dnia 24 lutego 1956 r. Decyzją z dnia 8 lutego 1995 r., Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez stronę pozwaną P. wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i własności posadowionych na tym gruncie budynków, budowli i innych urządzeń. Na podstawie umowy z dnia 5 stycznia 2001 r. P. oddała Muzeum (...) w W. ten grunt i znajdujące się na nim budynki w użyczenie. Ostateczną decyzją z dnia 26 września 2001 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji z dnia 24 lutego 1956 r., zaś ostateczną decyzją z dnia 12 czerwca 2006 r. Minister Budownictwa stwierdził nieważność decyzji z dnia 8 grudnia 1995 r. Sąd pierwszej instancji uznał, że legitymacja procesowa bierna przysługuje jedynie pozwanemu Muzeum (...) w W., które faktycznie włada tą nieruchomością oraz, że dochodzenie przez jednego współwłaściciela nieruchomości całego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c.

Na skutek apelacji strony pozwanej Muzeum (...) w W. Sąd Apelacyjny w (...) postanowieniem z dnia 3 czerwca 2016 r. zawiesił postępowanie w zakresie dotyczącym roszczenia o wydanie nieruchomości do czasu zakończenia postępowania administracyjnego w przedmiocie wniosku dekretowego poprzedników prawnych powoda co do nieruchomości przy ul. W. w W., a wyrokiem z dnia 16 czerwca 2016 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w tej części, w jakiej zostało zasądzone wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w ten sposób, że powództwo w tym zakresie oddalił. Sąd Apelacyjny przyjął, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być skierowane przeciwko posiadaczowi samoistnemu, bowiem pozwane Muzeum było posiadaczem zależnym w dobrej wierze.

W wyniku skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2017 r. uchylił wyrok Sądu drugiej instancji i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania, uznając, że posiadacz zależny, który na podstawie umowy zawartej z posiadaczem samoistnym faktycznie włada rzeczą, może być adresatem roszczenia właściciela o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy, dochodzonego na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c.

Sąd Apelacyjny w (...) rozpoznając ponownie sprawę powziął wątpliwości, które wyraził w przedstawionym do rozstrzygnięcia pytaniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Celem czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. jest ochrona wspólnego prawa przed możliwym niebezpieczeństwem utraty prawa własności, uszkodzenia, czy pogorszenia rzeczy, stanowiącej przedmiot współwłasności. W tym pojęciu mieszczą się czynności zmierzające do usunięcia zagrożenia wspólnej rzeczy i wspólnego prawa własności tej rzeczy, a także czynności podejmowane w sytuacji, gdy już doszło do naruszenia wspólnego prawa. Przyjmuje się, że czynność zachowawcza nie może być wykonana tylko w stosunku do części prawa

własności rzeczy, lecz niepodzielnie w stosunku do całego prawa własności. Czynność zachowawcza może być: czynnością natury faktycznej (np. zastosowanie dozwolonej samopomocy, czy rozebranie grożącego zawaleniem budynku), czynnością materialnoprawną (np. zawarcie w trybie pilnym umowy najmu, dzierżawy, czy sprzedaż rzeczy ruchomej ulegającej szybkiemu zepsuciu), jak i czynnością procesową (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym).

Podjęta samodzielnie przez któregokolwiek ze współwłaścicieli czynność zachowawcza musi zmierzać do zabezpieczenia (zaspokojenia) wspólnego interesu wszystkich współwłaścicieli (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1997 r., II CKN 389/97, nie publ., z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 312/09, nie publ.). Konstrukcja upoważnienia każdego współwłaściciela do wszelkich czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela wobec drugiego, lecz na wzajemnej reprezentacji interesów współwłaścicieli niedziałających przez współwłaścicieli działających. Cechą tej wzajemnej reprezentacji jest to, że współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie pozostałych współwłaścicieli (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSPiKA 1961, nr 7-8, poz. 196; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1967 r., III CZP 117/66, OSPiKA 1968, nr 9, poz. 195; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1997 r., II CKN2/97, nie publ.).

