

Dochodzenie przez współwłaściciela roszczenia uzupełniającego a czynności zachowawcze z art. 209 KC

*Grzegorz Wolak**

Streszczenie

W artykule omówiona zostanie ogólnie problematyka czynności zachowawczych z art. 209 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (dalej: KC)¹, który stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Chodzi m.in. o to, czy dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa, o której mowa w art. 209 KC. Kwestia ta jest niejednolicie postrzegana zarówno w judykaturze Sądu Najwyższego, jak i w piśmiennictwie. W ocenie autora, realizacja przez współwłaściciela roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne (art. 224 KC), w tym także roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy, jest nie tylko czynnością zarządu rzeczą wspólną, ale także czynnością zachowawczą.

Słowa kluczowe: współwłasność, zarząd rzeczą wspólną, czynności zachowawcze, roszczenia uzupełniające, roszczenie o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy

* Doktor habilitowany, adiunkt w Katedrze Prawa Prywatnego Wydziału Zamiejscowego Prawa i Nauk o Społeczeństwie Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Stalowej Woli, Wiceprezes i Zastępca Przewodniczącego I Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Stalowej Woli.

¹ Tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.

Wprowadzenie

Prawo własności może niepodzielnie należeć do dwóch lub więcej podmiotów prawa cywilnego. Mamy wówczas do czynienia ze stosunkiem współwłasności, który charakteryzują trzy podstawowe cechy: 1) jedność przedmiotu, 2) wielość podmiotów, 3) niepodzielność wspólnego prawa. Współwłasność zgodnie uznaje się w piśmiennictwie i orzecznictwie za odmianę prawa własności, a nie za odrębne prawo podmiotowe², stąd też przyjmuje się, że przepisy o własności mają do niej zastosowanie wprost. Udział, który wyznacza zakres uprawnień i obowiązków współwłaściciela względem rzeczy wspólnej, jest wyrazem partycypacji współwłaściciela we wspólnym prawie własności³. Współwłasność rodzi problem zarządu rzeczą wspólną. Zarówno na tym tle, jak i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli może dochodzić między nimi do nieporozumień i konfliktów. Świadomy tego ustawodawca przewiduje możliwość wyjścia ze stosunku współwłasności bądź na drodze umowy zawartej pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami, bądź na drodze orzeczenia sądu. Powyższe kwestie regulują przepisy zarówno Kodeksu cywilnego (art. 210-221), jak też Kodeksu postępowania cywilnego (art. 617-625) odnoszące się do zniesienia współwłasności.

W opracowaniu przedstawiono ogólnie problematykę czynności zachowawczych z art. 209 KC. Nie została ona dotychczas wyjaśniona w sposób, który można by uznać za zadowalający⁴. Bezpośrednim powodem jego napisania było pytanie prawne Sądu Apelacyjnego w Warszawie, skierowane niedawno do Sądu Najwyższego, a dotyczące tego, czy dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości stanowi czynność zmierzającą do zachowania wspólnego prawa, o której mowa w art. 209 KC⁵. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 KC) jest jednym z tzw. roszczeń uzupełniających. Warto rozważyć zatem, czy realizacja przez współwłaściciela roszczenia uzupełniającego jest czynnością zachowawczą.

Pojęcie zarządu

W myśl art. 200 KC każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Zarząd rzeczą wspólną jest nie tylko prawem, ale i obowiązkiem każdego ze współwłaścicieli. Jest to obowiązek, który

² Zob. np. Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1980, s. 113; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 498; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998, s. 126; J. Winiarz, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, J. Winiarz (red.), Warszawa 1980, s. 160; S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 257; E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2013, s. 678.

³ Zob. np. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*

⁴ Tak J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 536, z tym że stan ten nie uległ istotnej zmianie do chwili obecnej.

⁵ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2018 r. III CZP 50/18, Biul. SN IC 2018, Nr 7-8, s. 9, LEX nr 2578187.

ex lege ciąży na każdym współwłaścicielu w stosunku do pozostałych współwłaścicieli⁶.

Zarówno w Kodeksie cywilnym, jak i ustawach szczególnych próżno szukać definicji zarządu. Taki stan rzeczy nie jest szczególnie zaskakujący. Rzeczą ustawodawcy nie jest bowiem dekretowanie doktrynalnych sporów odnośnie do takich czy innych pojęć prawnych. W piśmiennictwie sformułowane zostały różne, dość podobne do siebie, definicje zarządu, czy to na gruncie zarządu rzeczą wspólną, zarządu majątkiem małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, czy zarządu w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Najbardziej trafna jest, moim zdaniem, definicja zarządu sformułowana przez Jerzego Ignatowicza⁷. Zgodnie z nią przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych zarówno w toku normalnej eksploatacji tego przedmiotu (np. sprzedaż zebranych płodów), jak i w sytuacjach nietypowych (np. sprzedaż rzeczy wspólnej).

Ustawodawca nie przewidział przy tym żadnej konkretnej sankcji z tytułu naruszenia obowiązku współdziałania przy zarządzie rzeczą wspólną, co nie oznacza jednak, że art. 200 KC stanowi przykład normy *lex imperfecta*⁸. Skutki naruszenia tego obowiązku mogą zależeć od rodzaju czynności zarządu, w stosunku do której współwłaściciel uchyla się od współdziałania (np. art. 199 KC, art. 201 KC, art. 203 KC). Brak współdziałania może być nadto argumentem przemawiającym za zniesieniem współwłasności w określony sposób. Zawiniony brak współdziałania może również rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą wobec pozostałych współwłaścicieli. Spór w piśmiennictwie rodzi kwestia następująca: czy jest to odpowiedzialność *ex contractu* (art. 471 KC)⁹ czy *ex delicto* (art. 415 KC)¹⁰. Nie powinna budzić wątpliwości teza, iż przepisy o odpowiedzialności kontraktowej powinny znaleźć zastosowanie w sytuacji, gdy współwłaściciel uchyla się od współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną ustalonym w umowie między współwłaścicielami¹¹. Jeśli jednak współwłaściciele nie określą reguł sprawowania zarządu w umowie, a zatem gdy w rachubę wchodzić będzie zarząd ustawowy bądź sądowy, to kwalifikacja odpowiedzial-

⁶ Tak J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 515.

⁷ Zob. J. Ignatowicz, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 130; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 519. Podobnie np. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 684; A. Dyoniak, *Zarząd majątkami małżonków*, SP 1981, Nr 3, s. 65; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, Warszawa 2000, s. 37.

⁸ Zob. K. Górską, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Warszawa 2016, art. 200, nb 3.

⁹ Zob. np. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 686; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 515; T. Filipiak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, A. Kidyba (red.), LEX/el. 2012, art. 200, pkt 2; K. Szadkowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Art. 1-44911, M. Gutowski (red.), Legalis 2017, art. 200, nb 1.

¹⁰ Tak P. Księżak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, *Przepisy wprowadzające. Część ogólna. Własność i inne prawa rzeczowe*, K. Osajda (red.), Legalis 2017, art. 200, pkt 1.

¹¹ Tak trafnie K. Górską, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*

ności odszkodowawczej współwłaściciela nie jest już wcale taka jednoznaczna. Jedynie *prima facie* wydaje się słuszne zapatrywanie o tym, że z uwagi na względny charakter obowiązku współdziałania, który istnieje tylko wobec pozostałych współwłaścicieli, powinien mieć zastosowanie reżim odpowiedzialności kontraktowej. Przychylić należy się w tym względzie raczej do stanowiska Pawła Księżaka, który jest zdania, że współwłaściciel nie musi dokonywać konkretnych czynności odnoszących się do rzeczy czy wyrażać zgody na takie czynności, lecz ma obowiązek umożliwienia podejmowania takich czynności (np. uczestniczenia w spotkaniu współwłaścicieli na temat czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu) i lojalnego działania w ramach przyjętego systemu zarządu (umownego lub ustawowego). Niewykonanie tego obowiązku jest bezprawne i może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 415 KC)¹². Skoro nie ma tu naruszenia obowiązku przyjętego na siebie w umowie, to nie wydaje się uprawnione sięganie po art. 471 KC. Brak współdziałania może również być podstawą wyrażenia przez sąd zgody na dokonanie określonej czynności (art. 199 KC, art. 201 KC), a nawet wyznaczenia zarządcy przez sąd (art. 203 KC).

Czynności zachowawcze

Artykuł 209 KC przewiduje, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Czynności powyższe określa się w piśmiennictwie zgodnie terminem „czynności zachowawczych”¹³. Nie ma zgody w piśmiennictwie odnośnie do tego, czy przepis art. 209 KC zawiera normę *iuris cogentis* czy też *iuris dispositivi*. Zdaniem Pawła Księżaka¹⁴, przepis art. 209 KC ma charakter dyspozytywny, jednak pozbawienie współwłaściciela prawa do samodzielnego dokonywania czynności zachowawczych wykracza poza zakres zwykłego zarządu i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 KC). Rację należy jednak przyznać w tej kwestii Katarzynie Górskiej¹⁵, która uważa, że art. 209 KC ma charakter bezwzględnie wiążący i nie może być z góry wyłączone przez umowę zawartą między współwłaścicielami, nawet gdyby zgodę na takie wyłączenie wyrazili wszyscy współwłaściciele. Stanowisko przeciwne wypaczyłoby sens i istotę tej regulacji, której celem jest też ochrona poszczególnych współwłaścicieli poprzez zapewnienie im elementarnego prawa podejmowania działań zmierzających do ochrony przysługującego im wspólnie prawa.

