

## **Uchwała z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06**

*Sędzia SN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster*

*Sędzia SN Grzegorz Misiurek*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Marzeny K. przeciwko Januszowi S. i Joannie W. o zapłatę oraz w sprawie z powództwa Teresy P. przeciwko Januszowi S. i Joannie W. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 10 maja 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 4 października 2005 r.:

"Czy współwłaściciel nieruchomości posiadający, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, nieprzynoszącą pożytków część nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia z pozostałymi współwłaścicielami uzyskanych z tego tytułu korzyści?"

podjął uchwałę:

**Współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści.**

### **Uzasadnienie**

W styczniu 1990 r. współwłaściciele nieruchomości położonej w L. przy ul. L. nr 3, zabudowanej domem wielorodzinnym, powierzyli sprawowanie zarządu nieruchomością współwłaścicielowi Januszowi S. Zarządca oddał w najem jeden z dwóch lokali użytkowych znajdujących się na parterze budynku, pobierał przypadający od najemcy czynsz i rozliczał się z uzyskanych pożytków z pozostałymi współwłaścicielami. W 1993 r. sam objął w posiadanie jeden z lokali użytkowych i urządził w nim sklep spożywczy, natomiast drugi lokal zaadaptowała na sklep współwłaścicielka Joanna W., która zajęła ponadto część bramy budynku na potrzeby wystawiennicze. Janusz S. zaniechał wówczas rozliczeń z tytułu

posiadania lokali użytkowych, wobec czego pozostali współwłaściciele doprowadzili w 1996 r. do powierzenia zarządu nieruchomością Jerzemu D. Umową z dnia 14 listopada 2001 r. współwłaściciele Danuta S.-D., Krystyna S., Janusz S., Maria K. i Jerzy W. zbyli swoje udziały we współwłasności nieruchomości Marzenie K., a Ewa W., Andrzej S., Zofia S., Zbigniew S. i Marcin S. – Teresie P., i równocześnie dokonali przelewu na rzecz nabywcy praw i roszczeń o zwrot korzyści osiągniętych przez Janusza S. i Joannę W. z tytułu korzystania z nieruchomości ponad przysługujący im udział we współwłasności oraz o zwrot należności za zaległe czynsze osób trzecich, zajmujących lokale na podstawie umów najmu. Współwłaścicielami nieruchomości są odtąd Chaim B. i Chana Perla B. w 360/720, Joanna W. w 60/720, Janusz S. w 60/720, Teresa P. w 120/720 i Marzena K. w 120/720 częściach.

Marzena K. i Teresa P. wystąpiły do Sądu Rejonowego w Lublinie o zasądzenie od Janusza S. i Joanny W. kwot po 3 998 zł z odsetkami od każdego z pozwanych tytułem rozliczenia za korzystanie z nieruchomości „ponad swój udział” w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 1994 r. Podniosły, że pozwani zajmują lokale użytkowe o powierzchni po 50 m<sup>2</sup> każdy, a dysponują jedynie udziałami w wysokości po 1/12 części, wobec czego – przy przyjęciu za podstawę określenia czynszu za te lokale stawki 40 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> – każda z nich może żądać od pozwanych z tytułu korzyści uzyskanych przez nich w okresie objętym żądaniem „ponad swój udział” kwot po 3998 zł.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2005 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo, przyjmując, że pozwani korzystali z lokali użytkowych ponad przysługujące im udziały we współwłasności i dzięki temu nie musieli płacić czynszu za pomieszczenia, w których prowadzili działalność gospodarczą, jednak roszczenie o zwrot uzyskanych z tego tytułu korzyści, jako roszczenie o świadczenia okresowe w rozumieniu art. 118 k.c., uległo trzyletniemu przedawnieniu. W okresie objętym żądaniem pozwani nie czerpali pożytków z lokali użytkowych, jedynie sami nimi władali, do czego byli uprawnieni na podstawie art. 140 i 206 k.c. Zgodnie z art. 206 k.c., każdy współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej, a jego uprawnienie jest w tym zakresie ograniczone jedynie przez takie same prawa pozostałych współwłaścicieli. Niedopuszczalne jest zatem, zdaniem Sądu Rejonowego, zasądzenie od posiadających współwłaścicieli na rzecz współwłaścicieli nieposiadających kwoty odpowiadającej wysokości czynszu najmu,

jaka przypada na powierzchnię lokalu, proporcjonalną do udziału we współwłasności.