Dokonanie czynności zachowawczej z założenia musi być ukierunkowane na ochronę wspólnego prawa wszystkich współwłaścicieli, a nie wyłącznie interesu współwłaściciela dokonującego takiej czynności, względnie interesu części współwłaścicieli. W takich przypadkach współwłaściciel powinien korzystać z uprawnień, regulowanych innymi przepisami o współwłasności. Poprzez powołanie się na legitymację z art. 209 k.c., współwłaściciel nie może realizować swoich roszczeń w celu obejścia art. 201 k.c., art. 202 k.c. i art. 206 k.c. Wyjątkowy charakter legitymacji współwłaścicieli do dokonania czynności zachowawczej powoduje, że może być ona podjęta wyłącznie ze skutkiem w stosunku do osób trzecich, czyli ma zastosowanie w tzw. stosunkach zewnętrznych wynikających ze

stosunku współwłasności. Współwłaściciel nie może więc skutecznie wystąpić przeciwko innemu współwłaścicielowi z powołaniem się na uprawnienie z art. 209 k.c. (odmienny pogląd został zaprezentowany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia z 25 czerwca 1971 r., III CRN 137/71, nie publ.). W takich przypadkach współwłaściciel powinien poszukiwać ochrony na gruncie przepisów normujących stosunki pomiędzy współwłaścicielami (np. art. 202 k.c. - jeśli pozostali współwłaściciele podejmują czynności zmierzające do zniszczenia lub pogorszenia rzeczy, czy art. 206 k.c. - gdy współwłaściciele nie dopuszczają pozostałych do współposiadania wspólnej rzeczy). Natomiast w sytuacji, gdy działania zmierzające do zniszczenia rzeczy, czy jej uszkodzenia podejmuje mniejszościowy współwłaściciel, wówczas każdy z pozostałych współwłaścicieli realizując uprawnienia wynikające z własnego prawa współwłasności może domagać się ochrony na zasadach ogólnych (np. poprzez powództwo negatoryjne). Należy bowiem zauważyć, że spór pomiędzy współwłaścicielami w odniesieniu do przedmiotu współwłasności, wyklucza działanie jednego ze współwłaścicieli w ramach legitymacji z art. 209 k.c.

Dlatego analizując zakres jurydyczny przepisu art. 209 k.c. należy mieć na względzie jego normatywne wyodrębnienie spośród innych instytucji dotyczących stosunku współwłasności do rzeczy, które nie upoważniają do utożsamiania go z instytucją zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i n. k.c.), względnie z indywidualnymi uprawnieniami poszczególnych współwłaścicieli wynikającymi ze stosunku współwłasności (art. 206 k.c. i art. 207 k.c.). Zagadnienie legitymacji opartej na art. 209 k.c. jako dotyczące prawa materialnego podlega ocenie przez sąd, nawet wówczas, gdy w toku procesu pozostali współwłaściciele nie zgłosili sprzeciwu. Działanie współwłaściciela z powołaniem się na art. 209 k.c., w razie, gdy dana czynność nie jest czynnością zachowawczą może prowadzić do odpowiedzialności odszkodowawczej współwłaściciela, który taką czynność podjął, względem pozostałych współwłaścicieli, na zasadach ogólnych.

Źródłem samodzielnej legitymacji współwłaściciela rzeczy do dokonania czynności zachowawczej jest art. 209 k.c., zaś podstawą legitymacji zarządcy do dokonania czynności wchodzących w zakres jego kompetencji mogą być: umowa współwłaścicieli o powołaniu zarządcy, względnie postanowienie sądu