¹² Tak P. Księżak, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 200, pkt 1.

¹³ Zob. bliżej K. Postulski, *Czynności zachowawcze (art. 209 KC)*, NP 1968, Nr 1, s. 1491-1496; M. Uliasz, *Czynności zachowawcze (art. 209 KC) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, PS 2004, Nr 4, s. 75-94; M. Warciński, *Czynności zachowawcze (art. 209 KC)*, Pal. 2013, z. 7-8, s. 140-144.

¹⁴ P. Księżak, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 209.

¹⁵ K. Górka, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 209, nb 4.

Zgoda panuje odnośnie do tego, że czynności zachowawcze charakteryzują się dwoma podstawowymi cechami: 1) ich celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem, a więc tym bardziej ochrona już naruszonego prawa (*a minori a maius*), 2) ochrona ta musi się odnosić do wspólnego prawa, a więc że czynności te służą ochronie interesów wszystkich współwłaścicieli¹⁶. Przyjmuje się w piśmiennictwie, że czynności zachowawcze muszą dotyczyć prawa przysługującego niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Kazimierz Postulski wskazywał, że art. 209 KC odnosi się do czynności dotyczących całej rzeczy. Czynności bowiem dotyczące tylko udziału współwłaściciela we wspólnym prawie dokonywane mogą być na podstawie art. 198 KC i art. 209 KC nie ma do nich zastosowania¹⁷. Czynności, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, mogą mieć charakter czynności faktycznych, prawnych lub procesowych. Do ich dokonania nie jest potrzebna zgoda współwłaścicieli. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do samodzielnego podejmowania czynności w celu zachowania i ochrony wspólnego prawa, bez konieczności uzyskiwania zgody większości¹⁸. Jeśli idzie natomiast o kwalifikowanie w praktyce określonych czynności współwłaścicieli jako mogących, bądź też nie, być uznanymi za czynności zachowawcze, sprawa już się komplikuje. Będzie o tym mowa w dalszej części artykułu.

Dla zakwalifikowania określonej czynności jako zachowawczej, bądź też nie, zasadnicze znaczenie ma ustalenie, że zmierza ona do „ochrony wspólnego prawa” rozumianej jako ochrona wspólnego prawa własności przed utratą lub uszczupleniem. Utrata prawa własności może nastąpić nie tylko na skutek jego przejścia na rzecz osoby trzeciej (np. na skutek zasiedzenia), ale również w taki sposób, że dochodzi do utraty przedmiotu tego prawa (np. przez zniszczenie substancji rzeczy). Z kolei uszczuplenie prawa własności należałoby wiązać przede wszystkim z wkroczeniem w sferę uprawnień właścicielskich, np. przez naruszenie posiadania lub prawa do korzystania z rzeczy czy pobierania pożytków. Uszczuplenie prawa własności w takim rozumieniu może wynikać nie tylko z różnych działań natury faktycznej (np. bezprawnego przejęcia władztwa nad rzeczą), ale również z czynności prawnych (np. obciążenia wspólnego prawa własności innym prawem rzeczowym w następstwie nieprawidłowych wpisów w księdze wieczystej)¹⁹.

¹⁶ E. Gniewek, [w:] *System, op. cit.*, s. 701.

¹⁷ K. Postulski, *Czynności...*, *op. cit.*, s. 1491. Nie przeszkadzało to jednak temu autorowi w przyjęciu, skądinąd dość dowolnego wniosku, że art. 379 KC stosować należy tylko wtedy, gdy jest mała liczba współwłaścicieli i gdy wszyscy oni są w równym stopniu zainteresowani zarządzaniem rzeczą wspólną. Gdy natomiast jest większa liczba współwłaścicieli albo tylko jeden z nich zajmuje się zarządaniem rzeczą wspólną, jest on uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu, chyba że inny współwłaściciel się temu sprzeciwi albo wytoczy powództwo o czynsz za ten sam okres (*ibidem*, s. 1495).

¹⁸ Tak też S. Rudnicki, *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 257.

¹⁹ Tak trafnie np. K. Górka, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 209, nb 3.

Zarówno w doktrynie, jak i judykaturze brak jest jednolitego stanowiska w kwestii klasyfikacji czynności zachowawczych. W myśl pierwszego, przeważającego i słusznego, moim zdaniem, zapatrywania czynności zachowawcze są czynnościami z zakresu zarządu rzeczą wspólną. Są to czynności zarządu szczególnego rodzaju. Czynnościami zachowawczymi mogą przy tym być zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zwykły zarząd²⁰. Nie powinno się przyjmować, że czynnościami zachowawczymi mogą być wyłącznie czynności zwykłego zarządu²¹.

Część doktryny uważa przy tym – moim zdaniem nietrafnie – że za kwalifikacją czynności zachowawczych jako czynności zarządu ma przemawiać m.in. to, że sprzeciw choćby jednego ze współwłaścicieli czyni bezskuteczną czynność zachowawczą innego współwłaściciela, co potwierdzać ma orzecznictwo Sądu Najwyższego. Dla przykładu, w wyroku z 20.11.1974 r.²² uznano, że wykładnia, według której jeden ze współwłaścicieli nie może z powołaniem się na art. 209 KC realizować wbrew woli innego współwłaściciela roszczenia windykacyjnego, nie ma zastosowania w sytuacji, gdy jeden ze współmałżonków wbrew sprzeciwowi drugiego dochodzi roszczenia o wydanie nieruchomości wchodzącej w skład małżeńskiej wspólnoty majątkowej. Z kolei w uchwale Sądu Najwyższego z 5.6.1985 r.²³ stwierdzono, że sprzeciw współwłaścicieli reprezentujących większość udziałów we współwłasności nieruchomości wyłącza możliwość uznania, iż współwłaściciel występujący z wnioskiem o ustanowienie służebności drogowej wykonuje czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa (art. 209 KC). W takim wypadku współwłaściciel, pragnący wystąpić z wnioskiem o ustanowienie służebności, powinien żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności (art. 201 zd. 2 KC).

W tym kontekście warto odnotować, że również na gruncie prawa rodzinnego czynności zachowawcze zaliczane są do czynności zarządu majątkiem wspólnym małżonków. W myśl art. 36 § 2 ustawy z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (dalej: KRO)²⁴ każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Zdaniem Mirosława Nazara, tzw. czynnościami zachowawczymi, o których mowa w tym przepisie, są różnego rodzaju

²⁰ Tak np. K. Postulski, *Czynności...*, *op. cit.*, s. 1496; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność...*, *op. cit.*, s. 51; K. Szadkowski, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 209, nb 4.

²¹ Tak nietrafnie natomiast E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I. Art. 1-449¹⁰, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2018, art. 209, nb 3.

²² Wyrok SN z 20.11.1974 r., III CRN 294/74, OSPIKA 1975, Nr 10, poz. 215.

²³ Uchwała SN z 5.6.1985 r., III CZP 35/85, OSNCP 1986, Nr 4, poz. 47.

²⁴ Tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 682 ze zm.

działania zmierzające do zachowania praw i rzeczy stanowiących składniki majątku wspólnego, podejmowane wobec zagrożenia utratą albo zmniejszeniem ich wartości. Czynnościami zachowawczymi są czynności faktyczne (podjęte np. w ramach dozwolonej posesoryjnej samopomocy i samoobrony – art. 343 KC; naprawa rzeczy wobec niebezpieczeństwa pogorszenia się jej stanu lub całkowitego zniszczenia), czynności procesowe (powództwa posesoryjne, petytoryjne, wnioski o rozgraniczenie nieruchomości) oraz czynności prawne (np. sprzedaż rzeczy narażonej na zepsucie, zawarcie umowy o wykonanie robót zabezpieczających budynek przed uszkodzeniem)²⁵. Żadne istotne racje prawne, zresztą również i pozaprawne, nie przemawiają za tym, by pojęcie zarządu rozumieć odmiennie na gruncie współwłasności i ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej (zarządu majątkiem wspólnym)²⁶.

Czynności podejmowane w ramach ochrony przedmiotu współwłasności (składników majątku wspólnego) również stanowią przejaw gospodarowania rzeczą wspólną (majątkiem wspólnym małżonków). Zarząd rzeczą wspólną obejmuje czynności prawne, dokonywanie różnego rodzaju działań faktycznych, niezbędnych do należytego gospodarowania rzeczą wspólną zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, oraz czynności procesowych. Chodzi tu jednak nie tylko o osiągnięcie właściwych efektów gospodarczych, np. przez zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, wzniesienie na niej budynku, remont lub modernizację budynku itp. (gospodarowanie *sensu stricto*), ale także o zachowanie przedmiotu współwłasności majątku wspólnego.

Zwolennicy odmiennego zapatrywania uważają, że czynności zachowawcze to czynności odrębnego rodzaju, nienależące w ogóle do zarządu rzeczą wspólną. Zwracają uwagę na to, że zarząd rzeczą obejmuje czynności gospodarowania rzeczą, zaś czynności zachowawcze służą ochronie (profilaktycznej i następczej) wspólnego prawa²⁷. Również w wyroku Sądu Najwyższego z 15.10.2008 r.²⁸ został wyrażony pogląd, że czynności zachowawcze dotyczą ochrony wspólnego prawa, nie są to więc czynności związane z gospo-

²⁵ Zob. M. Nazar, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 11, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, T. Smyczyński (red.), Warszawa 2014, s. 347.

²⁶ Por. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 684.