Przy rozpoznawaniu apelacji powódek Sąd Okręgowy w Lublinie powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym, przytoczonym na wstępie uchwały.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota przedstawionych wątpliwości sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii, czy współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, powinien rozliczyć się z nimi z uzyskanych z tego tytułu korzyści. Chodzi o sytuację, w której między współwłaścicielami nie doszło do dokonania podziału *quoad usum* lub do umownego uregulowania sposobu wzajemnych rozliczeń z tytułu korzystania z nieruchomości wspólne.

Stosownie do art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, zgodnie zaś z art. 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Jak wynika z przytoczonych unormowań, w ustawowym modelu korzystania z rzeczy wspólnej wymienione zostały *expressis verbis* dwa uprawnienia: prawo do współposiadania oraz prawo do współkorzystania, obejmujące także uprawnienia do pobierania pożytków i partycypowania w innych przychodach z rzeczy wspólnej, które uregulowano odrębnie w art. 207 k.c. i określono ich zakres wielkością udziału każdego ze współwłaścicieli.

Pożytkami rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c. są pożytki naturalne i cywilne, o których mowa w art. 53 k.c., a więc płody rzeczy i inne odłączone od niej części składowe, jeżeli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, oraz dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (np. owoce, przychówek, czynsz najmu lub dzierżawy). Pojęcie innych przychodów, niebędących pożytkami rzeczy, nie zostało zdefiniowane, a w doktrynie tylko przykładowo wskazuje się na przychody z drzew powalonych przez huragan lub materiałów z rozbiórki budynku. Nie ulega jednak wątpliwości, że przychody – zgodnie ze znaczeniem tego pojęcia – oznaczają wpływy, zwłaszcza pieniężne uzyskane w określonym czasie; innymi słowy – aktywa. Przepis art. 207

k.c. nie obejmuje zatem swoją hipotezą korzyści osiągniętych przez współwłaściciela z tytułu korzystania z lokalu w nieruchomości wspólnej, korzyści te bowiem nie polegają na czerpaniu pożytków lub innych przychodów, lecz na zaoszczędzeniu wydatków.

Analizowane zagadnienie prawne wyłaniało się już w orzecznictwie. Sąd Najwyższy uznawał za zasadne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy wspólnej w razie posiadania jej przez jednego ze współwłaścicieli w zakresie przekraczającym jego udział we współwłasności, problem ten nie był jednak dotąd przedmiotem pogłębionych rozważań dotyczących podstawy prawnej uwzględnianych roszczeń.

Przykładowo można wymienić orzeczenie z dnia 23 stycznia 1958 r., 2 CR 804/57 (OSN 1959, nr 3, poz. 81), wydane pod rządem dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319), w którym Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że samo pozostawienie współwłaścicielowi do użytku określonych części nieruchomości przekraczających jego udział właścicielski nie powoduje powstania najmu lub dzierżawy i może uzasadniać roszczenie pozostałych współwłaścicieli o wyrównanie z tytułu przychodów i wydatków. Potrzebę takich rozliczeń łączył z dokonaniem przez współwłaścicieli podziałem *quoad usum*, podkreślając, że z art. 91 i 92 dekretu wynika, iż w razie przyjętego przez współwłaścicieli sposobu korzystania z rzeczy, polegającego na pozostawieniu poszczególnym współwłaścicielom do użytku określonych części fizycznych, mogą – w braku odmiennej umowy – powstać roszczenia wyrównawcze z tytułu przychodów i wydatków. Pod rządem kodeksu cywilnego Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 14 grudnia 1972 r., III CZP 85/72 (OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 127) wyjaśnił, że do sytuacji współwłaściciela korzystającego wyłącznie z nieruchomości wspólnej stosuje się przepisy, które obowiązują każdego współwłaściciela. Przepisy te mieszczą się przede wszystkim w art. 206 k.c. oraz w art. 618 k.p.c., z których m.in. wynika, że współwłaściciel, który wyłącznie korzysta z całej nieruchomości, ma obowiązek rozliczenia się z tego tytułu z pozostałymi współwłaścicielami. W uchwale z dnia 23 stycznia 1990 r., III CZP 112/89 ("Biuletyn SN" 1990, nr 1, s.10) stwierdził natomiast, że współwłaściciel domu mieszkalnego może żądać od drugiego współwłaściciela rozliczenia – stosownie do udziałów – z pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej także wówczas, gdy drugi współwłaściciel zajmuje w tym domu, na podstawie decyzji o przydziale, lokal