o ustanowieniu zarządcy, albo też faktyczne wykonywanie zarządu przez jednego ze współwłaścicieli (stosownie do art. 200 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie), bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli, przy czym do przyjęcia, że jeden ze współwłaścicieli faktycznie wykonuje zarząd, nie jest wystarczające dokonanie przez niego jednej czynności. Musi to być stałe wykonywanie czynności potrzebnych do prawidłowej gospodarki, w przeciągu czasu, który pozwala przyjąć, iż ma miejsce faktyczne wykonywanie zarządu przez jednego ze współwłaścicieli. Zarządca jest uprawniony do pobierania, zamiast współwłaścicieli, wszelkich pożytków z nieruchomości, spieniężenia ich w granicach zwykłego zarządu oraz do prowadzenia spraw, które przy wykonywaniu zarządu okażą się potrzebne (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66, PiP 1968, nr 2, s. 330). Zarządca jest przedstawicielem współwłaścicieli, lecz działa w imieniu własnym. Jeśli nie działa zarządca, to czynności związane z zarządem rzeczą wykonują współwłaściciele zgodnie z art. 200 k.c., ale jest to odrębna w stosunku do art. 209 k.c. podstawa prawna ich działania. W związku z czym, legitymacji współwłaściciela rzeczy do podjęcia czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. nie można wywodzić i łączyć z legitymacją zarządcy, czy też z legitymacją współwłaścicieli na podstawie art. 200 k.c.

Czynności zachowawcze w rozumieniu art. 209 k.c. nie są nakierowane na zarząd rzeczą wspólną i nie mogą być rozpatrywane w kategoriach sprawowania zarządu rzeczą wspólną, gdyż są to odrębne instytucje prawne, aczkolwiek każda czynność zachowawcza z założenia stanowić będzie czynność wchodzącą w skład czynności, jakie są podejmowane w ramach zarządu rzeczą wspólną. Jednak tego rodzaju czynność jest oderwana od istoty sprawowania zarządu, który obejmuje ogół czynności i działań podejmowanych w celu gospodarowania rzeczą wspólną, ale także i jej ochrony. Zarząd jest wykonywany w sposób stały, zaś czynności zachowawcze oceniane w świetle art. 209 k.c. mają charakter jednorazowy, incydentalny i wynikają z istoty współwłasności rzeczy, którą cechuje jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa.

Nie ma podstaw prawnych do rozróżniania na gruncie art. 209 k.c. czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających ten zarząd, a w konsekwencji

ograniczenia zastosowania tego przepisu jedynie w odniesieniu do czynności zwykłego zarządu. W konkretnym stanie faktycznym może się okazać, że czynnością zachowawczą będzie czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, do której nie będzie potrzebna zgoda wszystkich pozostałych współwłaścicieli, jak tego wymaga art. 199 k.c. (np. sprzedaż rzeczy ulegającej szybkiemu zepsuciu). Podkreślić bowiem należy, że przepis art. 209 k.c. obejmuje wykonywanie wszelkich czynności oraz wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Zarządca rzeczy, który jest jednocześnie współwłaścicielem może dokonać czynności wykraczającej poza zakres zwykłego zarządu, jeśli będzie to czynność dokonana w warunkach, o których mowa w art. 209 k.c. Wówczas nie będzie to czynność zarządcy, lecz czynność zachowawcza dokonana przez współwłaściciela i będzie oceniana pod kątem spełnienia przesłanek z art. 209 k.c. Czynności zarządu rzeczą wspólną są czynnościami gospodarowania, natomiast czynności zachowawcze, stanowią przejaw ochrony wspólnego prawa i nie wchodzą w zakres pojęcia zarządu.

W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 14 czerwca 1966 r. - zasada prawna - III CO 20/65 (OSNPG 1966, nr 9, poz. 36; OSPiKA 1966, nr 12, poz. 272), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że współwłaściciel, który sprawuje zarząd rzeczą wspólną, jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu, chyba, że inny współwłaściciel temu się sprzeciwi albo wytoczy powództwo o czynsz za ten sam okres. Jednak powód nie wywodził swojej legitymacji procesowej czynnej z przepisów o zarządzie rzeczą wspólną, a zatem w stanie faktycznym tej sprawy bezprzedmiotowa jest kwalifikacja dochodzonego roszczenia pieniężnego jako czynności zwykłego zarządu.

Do utożsamienia czynności zarządu rzeczą wspólną z czynnością zachowawczą doszło również w nowszym orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12 (OSNC 2012, nr 12, poz. 142) wyjaśnił, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli, uznając dochodzenie roszczenia uzupełniającego do roszczenia windykacyjnego za czynność zachowawczą.