²⁷ Tak np. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 701; wyroki SN: z 30.10.2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, Nr 7-8, poz. 72, z 23.10.2014 r., I CSK 728/13, Legalis; wyrok SA w Poznaniu z 27.3.2014 r., I ACa 80/14, Legalis.

²⁸ Wyrok SN z 15.10.2008 r., I CSK 118/08, Legalis, z tezą: „Przepis art. 209 KC nie stanowi szczególnej regulacji czynności zarządu rzeczą wspólną, lecz samodzielnie reguluje zagadnienia podejmowania przez każdego współwłaściciela czynności i dochodzenia roszczeń, które zmierzają do ochrony wspólnego prawa. Taki charakter prawny czynności zachowawczych, które nie są czynnościami zarządu rzeczą wspólną, oznacza, że nie można przekonująco uzasadnić wyłączenia stosowania tego przepisu w odniesieniu do współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, o której stanowi ustawa o własności lokali. Do takich czynności zachowawczych należy zaliczyć dochodzenie roszczeń zmierzających do usunięcia wad, jakimi dotknięta jest nieruchomość wspólna. Skoro na podstawie art. 209 KC każdy współwłaściciel nieruchomości wspólnej może samodzielnie dochodzić roszczeń zmierzających do usunięcia wady rzeczy wspólnej, to cesja takiego roszczenia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej stwarza materialnoprawną legitymację tego podmiotu do dochodzenia tego roszczenia”.

darowaniem rzeczą wspólną, służą natomiast następcej lub zapobiegawczej ochronie wspólnego prawa; mając na uwadze taki cel unormowania zawartego w art. 209 KC, należy stwierdzić, że nie stanowi on szczególnej regulacji czynności zarządu rzeczą wspólną, lecz samodzielnie reguluje zagadnienia podejmowania przez każdego współwłaściciela czynności i dochodzenia roszczeń, które zmierzają do ochrony wspólnego prawa.

Zdaniem Katarzyny Górskiej²⁹, przeprowadzenie wyraźnego rozdziału pomiędzy czynnościami zarządu a czynnościami zachowawczymi pozwala na uniknięcie problemów interpretacyjnych, widocznych na tle dotychczasowego orzecznictwa, związanych m.in. z oceną dopuszczalności samodzielnego dokonywania przez współwłaścicieli niektórych czynności zarządu. Autorka ta powołuje się w tym względzie na uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 30.10.2013 r.³⁰. Nie wydaje się jednak, aby wadliwa, m.in. w praktyce stosowania prawa, wykładnia przepisów odnośnie do dopuszczalności samodzielnego dokonywania czynności zachowawczych miała *per se* wpływać na sposób rozumienia pojęcia tych czynności.

Z kolei Paweł Księżak, nie bez racji, zwraca uwagę na to, że bez względu na to, czy czynności zachowawcze uzna się za czynności zarządu rzeczą czy kategorię odrębną, to nie ulega wątpliwości, że do czynności takich nie stosuje się regulacji o zasadach zarządu rzeczą wspólną (art. 199-201 KC, art. 203 KC i art. 208 KC). W wypadku gdy roszczenie zmierza do zachowania wspólnego prawa współwłaścicieli (art. 209 KC), po stronie powodów nie zachodzi współuczestnictwo konieczne³¹. Współwłaściciel dokonujący czynności zachowawczej działa w imieniu własnym, choć częściowo na rachunek innych współwłaścicieli (zastępstwo pośrednie)³². Nie jest on ani pełnomocnikiem, ani tym bardziej przedstawicielem ustawowym pozostałych współwłaścicieli. Konstrukcja upoważnienia każdego współwłaściciela do wszelkich czynności zachowawczych opiera się na wzajemnej reprezentacji interesów jednych współwłaścicieli przez drugich³³.

Co istotne praktycznie, na podstawie art. 209 KC jeden ze współwłaścicieli może dochodzić roszczeń wymienionych w tym przepisie nie tylko przeciwko osobom trzecim, lecz także przeciwko współwłaścicielom, przy czym właściwą pozostaje droga procesu. Udział w procesie dalszych współwłaścicieli nie jest konieczny³⁴. Takie rozwiązanie prawne jest dość oczywiste, skoro np. na gruncie prawa karnego przyjmuje się, że przestępstwa kradzieży czy przywłaszczenia może dopuścić się jeden ze współwłaścicieli na szkodę pozostałych. Istnie-

²⁹ K. Górską, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 209, nb 1.

³⁰ Wyrok SN z 30.10.2013 r., II CSK 673/12, Legalis.

³¹ Wyrok SN z 20.10.1975 r., III CRN 288/75, OSNCP 1976, Nr 10, poz. 211.

³² P. Księżak, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 209, pkt 7.

³³ Zob. też uchwała SN (7) z 15.9.1960 r., I CO 16/60, OSN 1961, Nr 2, poz. 31.

³⁴ Wyrok SN z 25.6.1971 r., III CRN 137/71, Legalis.

nie i treść normy z art. 206 KC także nie jest przeszkodą dla przyjęcia takiego wniosku. Odmiennego zdania jest natomiast chyba jedynie Edward Gniewek³⁵, według którego czynności zachowawcze, a zwłaszcza roszczenia zachowawcze podejmowane samodzielnie przez któregokolwiek ze współwłaścicieli dotyczą naruszenia (zagrożenia) prawa ze strony osób trzecich i są skierowane wobec osób trzecich (*erga omnes*). Nie można zaś tej konstrukcji stosować w stosunku wewnętrznym współwłasności (*inter partes*). Autor ten oponuje przeciwko wadliwemu wykorzystaniu normy art. 209 KC w stosunku wewnętrznym współwłasności, z odejściem od zastosowania normy art. 206 KC.

Spyry wywołuje dopuszczalność dokonania czynności zachowawczych, gdy inni współwłaściciele sprzeciwiają się dokonaniu takiej czynności. Wskazuje się, że współwłaściciel nie może skutecznie podejmować czynności zachowawczych, jeżeli sprzeciwią się temu współwłaściciele reprezentujący większość udziałów³⁶. W wyroku z 20.11.1974 r.³⁷ Sąd Najwyższy uznał jednak, że reguła ta nie ma zastosowania, gdy jedno ze współmałżonków, wbrew sprzeciwowi drugiego, dochodzi roszczenia o wydanie nieruchomości wchodzącej w skład małżeńskiej wspólności majątkowej. Wyrażony jest też pogląd, że przy realizacji roszczenia windykacyjnego sprzeciw jednego ze współwłaścicieli powoduje, że wydanie rzeczy może nastąpić wyłącznie do rąk wszystkich właścicieli³⁸. Treść normy z art. 209 KC, argumenty wykładni funkcjonalnej i systemowej nakazują jednak przyjąć co innego, a mianowicie uznać, że współwłaściciel może dokonać czynności zachowawczej w sytuacji, gdy inni współwłaściciele sprzeciwiają się dokonaniu takiej czynności. Słuszne jest w tym względzie stanowisko wyrażone przez Pawła Księżaka, który jest zdania, że inni współwłaściciele nie mogą się sprzeciwić dokonaniu czynności zachowawczych przez innego współwłaściciela. Autor ten wywodzi, że w orzecznictwie przyjęto, iż pozostali współwłaściciele mogą sprzeciwić się czynności zachowawczej. Stanowisko to uznaje zasadnie za wątpliwe i nieznajdujące mocnego oparcia w ustawie. Nie jest także, w ocenie Pawła Księżaka, jasne w jakiej formie i trybie sprzeciw taki powinien być wyrażony. Trudno też wskazać, czy wystarczać miałby sprzeciw jednego współwłaściciela³⁹, większości⁴⁰, czy też może konieczny byłby sprzeciw wszystkich pozostałych. Uważa on, iż treść art. 209 KC wydaje się przeczyć stanowisku, że współwłaściciele mogą blokować dokonywanie czynności zachowawczych innych współwłaścicieli. Inną natomiast sprawą pozostaje ustale-

³⁵ E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 703-704.

³⁶ Zob. uchwała SN z 5.6.1985 r., III CZP 35/85, OSN 1986, Nr 4, poz. 47.

³⁷ Wyrok SN z 20.11.1974 r., III CRN 294/74, OSPiKA 1975, Nr 10, poz. 215, z głosem L. Steckiego.

³⁸ Zob. Z.K. Nowakowski, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. II, s. 416 i n.; uchwała SN (7) z 15.9.1960 r., 1 CO 16/60, OSN 1961, Nr 2, poz. 31; uchwała SN z 28.2.1994 r., III CZP 11/94, OSN 1994, Nr 9, poz. 175.

³⁹ Tak w uchwale SN (7) z 14.6.1965 r., III CO 20/65, OSP 1966, Nr 12, poz. 272.

⁴⁰ Tak w uchwale SN z 5.6.1985 r., III CZP 35/85, OSNCP 1986, Nr 4, poz. 470.

nie, czy określona czynność jest rzeczywiście czynnością zachowawczą, a także ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza za szkody wyrządzone pozostałym współwłaścicielom w związku z nieprawidłowym działaniem w granicach upoważnienia z art. 209 KC⁴¹.

Również Edward Gniewek prawidłowo zwraca uwagę na to, że sprzeciw żadnego ze współwłaścicieli nie może być skuteczny – jako niedopuszczalny – jeżeli dochodzone roszczenie ze swej natury służy ochronie wspólnego prawa⁴². W takim przypadku art. 209 KC stanowi *lex specialis* względem m.in. art. 199-203 KC.