o powierzchni większej niż wynikałoby to z jego udziału we współwłasności. W sprawie, w której zapadła powołana uchwała, współwłaścicielka zajmowała w nieruchomości wspólnej lokal, zaspokajając w ten sposób własne potrzeby mieszkaniowe. Warto przypomnieć także uchwałę z dnia 22 marca 1991 r., III CZP 17/91 (OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 119), w jej uzasadnieniu bowiem Sąd Najwyższy, omawiając przewidziane w art. 618 § 1 k.p.c. roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, podkreślił, że uregulowanie to – przy uwzględnieniu § 2 tego artykułu – ma walor jedynie formalny, a materialnoprawnej podstawy roszczeń należy poszukiwać w przepisach prawa rzeczowego (art. 206 i 207 k.c.).

W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy uznawał zatem za dopuszczalne zgłaszanie i rozstrzyganie – najpóźniej w toku postępowania o zniesienie współwłasności – roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, w tym roszczeń powstałych w związku z posiadaniem przez współwłaściciela rzeczy lub części rzeczy wspólnej „ponad przysługujący mu udział”, które powinny być wywodzone z art. 206 lub 207 k.c.

W innych orzeczeniach jednak Sąd Najwyższy równocześnie podkreślał, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej jako całości, nie zaś tylko takiej części, która odpowiada wielkości jego udziału (np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73, OSNCP 1974, nr 9, poz. 151, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 1983 r., III CZP 32/83, OSNCP 1984, nr 2-3, poz. 26, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, "Izba Cywilna" 2002, nr 3, s. 48, oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2003 r., III CKN 1386/00, "Izba Cywilna" 2003, nr 10, s. 47). Najobszerniej wypowiedział się w tej kwestii w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73, stwierdzając, że jednym z uprawnień wynikających ze współwłasności jest prawo do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej, a jego charakterystyczną cechą jest to, że współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej, np. do jednego z lokali we wspólnym domu, lecz prawo do posiadania całej rzeczy. Każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każde z tych uprawnień doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Prowadzi to do tego, że współwłaściciele

mogą współposiadać rzecz wspólną i korzystać z niej w takim tylko zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Z przepisów kodeksu cywilnego regulujących współwłasność istotnie nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części rzeczy wspólnej, która odpowiada wielkości jego udziału, według art. 206 k.c. bowiem regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej. Przepis ten, podobnie jak art. 207 k.c., ma charakter dyspozytywny, wobec czego współwłaściciele mogą w umowie ustalić inny sposób korzystania z rzeczy wspólnej, w szczególności mogą w drodze podziału *quoad usum* wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. W takich wypadkach o uprawnieniu poszczególnych współwłaścicieli do wyłącznego korzystania z określonych części rzeczy wspólnej będą decydowały jedynie postanowienia umowy (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 22, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r., III CR 81/63, OSNCP 1964, nr 9, poz. 189, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157, oraz z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80, OSNCP 1981, nr 11, poz. 207, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, nie publ.).

Rozważeniu podlega jednak zakres uprawnień przysługujących współwłaścicielom w ustawowym modelu korzystania z rzeczy wspólnej, czyli w wypadkach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. W przepisie tym jest mowa o korzystaniu i współposiadaniu, nie ulega jednak wątpliwości, że posiadanie jest jedną z form korzystania z rzeczy wspólnej, korzystanie obejmuje bowiem możliwość używania, które łączy się ściśle z faktycznym władaniem rzeczą. Według art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania całej rzeczy wspólnej, przy czym uprawnienie to jest niezależne od wielkości przysługującego mu udziału we współwłasności, ale jest ograniczone identycznymi uprawnieniami pozostałych współwłaścicieli. Każdy współwłaściciel może zatem posiadać całą wspólną rzecz, lecz tylko o tyle, o ile nie przeszkadza analogicznemu posiadaniu przez pozostałych współwłaścicieli. Wobec takiego unormowania uprawnień współwłaścicieli, w wypadkach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. nie może być w ogóle mowy o uprawnieniu do posiadania rzeczy wspólnej w

jakichkolwiek częściach, a więc o posiadaniu „w granicach udziału” lub „ponad udział” we współwłasności.