Czynność zachowawczą może ubezskutecznić sprzeciw współwłaścicieli rzeczy wspólnej, nie zaś brak ich zgody na dokonanie czynności zachowawczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014 nr 7-8, poz. 72). W piśmiennictwie i orzecznictwie sporną kwestią jest, czy pozostali współwłaściciele mogą przeciwstawić się podjęciu przez jednego ze współwłaścicieli czynności zachowawczych. Według pierwszego stanowiska, wystarczy sprzeciw jednego ze współwłaścicieli (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65). Druga koncepcja wymaga do zakwestionowania legitymacji jednego współwłaściciela, sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 35/95, OSNCP 1986, nr 4, poz. 47). Odnutowania wymaga lansowany w literaturze prawniczej trzeci, odosobniony, pogląd, zgodnie z którym sprzeciw jednego, czy pozostałych współwłaścicieli jest prawnie irrelevantny dla legitymacji współwłaściciela dokonującego czynności zachowawczej.

W art. 209 k.c. ustawodawca wyeksponował ochronę wspólnego prawa do rzeczy w celu zachowania jej integralności i całości, czyli aspekt przedmiotowy stosunku współwłasności, a nie ochronę indywidualnych interesów poszczególnych współwłaścicieli. W tym kontekście pod pojęcie czynności zachowawczych w rozumieniu tego przepisu podpadać będą wszystkie te z nich, które mogą być wykonane w stosunku do całości. Do takich czynności należy zaliczyć przede wszystkim roszczenia majątkowe niepieniężne takie, jak roszczenia windykacyjne, negatoryjne, o rozgraniczenie nieruchomości (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1957 r., 1 CR 935/56, OSPiKA 1958, nr 5, poz. 134, z dnia 28 stycznia 1958 r., 3 CR 1282/57, OSPiKA 1958, nr 10, poz. 266; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1962 r., 3 CR 237/62, OSPiKA 1962, nr 12, poz. 330).

Jeśli chodzi o roszczenia pieniężne, to problem ich oceny z punktu widzenia art. 209 k.c. jest bardziej skomplikowany i wymaga pogłębionej analizy oraz usystematyzowania i uwzględnienia celów poszczególnych instytucji właściwych dla stosunku współwłasności. Orzecznictwo Sądu Najwyższego jest w tej materii niejednolite. W orzeczeniu z dnia 7 czerwca 1960 r., 2 CR 113/59 (OSN 1961,

z. III, poz. 80), Sąd Najwyższy, na gruncie art. 89 (odpowiednika art. 209 k.c.) dekretu z dnia 11 października 1946 r. - prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319), wyjaśnił, że nie można uważać za wspólne roszczenie o należność z tytułu czynszu najmu lokalu, znajdującego się we wspólnej nieruchomości, albo z tytułu dochodzonego na innej podstawie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy stanowiącej współwłasność, skoro tego rodzaju należność wyrażona w pieniądzu, ze swej istoty, ma charakter świadczenia podzielnego, wobec czego wierzytelność dzieli się na niezależne od siebie części. Dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli należności innego współwłaściciela może się zatem opierać albo na pełnomocnictwie, albo na ustanowieniu zarządu rzeczą wspólną. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z dnia 20 czerwca 1975 r., I CR 353/75 (nie publ.), stwierdzając, że dochodzenie przez współuprawnionego całej należności pieniężnej dotyczącej wspólnego prawa nie stanowi czynności zachowawczej, skoro świadczenie z tego tytułu jest podzielna i nie ma żadnych szczególnych racji gospodarczych, które uzasadniałyby traktowanie jej jako całości (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., I CZ 117/14, nie publ.). W innych judykatach, za czynność zachowawczą nie zostały uznane wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej tylko przez jednego ze współużytkowników wieczystych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011 nr 12, poz. 138) oraz roszczenie odszkodowawcze wynikające z bezzasadnego wypowiedzenia przez najemcę umowy najmu rzeczy wspólnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2017 r., V CSK 270/16, nie publ.), a także żądanie zasądzenia odszkodowania z tytułu ubezpieczonego mienia stanowiącego majątek wspólników spółki cywilnej, która ulegała rozwiązaniu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r. V CSK 325/08, OSNC- ZD 2009 nr 4, poz. 101).