Przykłady czynności zachowawczych

W piśmiennictwie i judykaturze jako przykład czynności zachowawczych wskazuje się zgodnie następujące czynności współwłaścicieli:

- wytoczenie powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą i jednocześnie zapobiega utracie prawa własności na skutek zasiedzenia⁴³,
- wytoczenie powództwa negatoryjnego oraz wystąpienie z wnioskiem o rozgraniczenie nieruchomości⁴⁴,
- wystąpienie z wnioskiem o zasiedzenie przez wszystkich współwłaścicieli określonej nieruchomości (np. fragmentu nieruchomości sąsiedniej),
- wystąpienie na podstawie art. 10 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)⁴⁵ z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁴⁶,
- wytoczenie powództwa o ustalenie prawa własności (art. 189 KPC),
- wytoczenie powództwa o zwolnienie przedmiotu wspólnego prawa spod egzekucji⁴⁷,
- żądanie eksmisji najemcy z lokalu mieszkalnego⁴⁸,
- sprzedaż rzeczy wspólnej ze względu na możliwość szybkiego zepsucia się,
- zastosowanie obrony koniecznej lub dozwolonej samopomocy w celu ochrony posiadania rzeczy wspólnej,
- wystąpienie z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości wspólnej jako władnącej.

⁴¹ Zob. P. Księżak, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 209, pkt 6.

⁴² Zob. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 703. Tak też B. Banaszekiewicz, *Roszczenie windykacyjne współwłaściciela ułamkowego przeciwko osobie nieuprawnionej*, PS 1995, nr 1, s. 65 i n.; B. Banaszekiewicz, *Głosa do uchwały SN z 28.2.1994 r., III CZP 11/94*, OSO 1995, Nr 6, poz. 130; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasności...*, *op. cit.*, s. 53.

⁴³ Tak uznał SN w uchwale SN (7) z 15.9.1960 r., I CO 16/60, OSNCK 1961, Nr 2, poz. 31.

⁴⁴ Tak SN w orzeczeniu z 30.3.1962 r., III CR 237/62, OSNC 1963, Nr 2, poz. 48.

⁴⁵ Tekst jedn.: Dz. U. z 2017, poz. 1007.

⁴⁶ Tak SN np. w wyroku z 7.4.2006 r., III CSK 114/05, OSP 2007, Nr 4, poz. 46.

⁴⁷ Tak SN w orzeczeniu z 6.12.1960 r., 4 CR 73/60, OSPiKA 1961, poz. 269.

⁴⁸ Postanowienie SW w Poznaniu z 17.8.1973 r., III Cr 1366/73, OSPiKA 1975, Nr 4, poz. 99.

Kwalifikacja powyższych czynności jako czynności zachowawczych raczej nie budzi zastrzeżeń.

Przykłady czynności niebędących czynnościami zachowawczymi

Pojęcie czynności zachowawczych w sposób nieuprawniony rozciąga się jednak także na niektóre zachowania, które w istocie nie zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Między innymi z tego powodu nie powinno się kwalifikować jako czynności zachowawczych:

1) Dochodzenia czynszu najmu i innych podobnych należności⁴⁹. Pobieranie wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna, stanowi czynność zwykłego zarządu tą rzeczą (art. 201 KC), wobec czego należy do osób, które zarząd wykonują, bez względu na to, czy jest to zarząd umowny, sądowy czy wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy. Jeśli o czynsz występuje współwłaściciel mający większość udziałów, jego legitymacja do żądania całego czynszu wynika z art. 204 KC, a jeśli nie ma on większości udziałów, zgodę pozostałych współwłaścicieli wywodzi się z ich milczącej aprobaty (zgoda dorozumiana). Nie jest zatem ani uprawnione, ani tym bardziej konieczne powoływanie się na przepis art. 209 KC jako na podstawę prawną dla prawa zarządzającego współwłaściciela do dochodzenia całego czynszu.

W piśmiennictwie zdaje się przeważać zapatrywanie odmienne. Zdaniem np. Michała Warcińskiego, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna – z 14.6.1965 r.⁵⁰, z tezą: „Współwłaściciel zarządzający rzeczą wspólną jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu, chyba że inny współwłaściciel sprzeciwi się temu lub wytoczy także powództwo o czynsz za ten sam okres”, odnosi się do fragmentu bardziej ogólnego zagadnienia, a mianowicie czy dochodzenie pożytków i przychodów z rzeczy stanowi czynność zachowawczą. Jak zauważa ten autor, przeciwko zakwalifikowaniu takiego działania jako czynności zachowawczej zdaje się przemawiać okoliczność, że należności pieniężne stanowią świadczenia podzielne i mogłyby przypaść poszczególnym współwłaścicielom w częściach odpowiadających ich udziałom. Jak zaznacza, w omawianej kwestii Sąd Najwyższy wypowiedział się w wyroku z 10.2.2004 r.⁵¹, przyjmując, że wierzytelność pieniężna stanowiąca składnik majątku wspólnego, po rozwiązaniu spółki cywilnej, może być dochodzona przez byłego współnika w części odpowiadającej jego udziałowi w tym majątku. Jednak przychód, który przynosi rzecz wspólna, jest

⁴⁹ Odmienne SN: w uchwale SN (7) z 15.9.1960 r., I CO 16/60, OSNCK 1961, Nr 2, poz. 31, oraz w wyroku z 30.10.2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, Nr 7-8, poz. 72, ze słusznie krytyczną w tym zakresie głoszą E. Gniewka, *ibidem*.

⁵⁰ Zob. cyt. uchwała SN (7) z 14.6.1965 r., III CO 20/65.

⁵¹ Wyrok SN z 10.2.2004 r., IV CK 12/03, OSNC 2005, Nr 3, poz. 44.

składnikiem gospodarczej całości – stanowi wierzytelność wspólną, powstałą ze względu na współwłasność. Podziałowi pomiędzy współwłaścicieli może podlegać czysty dochód, po zaspokojeniu wydatków na rzecz wspólną. Pozwala to, w ocenie Michała Warcińskiego, twierdzić, że pobranie czynszu (lub innego przychodu) stanowi czynność zachowawczą, z zastrzeżeniem uczynionym przez Sąd Najwyższy w tym judykacie. Zdaniem tego autora, ten kierunek wykładni potwierdziła uchwała Sądu Najwyższego z 6.6.2012 r.⁵², według której zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali.

2) Dochodzenia odszkodowania od gminy z tytułu niedostarczenia uprawniomemu lokatorowi lokalu socjalnego. Nie przekonuje odmienne stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z 3.12.2014 r.⁵³z tezą: „Współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawniomemu lokatorowi lokalu socjalnego (art. 209 KC w zw. z art. 417 KC i art. 18 ust. 5 ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)”. W jej uzasadnieniu podkreślono, że uniemożliwienie współwłaścicielom lokalu władania nim – wskutek wstrzymania wykonania orzeczenia eksmisyjnego do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) – stanowi istotne naruszenie ich uprawnień właścicielskich i przynosi im wymierną szkodę; pozbawia ich dochodu, który mogliby uzyskać z tytułu należności czynszowych, przy jednoczesnej konieczności ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu⁵⁴. 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 realnym środkiem ochrony wspólnego prawa.

3) Dochodzenia odszkodowania za wycięcie drzew rosnących na nieruchomości. Nie można się i w tym przypadku zgodzić z odmiennym zapatrywaniem wyrażonym w tej kwestii przez Sąd Najwyższy w wyroku z 9.6.1998 r.⁵⁵, którego teza brzmi następująco: „Współwłaściciel nieruchomości, który nią zarządza, może na podstawie art. 209 KC dochodzić zasądzenia na swoją rzecz całe-

⁵² Uchwała SN z 6.6.2012 r., III CZP 25/12, OSNC 2012, Nr 12, poz. 142.

⁵³ Uchwała SN z 3.12.2014 r., III CZP 92/14, OSNC 2015, Nr 10, poz. 113.

⁵⁴ Zob. uzasadnienie uchwał SN: z 16.5.2012 r., III CZP 12/12, OSNC 2012, Nr 12, poz. 138, i z 15.5.2013 r., III CZP 23/13, OSNC 2013, Nr 11, poz. 122.

⁵⁵ Wyrok SN z 9.6.1998 r., II CKN 792/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 15.

go odszkodowania pieniężnego za wyrządzoną czynem niedozwolonym szkodę polegającą na wycięciu drzew rosnących na nieruchomości”. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że w uzasadnieniu wyroku z 27.10.1971 r.⁵⁶ wyrażono pogląd, że art. 209 KC nie może dotyczyć dochodzenia roszczenia o odszkodowanie za będącą przedmiotem współwłasności rzecz utraconą (w tamtej sprawie był to samochód osobowy), skoro utrata jest przeciwieństwem zachowania i skoro wobec utraty rzeczy bezprzedmiotowe jest zachowanie wspólnego (dla współwłaścicieli) do niej prawa, ale uznał, moim zdaniem nietrafnie, że pogląd ten nie może być rozciągnięty na przypadek, gdy współwłaściciel rzeczy (nieruchomości) dochodzi na swoją rzecz całego odszkodowania pieniężnego za szkodę polegającą nie na utracie rzeczy, ale na zniszczeniu jej części składowych (drzew rosnących na nieruchomości). W takim przypadku w jego ocenie istnieje nadal przedmiot współwłasności (nieruchomość) i odszkodowanie przyznane za zniszczenie jego części składowych (drzew) – nawet jeżeli nie jest możliwe przywrócenie stanu sprzed wyrządzenia szkody – może i powinno służyć takiemu nowemu zagospodarowaniu nieruchomości, które prowadziłoby do usunięcia lub zminimalizowania skutków wyrządzonej szkody. Gdy z roszczeniem obejmującym takie odszkodowanie występuje choćby tylko jeden ze współwłaścicieli, a jest nim współwłaściciel sprawujący faktyczny zarząd nieruchomością (art. 200 KC), w interesie wszystkich współwłaścicieli jest całkowite zaspokojenie tego roszczenia przez zobowiązanego. W konsekwencji przyjął, że dochodzenie takiego odszkodowania jest czynnością zachowawczą, której dotyczy art. 209 KC.