Trzeba jednak podkreślić, na co zwrócono także uwagę w doktrynie, że wykonywanie własności rzeczy wspólnej podlega ograniczeniom wynikającym z konieczności respektowania praw pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel jest zatem w wykonywaniu własności rzeczy wspólnej ograniczony prawami innych współwłaścicieli, a w szczególności tym, czy jego korzystanie i współposiadanie daje się pogodzić z korzystaniem i współposiadaniem wykonywanym przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). W doktrynie podniesiono ponadto, że ujmowane od strony pozytywnej uprawnienia właściciela należy w stosunku wewnętrznym współwłasności dopasować do wielości podmiotów po stronie właścicielskiej, należy bowiem honorować fakt, iż współwłasność jest prawem zespolonym z udziałów poszczególnych właścicieli, a zatem uwzględnić konieczny udział każdego ze współwłaścicieli w uprawnieniach do posiadania, korzystania z rzeczy i rozporządzania rzeczą.

W stosunkach między współwłaścicielami art. 206 i 207 k.c. wyznaczają zakres uprawnień, składających się na szeroko rozumiane uprawnienie do korzystania z rzeczy, oraz zasady ich wykonywania. Spośród ogółu uprawnień ustawodawca wyodrębnił i uregulował w art. 207 k.c. zasady pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej, co pozwala wnioskować, że pozostałe formy korzystania z rzeczy poddał zasadzie wyrażonej w art. 206 k.c. Uprawnienia te mogą być zatem wykonywane w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Zakres ten musi być oceniany na tle konkretnych okoliczności faktycznych, ponieważ zależy od rodzaju rzeczy wspólnej oraz charakteru stosunków między współwłaścicielami i dlatego dopiero po zbadaniu konkretnych okoliczności można ocenić, czy posiadanie jednego ze współwłaścicieli daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych. Artykuł 206 k.c., odwołując się do obiektywnego kryterium pogodzenia posiadania współwłaściciela z posiadaniem pozostałych współwłaścicieli, abstrahuje od wielkości udziałów we współwłasności. Nie oznacza to jednak, że w razie sporu między współwłaścicielami co do zakresu korzystania z rzeczy wspólnej kwestia wielkości udziałów jest prawnie obojętna; przeciwnie, stanowi istotne kryterium w umownym lub sądowym ukształtowaniu sposobu korzystania z rzeczy. Wielkość udziału jest więc elementem oceny, w jakim zakresie

posiadanie współwłaściciela daje się pogodzić ze współposiadaniem rzeczy wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli. Tego rodzaju zależność między wielkością udziału a zakresem uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej jest dostrzegana zarówno w orzecznictwie, jak i w nauce prawa, a zachodzące w tym względzie dysproporcje są często zarzewiem sporów między współwłaścicielami. W praktyce ujawniają się one zwłaszcza wtedy, gdy z racji posiadania rzeczy wspólnej lub jej części współwłaściciel uzyskuje wymierną korzyść, np. nie płaci czynszu za mieszkanie zajmowane we wspólnym budynku.

Z regulacji zawartej w art. 206 k.c. wynika, że posiadanie w granicach uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej jest uzależnione od możliwości pogodzenia posiadania współwłaściciela ze współposiadaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Wszystkie inne przypadki posiadania rzeczy wspólnej wykraczają tym samym poza określony w art. 206 k.c. zakres „uprawnionego” posiadania rzeczy wspólnej przez konkretnego współwłaściciela. Posiadanie, które wykracza poza „uprawniony” zakres, narusza ustawowo ukształtowane stosunki między współwłaścicielami, co z kolei rodzi dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia służące ochronie ich sytuacji prawnej. Podstawę tych roszczeń stanowi art. 206 k.c., który – określając wewnętrzne relacje między współwłaścicielami – stwarza tym samym możliwość doprowadzenia do stanu równowagi, naruszonej przez jednego ze współwłaścicieli korzystaniem niemieszczącym się w sferze korzystania „uprawnionego”. W takiej sytuacji mogą powstać dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia o zapłatę określonej kwoty tytułem części uzyskanych w ten sposób korzyści, nie jest bowiem obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze (np. w drodze roszczenia o dopuszczenie do współposiadania).

Rozważania powyższe prowadzą do wniosku, że współwłaściciel, który korzysta z rzeczy wspólnej, wykraczając poza granice korzystania „uprawnionego”, powinien rozliczyć się z pozostałymi współwłaścicielami z uzyskanych z tego tytułu korzyści. Trzeba podkreślić, że wniosek taki harmonizuje z obowiązkami wynikającymi ze stosunku współwłasności, w tym z obowiązkiem zredukowania przez wszystkich współwłaścicieli swoich wzajemnych uprawnień i przestrzegania przysługującego im wszystkim uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.



Z przytoczonych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.