Przeciwnie stanowisko Sąd Najwyższy zajął w uzasadnieniu powołanej uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65, stwierdzając, że należność z tytułu czynszu najmu lub dzierżawy, nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzeczy wspólnej. Wierzytelność ta bierze początek w tej właśnie nieruchomości i stanowi jedną z pozycji aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. W związku zaś z gospodarką rzeczą wspólną powstają - obok

aktywów - także pasywa, które muszą być w ramach prawidłowej gospodarki pokrywane z aktywów. Wierzytelność więc z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, które rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwałą. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanych węzłem współwłasności i powstającą ze względu na tę współwłasność.

W uchwale z dnia 3 grudnia 2014 r., III CZP 92/14, (OSNC 2015, nr 10, poz. 113), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego (art. 209 k.c. w zw. z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.). Uniemożliwienie współwłaścicielom lokalu władania nim - wskutek wstrzymania wykonywania orzeczenia eksmisyjnego do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego stanowi istotne naruszenie uprawnień właścicielskich i przynosi im wymierną szkodę przez pozbawienie dochodu, który mogliby uzyskać z tytułu należności czynszowych, przy jednoczesnej konieczności ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu. Współwłaściciele nie mają przy tym możliwości - do czasu wykonania przez gminę wskazanego obowiązku - podjęcia działań przywracających im pełne władztwo nad przedmiotem wspólnego prawa. W takiej sytuacji roszczenie odszkodowawcze pozostaje dla nich praktycznie jedynym żelaznym środkiem ochrony wspólnego prawa. W uchwale z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, (OSNC 2012 nr 12, poz. 138), Sąd Najwyższy uznał, że w skład odszkodowania przysługującego właścicielowi lokalu od gminy mogą wchodzić także należności związane z korzystaniem z lokalu, w postaci opłat za media i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Rozstrzygając przedstawione przez Sąd Apelacyjny w (...) zagadnienie prawne trzeba wyjść od omówionej istoty czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. jako czynności, której funkcją jest ochrona wspólnego prawa do

przedmiotu współwłasności. Przesłanką istnienia samodzielnej legitymacji procesowej współwłaściciela jest więc zagrożenie lub naruszenie wspólnego prawa. Chodzi o utrzymanie rzeczy w stanie nie pogorszonym lub przywrócenia jej do stanu poprzedniego (wyrównania uszczerbku stanowiącego stratę w znaczeniu przepisów o odpowiedzialności odszkodowawczej - art. 361 § 2 k.c.). Nie można jednak zgodzić się z tezą, iż roszczenia pieniężne, niezależnie od ich podstawy faktycznej i prawnej, nie będą podpadały pod przepis art. 209 k.c., tylko dlatego, że świadczenia z tego tytułu są podzielne w znaczeniu określonym w art. 379 § 1 k.c.

W wielu jednak wypadkach dochodzenie roszczenia pieniężnego dotyczącego rzeczy wspólnej w całości przez jednego ze współwłaścicieli będzie kwalifikowane jako czynność zachowawcza, o której stanowi art. 209 k.c. Z tego punktu widzenia zasadnicze znaczenie ma to, czy dochodzenie takiego roszczenia ma na celu przywrócenie stanu sprzed uszkodzenia, czy pogorszenia rzeczy, a w konsekwencji ochronę wspólnego prawa.