4) Dochodzenia roszczenia o odszkodowanie za utraconą własność. Takiego zdania był też Sąd Najwyższy w wyrokach z: 27.10.1971 r.⁵⁷ i z 11.2.2009 r.⁵⁸, podnosząc, że przepis art. 209 KC ma na względzie czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa własności. Nie może on dotyczyć roszczenia o odszkodowanie za utraconą własność, skoro utrata jest przeciwieństwem zachowania i skoro wobec utraty bezprzedmiotowe jest już zachowanie wspólnego prawa. Roszczenie o naprawienie szkody przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej (art. 363 § 1 KC) jest roszczeniem o świadczenie podzielne. Przy podzielności zaś świadczenia wierzytelność dzieli się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest wierzycieli (art. 379 § 1 KC).

5) Żądania ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Tak też uznał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 30.3.2011 r.⁵⁹,

⁵⁶ Wyrok SN z 27.10.1971 r., I CR 477/71, OSNCP 1972, Nr 5, poz. 88.

⁵⁷ Zob. cyt. wyrok SN z 27.10.1971 r., I CR 477/71.

⁵⁸ Wyrok SN z 11.2.2009 r., V CSK 325/08, Biul. SN 2009, Nr 5, poz. 11, z tezą: „Żądanie zasądzenia odszkodowania z tytułu ubezpieczonego mienia stanowiącego majątek wspólników spółki cywilnej, która uległa rozwiązaniu, nie stanowi czynności zmierzającej do zachowania wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności”.

⁵⁹ Postanowienie SN z 30.3.2011 r., III CZP 3/11, Legalis.

w którym wywiódł, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalana w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, a więc indywidualnie także w odniesieniu do każdego ze współużytkowników wieczystych. Sytuacja prawna poszczególnego współużytkownika, wynikająca ze stosunku umownego łączącego go z właścicielem nieruchomości, nie wpływa przy tym bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników, mimo jednakowej wysokości udziałów, może się zatem różnić. Obciążają one odrębnie każdego ze współużytkowników, stosownie do wielkości obciążającego go udziału. Nie można zatem przyjąć, że wniosek jednego z nich, dotyczący ustalenia należnej od niego opłaty, stanowi czynność zmierzającą do zachowania prawa wspólnego dla wszystkich współużytkowników, podejmowaną w granicach umocowania wynikającego z art. 209 KC.

6) Rozebrania budynku grożącego zawaleniem się⁶⁰.

7) Wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy⁶¹.

8) Dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi, w tym odstąpienia od umowy sprzedaży z powodu wady nabytej na współwłasność rzeczy⁶². Odmiennego zdania był Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21.6.2013 r.⁶³, stwierdzając, że zgodnie z art. 209 KC każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Wspólnota mieszkaniowa, na którą skutecznie współwłaściciele części wspólnych budynku przelali swoje prawa do dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi sprowadzające się do usunięcia wad budynku, może więc niewątpliwie wystąpić z takim roszczeniem.

W podanych przykładach nie mamy do czynienia z „ochroną wspólnego prawa” rozumianą jako ochrona wspólnego prawa własności przed utratą lub uszczupleniem. Jeśli idzie w szczególności o przykłady wymienione w punktach 2, 3 i 4, to z uwagi na to, że jego przedmiotem nie są pożytki rzeczy, szczególnie brak jest podstaw do przyjęcia występowania tam czynności zachowawczych⁶⁴. Nie powinno się poza tym przyjmować, że dochodzenie roszczenia o odszkodowanie za utraconą własność nie stanowi czynności zachowawczej, a jest już nią: 1) dochodzenie odszkodowania od gminy z tytułu niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego, z powołaniem się na to,

⁶⁰ Tak też E. Gniewek, [w:] *System..., op. cit.*, s. 702. Odmienne np. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks..., op. cit.*, s. 539.

⁶¹ Tak też E. Gniewek, [w:] *System..., op. cit.* Odmienne np. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks..., op. cit.*, stwierdzając, że czynnością zachowawczą jest wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy (chyba że zmierzaloby to tylko do unicestwienia skutków takiej umowy zawartej przez większość współwłaścicieli).

⁶² Tak też E. Gniewek, [w:] *System..., op. cit.*

⁶³ Postanowienie SN z 21.6.2013 r., I CZ 53/13, Legalis.

⁶⁴ Por. T.A. Filipiak, [w:] *Kodeks..., op. cit.*, art. 209, pkt 2.

że współwłaściciele nie mają możliwości – do czasu wykonania przez gminę wskazanego obowiązku – podjęcia działań przywracających im pełne władztwo nad przedmiotem wspólnego prawa; zatem roszczenie odszkodowawcze pozostaje dla nich praktycznie jedynym realnym środkiem ochrony wspólnego prawa; 2) dochodzenie odszkodowania pieniężnego za szkodę polegającą nie na utracie rzeczy, ale na zniszczeniu jej części składowych (drzew rosnących na nieruchomości), z powołaniem się na to, że istnieje nadal przedmiot współwłasności (nieruchomość) i odszkodowanie przyznane za zniszczenie jego części składowych (drzew) – nawet jeżeli nie jest możliwe przywrócenie stanu sprzed wyrządzenia szkody – może i powinno służyć takiemu nowemu zagospodarowaniu nieruchomości, które prowadziłoby do usunięcia lub minimalizowania skutków wyrządzonej szkody. Takie zapatrywanie cechowałoby się, moim zdaniem, wewnętrzną sprzecznością i niespójnością.

Jeśli idzie o przykłady wymienione w punktach 7 i 8, to, jak trafnie zauważa Edward Gniewek, problematyki kształtowania stosunków zobowiązaniowych (ich unicestwiania) nie powinno się kojarzyć z kategorią czynności „zmierających do zachowania wspólnego prawa”⁶⁵.

Roszczenia uzupełniające

Środkami prawnorzeczowej ochrony prawa własności są przede wszystkim roszczenia z art. 222-231 KC: roszczenia windykacyjne i negatoryjne (art. 222-223 KC), roszczenia uzupełniające (art. 224-225 KC), roszczenia o rozliczenie nakładów poczynionych przez posiadacza na rzecz (art. 226 KC), roszczenie o wykup gruntu (art. 231 KC). Ochronie prawa własności służą ponadto: powództwo o ustalenie prawa własności (art. 189 KPC), powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) czy wreszcie przepisy o postępowaniu rozgraniczeniowym (art. 29-37 ustawy z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne⁶⁶, art. 153 KC)⁶⁷.

Roszczenia uzupełniające (nazywane też inaczej, choć te inne nazwy mają dużo rzadsze zastosowanie, dodatkowymi⁶⁸ czy też rozliczeniowymi⁶⁹) przewidziane w art. 224-225 KC to: a) roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, b) roszczenie o zwrot pożytków lub ich wartości, c) roszczenie o odszkodowanie za szkodę spowodowaną zużyciem, pogorszeniem lub utratą re-

⁶⁵ E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*

⁶⁶ Tekst jedn.: Dz. U. z 2017, poz. 2101.

⁶⁷ Zob. np. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 872-873; J. Ignatowicz, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 155; T.A. Filipiak, [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006, s. 220; A. Zbiegień-Turzańska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I. *Przepisy wprowadzające. Część ogólna. Własność i inne prawa rzeczowe*, K. Osajda (red.), Warszawa 2013, s. 1115-1116.

⁶⁸ Zob. S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 120; Z.K. Nowakowski, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 139.

⁶⁹ Zob. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Art. 1-449¹⁰, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2013, s. 527.

czy. Przysługują one właścicielowi w razie władania jego rzeczą przez osobę, której nie przysługuje skuteczny wobec właściciela tytuł prawny. Roszczenia te mają na celu przywrócenie właścicielowi równowagi ekonomicznej naruszonej bezprawną ingerencją w sferę jego własności, równowagi tej bowiem nie gwarantuje samo roszczenie windykacyjne, które pozwala jedynie na przywrócenie władztwa nad rzeczą⁷⁰. Roszczenia te „uzupełniają” roszczenie windykacyjne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszcza się ponadto, jednak nie jest to stanowisko jednolicie prezentowane, by uzupełniały one także roszczenie negatoryjne⁷¹. Ten ostatni pogląd został wyrażony w sprawach o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza służebności⁷². Nie znajduje on w zasadzie uznania u przedstawicieli piśmiennictwa z zakresu prawa cywilnego, którzy wskazują na powiązanie tych roszczeń z roszczeniem windykacyjnym. Jak wywodzi np. Edward Gniewek, roszczenia uzupełniające określone normą art. 224-225 KC wiążą się z faktem wykonywania przez pozwanego posiadania rzeczy. Zatem dla ewentualnego „uzupełnienia” roszczenia negatoryjnego można stosować jedynie powszechną regulację prawa cywilnego dotyczącą bezpodstawnego wzbogacenia (o ile zachodzi takie wzbogacenie) oraz odpowiedzialności odszkodowawczej (z zasady deliktowej)⁷³.