W wyroku z dnia 9 czerwca 1998 r., II CKN 792/97, (OSNC 1999 nr 1, poz. 15), Sąd Najwyższy - jakkolwiek znowu niesłusznie utożsamiał czynność zachowawczą z czynnością zarządu - wyjaśnił, że współwłaściciel nieruchomości, który nią zarządza, może na podstawie art. 209 k.c. dochodzić zasądzenia na swoją rzecz całego odszkodowania pieniężnego za wyrządzoną czynem niedozwolonym szkodę polegającą na wycięciu drzew rosnących na nieruchomości. W uzasadnieniu wyroku z dnia 27 października 1971 r., I CR 477/71 (OSNCP 1972 z. 5, poz. 88), Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że art. 209 k.c. mający na względzie czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa dla wszystkich współwłaścicieli, nie może dotyczyć dochodzenia roszczenia o odszkodowanie za będącą przedmiotem współwłasności rzecz utraconą (w rozpoznawanej sprawie był to samochód osobowy), skoro utrata jest przeciwieństwem zachowania i wobec utraty rzeczy bezprzedmiotowe jest zachowanie wspólnego (dla współwłaścicieli) do niej prawa. Stwierdził dalej, że nie dotyczy to przypadku, gdy współwłaściciel rzeczy (nieruchomości) dochodzi na swoją rzecz całego odszkodowania pieniężnego za szkodę polegającą na zniszczeniu jej części składowych (drzew rosnących na nieruchomości). W takim przypadku nadal istnieje przedmiot

współwłasności i odszkodowanie przyznane za zniszczenie jej części składowych - nawet jeżeli nie jest możliwe przywrócenie stanu sprzed wyrządzenia szkody - może i powinno służyć takiemu nowemu zagospodarowaniu nieruchomości, które prowadziłyby do usunięcia lub zminimalizowania skutków wyrządzonej szkody.

W związku z powyższym czynnością zachowawczą współwłaściciela, o jakiej mowa w art. 209 k.c., może być także dochodzenie roszczenia odszkodowawczego za zniszczony składnik przedsiębiorstwa, stanowiącego współwłasność (np. wspólników spółki cywilnej), jeśli ma ono na celu uzyskanie środków na zakup albo odbudowę tego elementu, w celu włączenia go do struktury przedsiębiorstwa.

W uzasadnieniu uchwał z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08 (OSNC 2009 nr 4, poz. 53) i z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że na podstawie art. 209 k.c., jeden współwłaściciel może dochodzić od osoby trzeciej roszczenia windykacyjnego oraz roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne. Należy jednak zauważyć, że z faktu skuteczności legitymacji współwłaściciela w zakresie roszczenia windykacyjnego, nie można automatycznie wywodzić legitymacji w zakresie tzw. roszczenia uzupełniającego w postaci roszczenia o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Legitymacja ta podlega odrębnej ocenie w odniesieniu do obu roszczeń na gruncie art. 209 k.c. Współwłaściciel nie ma normatywnego obowiązku łącznego dochodzenia roszczeń uzupełniających i roszczenia windykacyjnego, czy negatoryjnego. Roszczenia uzupełniające mają charakter obligacyjny i gdy powstaną, uzyskują byt samodzielny, niezależny od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 k.c.). W związku z tym, mogą one być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego oraz mogą stanowić przedmiot obrotu (cesji). Utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres, w którym właścicielowi przysługiwało prawo do nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2014 r., I CSK 728/13, nie publ.). W tym miejscu trzeba dodatkowo zauważyć, że roszczenia uzupełniające, o których mowa w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie mają jednorodnego charakteru, w kontekście ich kwalifikacji jako czynności zachowawczych z art. 209 k.c. Zbiorcze

pojęcie roszczeń uzupełniających obejmuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, roszczenie odszkodowawcze za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy, roszczenie o zwrot pożytków, pobranych po tym jak posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, których nie zużył, roszczenie o zwrot wartości tych pożytków, które zużył, a także roszczenie o zwrotu wartości pożytków, których posiadacz w złej wierze z powodu złej gospodarki nie uzyskał.

Nie ulega wątpliwości, że za czynność zachowawczą należy uznać dochodzenie przez współwłaściciela przeciwko posiadaczowi rzeczy roszczeń odszkodowawczych, a także roszczeń o zapłatę należności związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej w postaci opłat za media (prąd, woda, gaz, ciepło itp.), których nie uiścił posiadacz na rzecz dostawców, bowiem brak ich pokrycia może pozbawić nieruchomość dostaw, a w konsekwencji zakłócić jej funkcjonowanie i doprowadzić co najmniej do uszkodzenia.

Świadczenie posiadacza z tytułu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy wspólnej jest zaliczane do pożytków i innych przychodów, które zgodnie z art. 207 k.c. przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości przysługujących im udziałów. Określenie „przypadają” oznacza, że pożytki i przychody z założenia nie mają być na trwałe przedmiotem współwłasności, lecz powinny być wydane współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów. Przez pożytki w znaczeniu, o jakim mowa w art. 207 k.c. rozumie się zarówno pożytki naturalne (art. 53 § 1 k.c.), jak i pobrane dochody na podstawie nawiązanego z osobami trzecimi stosunku prawnego - pożytki cywilne (art. 53 § 2 k.c.), tj. w szczególności czynsze najmu i dzierżawne, a do innych przychodów zalicza się wszelkie niestanowiące pożytków naturalnych przychody osiągnane z gospodarowania rzeczą, np. materiały z rozbiórki budynku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 marca 2009 r., I CNP 121/08, nie publ.).

Obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy istnieje niezależnie od tego, czy posiadacz w sposób efektywny z rzeczy korzystał i odniósł korzyść, a także niezależnie od tego, czy właściciel sam nie korzystając z rzeczy, poniósł uszczerbek majątkowy. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje również

wszelkie wydatki i ciężary, jakie w okresie sprawowania władztwa nad rzeczą przez posiadacza poniósł właściciel (współwłaściciel) rzeczy np. podatki oraz inne daniny publiczne (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1963 r., III CR 51/63, OSNCP 1964, nr 5, poz. 100). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, obejmuje też nie tylko koszty normalnego zużycia rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania (podobnie jak w przypadku najmu - art. 675 § 1 k.c.), lecz przede wszystkim dochód (zysk) współwłaściciela wynikający z faktu przysługiwania mu prawa do rzeczy, co szczególnie jest widoczne w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się - tak jak w tej sprawie - w bardzo korzystnej rynkowo lokalizacji. Dlatego w zmienionych realiach rynkowych i społecznych, odwoływanie się do orzecznictwa Sądu Najwyższego z okresu gospodarki uspołecznionej, a dotyczącego kwalifikacji dochodzenia czynszu najmu z nieruchomości budynkowej i innych należności za korzystanie, jako czynności zachowawczych, nie jest miarodajne, gdyż zapadały w czasach obowiązywania ustawowej reglamentacji czynszowej (co miało przełożenie także na stawki rynkowe), przy uwzględnieniu faktu, iż wówczas należności za korzystanie z nieruchomości ze względu na ich wysokość w znacznej części pokrywały koszty normalnego ich zużycia, przynosząc właścicielowi zysk na minimalnym poziomie. Z kolei odszkodowanie za zużycie (pogorszenie) rzeczy obejmuje tylko takie zużycie, które wykracza poza następstwa prawidłowego jej używania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r., II CR 13/69, nie publ.). Natomiast o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego zajmowania rzeczy decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, nie publ., z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04, nie publ. i z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, nie publ.).

Szczególny charakter przepisu art. 209 k.c., wymaga jego ścisłej wykładni. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, która przynosi wymierne korzyści majątkowe, nie zmierza do zachowania i ochrony wspólnego prawa współwłaścicieli, jak również nie ma wpływa na integralność i całość substancji rzeczy. W ramach art. 209 k.c. chodzi o czynności mające na celu zachowanie *status quo* wspólnej rzeczy. W konsekwencji dochodzenie przez

współwłaściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez osoby trzecie z nieruchomości, stanowiącej przedmiot współwłasności, nie jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa współwłaścicieli, nawet gdyby w zamierzeniach współwłaścicieli środki pieniężne uzyskane z realizacji tego roszczenia miały zostać przeznaczone na polepszenie wspólnej rzeczy pod względem jakościowym, czy ilościowym, a przez to do zwiększenia wartości wspólnego prawa. Tego typu nakłady inwestycyjne nie podpadają pod przesłankę zachowania wspólnego prawa. Indywidualne prawa poszczególnych współwłaścicieli do korzystania z pożytków (stosownie do wielkości przysługujących udziałów), w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez osoby trzecie z rzeczy, są samodzielne i niezależne od innych współwłaścicieli.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

jw