Roszczenia uzupełniające – odmiennie niż roszczenia windykacyjne i negatoryjne w stosunku do prawa własności⁷⁴ – są samodzielne i niezależne

⁷⁰ Zob. np. J. Ignatowicz, *Prawo...*, op. cit., s. 162; T.A. Filipiak, [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys...*, op. cit., s. 223; E. Gniewek, [w:] *System...*, op. cit., s. 900.

⁷¹ Zob. np. uchwała SN (7) z 26.11.2014 r., III CZP 45/14, OSNC 2015, Nr 5, poz. 54; uchwały SN: z 17.6.2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 64, z 8.9.2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, Nr 2, poz. 18, z 24.7.2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014, Nr 3, poz. 24; wyroki SN: z 14.12.2004 r., II CK 255/04, niepubl., z 11.5.2005 r., III CK 556/04, niepubl., z 8.6.2005 r., V CK 679/04, niepubl., z 8.6. 2005 r., V CK 680/04, niepubl., z 17.6.2005 r., III CK 685/04, niepubl., z 24.2.2006 r., II CK 139/05, niepubl., z 8.12.2006 r., V CK 296/06, niepubl., z 25.11.2008 r., II CK 344/08, niepubl., z 25.11.2008 r., II CK 346/08, niepubl., z 20.1.2009 r., II CK 229/08, niepubl., z 3.4.2009 r., II CK 459/08, niepubl., z 3.4.2009 r., II CK 470/08, niepubl., z 3.4.2009 r., II CK 471/08, niepubl., z 29.4.2009 r., II CK 560/08, niepubl., z 16.7.2009 r., I CK 511/08, niepubl., z 24.7.2009 r., II CK 121/09, niepubl., z 20.8.2009 r., II CK 137/09, niepubl., z 11.12.2009 r., V CK 175/09, niepubl., z 3.2.2010 r., II CK 444/09, niepubl., z 6.5.2010 r., II CK 626/09, niepubl., z 6.10.2010 r., II CK 156/10, niepubl.

⁷² W doktrynie opowiedzieli się za nim na gruncie posiadania służebności: R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwo energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. II)*, Rejent 2003, Nr 12, s. 139; G. Jędrejek, *Dopuszczalność roszczeń uzupełniających przeciwko posiadaczom służebności*, ZP UKSW 2006, Nr 6, s. 164-165.

⁷³ Zob. E. Gniewek, [w:] *System...*, op. cit., s. 901. Tak też np. T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 358; S. Wójcik, [w:] *System Prawa Cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, J. Ignatowicz (red.), Wrocław 1976, s. 536; J. Winiarz, [w:] *Kodeks...*, op. cit., s. 180; S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 100; J. Ignatowicz, *Prawo...*, op. cit., s. 162; S. Rudnicki, *Komentarz...*, op. cit., s. 317; T.A. Filipiak, [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys...*, op. cit.; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, op. cit., s. 527; P. Księżyk, *Naruszenie własności nieruchomości jako źródło bezpodstawnego wzbogacenia*, Rejent 2006, Nr 4, s. 69 i n.; A. Zbiegień-Turzańska, [w:] *Kodeks...*, op. cit., s. 1127. Tak też SN: w wyroku z 9.3.2007 r., II CK 457/06, niepubl., w uchwale z 16.9.2010 r., III CZP 44/10, BSN 2010, Nr 9, s. 5, w postanowieniu z 15.4.2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, Nr 10, poz. 93.

⁷⁴ Roszczenia windykacyjne i negatoryjne są – jako wyływające z prawa własności – korelatem uprawnień właściciela określonych w art. 140 KC; bez nich prawo własności nie mogłoby być praktycznie wykonywane. Jako takie roszczenia te są jak najściślej związane z prawem własności, dlatego nie mogą stanowić przedmiotu samoistnego obrotu. Mogą być zbyte tylko razem z prawem własności. Nie byłoby też dopuszczalne zrzeczenie się ich bez rezygnacji prawa własności (zob. np. J. Ignatowicz, *Prawo...*, op. cit., s. 157; odmiennie, ale nietrafnie K. Gandor, *Przelew roszczenia windykacyjnego*, SC 1969 t. XIII-XIX, s. 25).

względem roszczenia windykacyjnego⁷⁵. Z chwilą powstania uzyskują one byt samodzielny i mogą być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego. Nie są one związane ani z własnością, ani z posiadaniem rzeczy, co niezmiernie istotne – mają charakter obligacyjny i mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Można zbyć osobie trzeciej roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez przenoszenia prawa własności. W konsekwencji mogą być dochodzone zarówno przed, jak i po zwrocie rzeczy, a utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z niej w okresie, w którym właścicielowi własność jeszcze przysługiwała⁷⁶. Potwierdził to Sąd Najwyższy np. w uzasadnieniu wyroku z 11.2.1998 r.⁷⁷, stwierdzając, że w literaturze prezentowane są poglądy, iż roszczenia uzupełniające, jakkolwiek związane są z powództwem windykacyjnym, to jednak związaniami to nie jest tego typu, by właściciel nie mógł dochodzić ich od posiadacza oddzielnie. Roszczenia te bowiem mogą być przeniesione przez właściciela na inną osobę, legitymacja bierna i czynna związana z dochodzeniem tych roszczeń nie zawsze pokrywa się z legitymacją bierną i czynną dotyczącą roszczenia windykacyjnego, tudzież że roszczenia te, uregulowane wprawdzie w prawie rzeczowym, w rzeczywistości mają charakter roszczeń obligacyjnych, dlatego też możliwe jest ich dochodzenie na innej podstawie niż określona w art. 224-225 KC, zwłaszcza na zasadzie bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i n. KC).

Nie budzi wątpliwości doktryny i judykatury, że roszczenia uzupełniające mają zastosowanie do rozliczeń między właścicielem i posiadaczem rzeczy w stosunkach bezumownych⁷⁸. W razie istnienia stosunku prawnego stanowiącego podstawę posiadania cudzej rzeczy rozliczenie stron następuje według reżimu nawiązanego stosunku. W takim wypadku decyduje treść umowy – wyraźna lub dająca się ustalić w drodze wykładni z uwzględnieniem całokształtu okoliczności towarzyszących zawarciu umowy (art. 65 KC). Przepisy Kodeksu cywilnego o rozliczeniach między właścicielem a posiadaczem mają charakter

⁷⁵ Zob. np. J. Ignatowicz, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 162; T.A. Filipiak, [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys...*, *op. cit.*; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014, s. 146.

⁷⁶ Zob. np. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*; uchwała SN (7) z 26.5.2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, Nr 12, poz. 195; uchwały SN: z 26.4.2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, Nr 12, poz. 149, z 24.7.2013 r., III CZP 36/13; wyroki SN: z 14.2.1967 r., I CR 443/66, OSNCP 1967, Nr 9, poz. 163, z 7.3.1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997, Nr 6-7, poz. 92, z 11.2.1998 r., III CKN 354/97, niepubl., z 9.1.2004 r., IV CK 330/02, niepubl., z 25.2.2004 r., II CK 32/03, niepubl., z 30.6.2004 r., IV CK 502/03, niepubl., z 22.9.2005 r., IV CK 105/05, niepubl., z 24.2.2006 r., II CSK 139/05, niepubl., z 8.12.2006 r., V CSK 296/06, niepubl., z 23.1.2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, Nr 12, poz. 186, z 3.2.2010 r., III CSK 444/09, niepubl., z 24.9.2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, Nr 4, poz. 46.

⁷⁷ Uzasadnienie wyroku SN z 11.2.1998 r., III CKN 354/97, niepubl.

⁷⁸ Zob. np. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*; cyt. uchwała SN (7) z 26.5.2006 r., III CZP 19/06, cyt. uchwały SN: z 26.4.2002 r., III CZP 21/02, z 24.7.2013 r., III CZP 36/13; cyt. wyroki SN: z 14.2.1967 r., I CR 443/66, z 7.3.1997 r., II CKN 57/96, z 11.2.1998 r., III CKN 354/97, z 9.1.2004 r., IV CK 330/02, z 25.2.2004 r., II CK 32/03, z 30.6.2004 r., IV CK 502/03, z 22.9.2005 r., IV CK 105/05, z 24.2.2006 r., II CSK 139/05, z 8.12.2006 r., V CSK 296/06, z 23.1.2007 r., III CSK 278/06, z 3.2.2010 r., III CSK 444/09, z 24.9.2010 r., IV CSK 76/10.

norm *iuris dispositivi*. Tym samym podmioty te w umowie mogą inaczej uregulować te kwestie⁷⁹. Z kolei roszczenia uzupełniające mają pierwszeństwo przed roszczeniem z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu można sięgać dopiero wtedy, gdy wyczerpuje się rola roszczeń uzupełniających i brak jest innego środka do odzyskania doznanego uszczerbku⁸⁰.

Roszczenie uzupełniające, jakim jest roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, łączy w sobie z jednej strony 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 uzyskałby, gdyby rzecz np. oddał w najem lub dzierżawę), z drugiej zaś strony – roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku korzystania z cudzej rzeczy). Zarówno dochodzenie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą jednak od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść⁸¹.

Właściwym kryterium ustalania wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie⁸². Jak trafnie podnoszą np. Elżbieta Skowrońska-Bocian i Michał Warciński⁸³, wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko to, co by właściciel uzyskał, gdyby rzecz wynajął, wydzierżawił, oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego⁸⁴. Wynagrodzenie to pokrywa także normalne zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania. Odszkodowanie za zużycie (pogorszenie) rzeczy obejmuje zatem tylko takie zużycie, które wykracza poza następstwa jej prawidłowego używania. W przeciwnym razie trzeba by przyjąć, że na posiadacza został nałożony obowiązek podwójnej zapłaty, czym właściciel rzeczy zostałby bezpodstawnie wzbogacony. Trudno zaś przypisać ustawodawcy takie intencje⁸⁵. W pojęciu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nie mieści się już jednak zwrot spodziewanego, utraconego zysku (*lu-*

⁷⁹ Zob. np. E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*

⁸⁰ Zob. np. A. Zbiegień-Turzańska, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 1126.

⁸¹ Zob. T. Dybowski, *Ochrona prawa własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio-actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 188; E. Gniewek, [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 909; uchwała SN z 7.1.1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, Nr 6, poz. 91.

⁸² Wyrok SN z 23.05.1975 r., II CR 208/75, niepubl.

⁸³ Zob. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 224, nb 11; tak też wyrok SN z 26.2.1969 r., II CR 13/69, niepubl.

⁸⁴ Zob. uchwała SN (7) z 10.7.1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209; uchwała SN z 7.1.1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, Nr 6, poz. 91; wyroki SN: z 23.5.1975 r., II CR 208/75, niepubl., z 7.4.2000 r., IV CKN 5/00, niepubl., z 11.2.2004 r., I CK 206/03, niepubl., z 11.5.2005 r., III CK 556/04, niepubl., z 5.9.2005 r., II CK 61/05, niepubl., z 22.9.2005 r., IV CK 105/05, niepubl., z 3.3.2006 r., II CK 409/05, niepubl., z 5.7.2007 r., II CSK 140/07, niepubl.

⁸⁵ Zob. wyrok SN z 26.2.1969 r., II CR 13/69, BSN 1969, Nr 10, poz. 169.

crum cessans)⁸⁶. O wysokości wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy decyduje wyłącznie kryterium obiektywne w postaci cen rynkowych za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas jej posiadania.

W judykaturze wskazuje się też, że skoro roszczenia uzupełniające wywodzą się z konstrukcji bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia), to określenie wysokości kwoty należnej do zapłacenia właścicielowi winno być ustalone na poziomie wysokości wzbogacenia uzyskanego przez posiadacza. Co do zasady właściciel powinien otrzymać wynagrodzenie odpowiadające dochodowi, jaki właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za najem, działając na wolnym rynku⁸⁷.

Kwalifikacja roszczeń uzupełniających jako czynności zachowawczych

Jeśli chodzi o możliwość zaliczenia dochodzenia roszczeń uzupełniających do czynności zachowawczych, orzecznictwo Sądu Najwyższego jest niejednolite. W uchwale z 13.3.2008 r.⁸⁸ uznał on za możliwe, aby na podstawie art. 209 KC nawet jeden tylko współwłaściciel dochodził od osoby trzeciej roszczenia windykacyjnego oraz roszczeń uzupełniających. W jej uzasadnieniu podkreślono, że ponieważ współwłasność jest postacią własności, środki jej ochrony, do których przede wszystkim należy roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 KC), mogą być stosowane także przez współwłaścicieli. Jeżeli osoba trzecia zawładnęła rzeczą będącą przedmiotem współwłasności i wszyscy współwłaściciele wystąpili przeciwko niej z roszczeniem windykacyjnym, dochodzenie tego roszczenia w zasadzie nie różni się od dochodzenia roszczenia windykacyjnego przez jednego właściciela. W szczególności nie ulega wątpliwości, że współwłaściciele mogą w takim przypadku dochodzić także określonych w art. 224 § 2 KC i art. 225 KC roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne. Szczególne, uzasadnione specyfiką współwłasności kwestie powstają jedynie wtedy, gdy roszczenia windykacyjnego dochodzą tylko niektórzy współwłaściciele; jeżeli występują oni z roszczeniem windykacyjnym przeciwko osobie trzeciej, która zawładnęła rzeczą wspólną, należy mieć na względzie, oprócz art. 222 § 1 KC, regulację zawartą w art. 209 KC. Na podstawie tego ostatniego przepisu nawet jeden tylko współwłaściciel może dochodzić od osoby trzeciej roszczenia windykacyjnego oraz roszczeń uzupełniających.

Również w uchwale z 6.6.2012 r.⁸⁹ Sąd Najwyższy uznał, że: „Zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bez-

⁸⁶ Tak S. Rudnicki, *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 321.

⁸⁷ Zob. uchwała SN (7) z 10.7.1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209; uchwała SN z 17.6.2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 64.

⁸⁸ Uchwała SN z 13.3.2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, Nr 4, poz. 53, z tezą: „Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 KC w sposób wykluczający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 KC lub art. 225 KC”.

⁸⁹ Uchwała SN z 6.6.2012 r., III CZP 25/12, OSNC 2012, Nr 12, poz. 142.

umowne korzystanie z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali”. W jej uzasadnieniu zwrócił uwagę na to, że roszczenia o ochronę własności, a więc roszczenia windykacyjne i negatoryjne, bez wątplenia należą do czynności zachowawczych. Za tym, że do tej kategorii należy zaliczyć także roszczenia uzupełniające, przemawiają w ocenie Sądu Najwyższego następujące argumenty.

Po pierwsze – art. 224 KC i art. 225 KC zostały zamieszczone w dziale piątym księgi drugiej Kodeksu cywilnego, zatytułowanym *Ochrona własności*.

Po drugie – przepisy o roszczeniach uzupełniających znajdują się bezpośrednio po regulacji dotyczącej roszczenia windykacyjnego oraz negatoryjnego.

Po trzecie – ich doktrynalna nazwa „roszczenia uzupełniające” wiąże się z tym, że ich funkcją jest uzupełnianie roszczenia windykacyjnego.

Po czwarte – jak zauważył dalej Sąd Najwyższy, w piśmiennictwie został wypowiedziany pogląd kwestionujący traktowanie roszczeń uzupełniających jako czynności zachowawczych z tego powodu, że czynność zachowawcza może być realizowana tylko w całości, a więc niepodzielnie. Takie stanowisko zajęł też Sąd Najwyższy w wyroku z 7.6.1960 r.⁹⁰, według którego nie można uważać za wspólne roszczenia o należność z tytułu czynszu najmu lokalu znajdującego się we wspólnej nieruchomości bądź 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. Każdemu ze współwłaścicieli rzeczy przypada więc w odpowiedniej części wyłączone i niezależne od innych współwłaścicieli uprawnienie do korzystania z tych cywilnych pożytków, jakie w postaci wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy daje prawo własności. Zdaniem Sądu Najwyższego, prawidłowe w tym zakresie stanowisko zajęto w powołanej już wcześniej uchwałie składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 14.6.1965 r.⁹¹ Należność z tytułu czynszu najmu lokalu znajdującego się we wspólnej nieruchomości nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzeczy wspólnej. Wierzytelność ta bierze początek w tej własności 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. Tak więc wierzytelność z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie – jeżeli współwłaściciele nie korzy-

⁹⁰ Wyrok SN z 7.6.1960 r., II CR 113/59, OSNCK 1961, Nr 3, poz. 80. Podobny pogląd, ale w zupełnie innych stanach faktycznych, wyrażano też w późniejszym orzecznictwie SN (postanowienie z 7.11.1967 r., I CZ 97/67, OSNCP 1968, Nr 8-9, poz. 145; wyrok z 20.6.1975 r., I CR 353/75; postanowienie z 9.9.1999 r., II CKN 460/98, OSNC 2000, Nr 3, poz. 55; wyrok z 10.2.2004 r., IV CK 12/03, OSNC 2005, Nr 3, poz. 44).

⁹¹ Zob. cyt. uchwała SN (7) z 14.6.1965 r., III CO 20/65.

stają z prawa domagania się zniesienia współwłasności – ma być długotrwały. Wierzytelność ta nie jest więc wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność. Żaden ze współwłaścicieli nie może żądać, aby inny współwłaściciel lub współwłaściciele, którzy zajmują się zarządzaniem rzeczą wspólną, wypłacali do jego rąk odpowiadającą jego udziałowi część każdej wierzytelności, jaka powstaje w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej. Te bowiem wierzytelności wchodzą do zasobu wspólnych dochodów. Nie mogą do nich mieć zastosowania przepisy o zobowiązaniach podzielnych. Pobieranie wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna, stanowi czynności zarządu rzeczą wspólną. Należy ono do osób, które ten zarząd wykonują, bez względu na to, czy jest to zarząd określony w umowie czy w postanowieniu sądu, czy wreszcie jest to zarząd wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy. Czynność polegająca na dochodzeniu czynszu najmu lub innej podobnej należności stanowi także czynność zachowawczą. Wprawdzie w takim wypadku czynność ta nie dotyczy bezpośrednio prawa własności rzeczy wspólnej, ale zmierza ona również do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu tych przepisów. Z powołanej uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego wynika, że wierzytelności, choćby były ze względu na istotę świadczenia podzielne (art. 379 KC), mogą być dochodzone tylko w całości, jeżeli są związane z zarządem rzeczą wspólną, stanowią dochód, jaki wspólna rzecz przynosi współwłaścicielom, pozostają z rzeczą wspólną w pewnym związku gospodarczym. W takich okolicznościach roszczenie zobowiązaniowe, podzielne ze swej natury, jest roszczeniem, które może być dochodzone tylko niepodzielnie. Dochodzenie takiego roszczenia może być więc uznane za czynność zachowawczą. Powołał się na postanowienie Sądu Najwyższego z 7.11.1967 r.⁹² i wyrok Sądu Najwyższego z 28.4.2005 r.⁹³. W konsekwencji przyjął, że dochodzenie roszczenia uzupełniającego jest czynnością zachowawczą, która jest czynnością zarządu, zatem dochodzenie roszczenia uzupełniającego jest czynnością zarządu nieruchomością wspólną, która może być dokonana przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej jako nieprzekraczająca zakresu zwykłego zarządu.

Powyższe stanowisko należy uznać za prawidłowe. Przekonuje także przeważająca część argumentów przytoczonych przez Sąd Najwyższy, które mają za nim przemawiać. Dochodzenie roszczeń uzupełniających jest czynnością zachowawczą współwłaściciela, ponieważ, po pierwsze, stanowi realizację właściwego środka prawnego służącego ochronie naruszonego prawa własności. Czynności zachowawcze są ukierunkowane na ochronę wspólnego prawa własności m.in.

⁹² Postanowienie SN z 7.11.1967 r., I CZ 97/67, OSNCP 1968, Nr 8-9, poz. 145.

⁹³ Wyrok SN z 28.4.2005 r., III CK 504/04, niepubl.

przed uszczupleniem, będącym wynikiem wkroczenia w sferę uprawnień właścicielskich, np. przez naruszenie posiadania lub prawa do korzystania z rzeczy, czy pobierania pożytków. Temu celowi służą zaś przeciwieństwo roszczenia uzupełniające. Po drugie, jest czynnością przedsięwziętą w interesie wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko tego spośród nich, który jej dokonuje. Nie tylko wierzytelność z tytułu czynszu najmu (jak przyjmuje Sąd Najwyższy), ale także i dochodzone roszczenie uzupełniające np. o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stanowią składnik pewnej gospodarczej całości, niejednokrotnie mającej byt długotrwały. Pozostaje ono z rzeczą wspólną w pewnym związku gospodarczym. Przypadają one kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstała ze względu na tę współwłasność, a nie powstają przypadkowo dla kilku osób. Realizacja roszczenia uzupełniającego zależna jest ponadto od zaktualizowania się roszczenia windykacyjnego. W takich okolicznościach roszczenie to, choć o charakterze pieniężnym, może być dochodzone tylko niepodzielnie. Ujmując to inaczej, dochodzenie roszczenia uzupełniającego nie jest takim działaniem współwłaściciela, które ma na celu wyłącznie ochronę przysługującego mu udziału. Ponadto niezrozumiałym byłoby przyjęcie, że np. powództwo z art. 10 u.k.w.h. czy też złożenie wniosku o rozgraniczenie miałyby podpadać pod hipotezę art. 209 KC, a dochodzenie roszczenia uzupełniającego już nie. Wszystkie te działania mieszczą się w systemie środków prawnych ochrony własności. Wreszcie fakt, że roszczenia uzupełniające mają charakter obligacyjny i samodzielny, co oznacza, że mogą (a zatem w niejednym przypadku nie będzie to miało miejsca) być odrębnym przedmiotem obrotu, nie odbiera im cechy roszczenia służącego ochronie prawa własności.

Dla przyjęcia wniosku o tym, że dochodzenie roszczenia uzupełniającego jest czynnością zachowawczą, nie ma bynajmniej potrzeby odwoływania się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 14.6.1965 r.⁹⁴, w której, po pierwsze, nietrafnie przeciwieństwo uznano za czynność zachowawczą dochodzenie przez współwłaściciela zarządzającego rzeczą wspólną całej należności z tytułu czynszu najmu w sytuacji, kiedy jest ona czynnością zwykłego zarządu, a po drugie nieprawidłowo przyjęto, że sprzeciw współwłaściciela powoduje, że współwłaściciel nie może realizować skutecznie czynności zachowawczej. Można by co najwyżej skonstatować, że skoro w orzecznictwie za czynność zachowawczą uznaje się „zwykłe” pobieranie całego czynszu, to czy za taką nie należy uznać dochodzenia roszczenia uzupełniającego np. o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy?

Warto jednak odnotować, że innego zdania był Sąd Najwyższy w wyroku z 23.10.2014 r.⁹⁵, którego teza brzmi następująco: „Czynność dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrotu równowartości pożytków (art. 224

⁹⁴ Zob. cyt. uchwała SN (7) z 14.6.1965 r., III CO 20/65.

⁹⁵ Wyrok SN z 23.10.2014 r., I CSK 728/13, Legalis.

§ 2 KC i art. 225 KC) nie należy do zachowawczych w rozumieniu przepisu art. 209 KC, gdyż jej celem nie jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem i nie zmierza ona do zachowania wspólnego prawa własności rzeczy”. W ocenie Sądu Najwyższego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 KC); może być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu. Utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało⁹⁶. Taki charakter roszczenia przesądza o słuszności wniosku, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nie może być kwalifikowane jako czynność zachowawcza. Sąd Najwyższy odwołał się do wyroków z 11.2.2010 r.⁹⁷ i z 11.2.2009 r.⁹⁸ oraz do postanowienia z 9.9.1999 r.⁹⁹. Również w uchwale z 15.11.2018 r., III CZP 50/18, Sąd Najwyższy był zdania, że 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.

Podsumowanie

Czynności zachowawcze stanowią szczególnego rodzaju czynności zarządu rzeczą wspólną. Nie przekonuje zapatrywanie, iż zakresem pojęcia zarządu objęte są jedynie czynności wąsko pojmowanego gospodarowania rzeczą wspólną. Za takie czynności, do których dokonania uprawniony jest każdy ze współwłaścicieli, mogą być uznane zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i te przekraczające zakres zwykłego zarządu. Dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy będącej przedmiotem współwłasności stanowi realizację jednego z roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne służące ochronie własności i dlatego jest czynnością zachowawczą. Tylko *prima facie* wydaje się, że nie zmierza ono do zachowania wspólnego prawa. Taki wniosek byłby uprawniony, gdyby przez „zmierzanie do zachowania wspólnego prawa” rozumieć jedynie podejmowanie środków prawnych służących współwłaścicielom do zapobieżenia utraty prawa własności bądź odzyskania już utraconego prawa własności.

⁹⁶ Uchwała SN z 24.7.2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014, Nr 3, poz. 24.

⁹⁷ Wyrok SN z 11.2.2010 r., I CSK 312/09, Legalis.

⁹⁸ Wyrok SN z 11.2.2009 r., V CSK 325/08, Legalis.

⁹⁹ Postanowienie SN z 9.9.1999 r., II CKN 460/98, OSNC 2000, Nr 3, poz. 55, z tezą: „Po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej każdy ze współmałżonków może samodzielnie dochodzić przypadającej mu części wierzytelności, jeżeli świadczenie dłużnika ma charakter podzielny. Jeżeli świadczenie jest niepodzielne, każdy z małżonków może realizować wierzytelność stanowiącą przedmiot wspólności, jeżeli taka realizacja jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 KC”.

Podstawową przesłanką możliwości wystąpienia z roszczeniami uzupełniającymi jest brak skutecznego wobec właściciela tytułu prawnego do posiadania rzeczy. Możliwość dochodzenia tych roszczeń zależy więc od zaktualizowania się roszczenia windykacyjnego. Poza tym muszą być spełnione dodatkowe przesłanki, takie jak np. korzystanie z cudzej rzeczy, pobieranie pożytków, zniszczenie, utrata lub uszkodzenie rzeczy. Roszczenia te przysługują właścicielowi rzeczy, a jeżeli dojdzie do przelewu – cesjonariuszowi (art. 509 KC). Podmiotem legitymowanym do dochodzenia roszczeń uzupełniających jest także współwłaściciel rzeczy (art. 209 KC)¹⁰⁰. Realizacją przez niego tych roszczeń jest dokonywaniem czynności zachowawczych. W tym zakresie na aprobatę zasługuje zatem zapatrywanie wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z 3.3.2008 r.¹⁰¹ i w uchwale z 6.6.2012 r.¹⁰².

Pursuing a supplementary claim by a co-owner and conservatory measures under Article 209 of the Civil Code

Summary

This paper discusses the issue of conservatory measures under Article 209 of the Civil Code. Article 209 of the Civil Code provides that each of co-owners may perform all actions and pursue any claims that are aimed at preserving the common property right. The direct motive behind this paper was a legal question addressed to the Supreme Court by one of the Appellate Courts as to whether a claim pursued by one of property co-owners for consideration for the use of this property on a non-contract basis constitutes an action which is aimed at preserving the common property right referred to in Article 209 of the Civil Code. There is no uniform approach to this issue in the case law nor in legal writings. In the author's opinion, enforcement of claims supplementing the claim for debt collection (Article 224 of the Civil Code) by a co-owner, including the claim for consideration for the use of a third party's property on a non-contract basis, constitutes not only management of the common property, but also a conservative measure.

Key words: co-ownership, conservative measures, supplementary claims, claim for consideration for the use of a third party's property on a non-contract basis

¹⁰⁰ Zob. też G. Wolak, *Dochodzenie roszczenia uzupełniającego o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy oddanej w posiadanie zależne*, *Jurysta* 2017, Nr 7-8, s. 19-36.

¹⁰¹ Uchwała SN z 3.3.2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, Nr 4, poz.53.

¹⁰² Uchwała SN z 6.6.2012 r., III CZP 25/12, OSNC 2012, Nr 12, poz. 142.