

Uchwała z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06

Sędzia SN Barbara Myszka (przewodniczący)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

Sędzia SN Grzegorz Misiurek

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Elżbiety S., Doroty S. i Roberta S. przy uczestnictwie Janiny B., Grzegorza S., Genowefy W., Elżbiety M. i Mariana M. o zniesienie współwłasności, 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 18 maja 2005 r.:

"Czy odpowiedzialność z tytułu zaspokojenia roszczeń współwłaściciela, który dokonał nakładów na rzecz wspólną ponoszą osoby będące współwłaścicielami tej rzeczy w chwili orzekania o odpowiedzialności z tego tytułu, czy też osoby będące współwłaścicielami w czasie, kiedy dany nakład został dokonany; czy ma w tym zakresie znaczenie rodzaj dokonanych nakładów – czy były to nakłady o charakterze koniecznym czy też nakłady innego rodzaju, w szczególności takie, które w istotny sposób zwiększają wartość rzeczy wspólnej?"

podjął uchwałę:

Roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości, wniesionej w dniu 25 maja 1995 r., w której wnioskodawcy w toku postępowania zgłosili wniosek o rozliczenie nakładów poczynionych przez nich w latach 1980-1985 na rozbudowę budynku przez dobudowanie jednej kondygnacji i poddasza, które zajmują, oraz na renowację dachu w 2001 r., a uczestniczka zgłosiła wniosek o zasądzenie na jej

rzecz od wnioskodawców należności z tytułu korzystania przez nich z należącego do niej lokalu.

Ustalono, że współwłaścicielami nieruchomości w L. przy ul. K. nr 3, zabudowanej domem mieszkalnym byli od 1975 r. wnioskodawcy małżonkowie Elżbieta i Zdzisław S. w 1/2 części oraz w takiej samej części uczestniczka postępowania Janina B. – siostra Elżbiety S. W latach 1980-1985 małżonkowie Elżbieta i Zdzisław S. na podstawie uzyskanego pozwolenia budowlanego nadbudowali w budynku na nieruchomości jedną kondygnację oraz wykonali poddasze i do chwili obecnej zajmują wraz z rodziną dobudowane pomieszczenia. Uczestniczka Janina B. partycypowała w 1/3 w kosztach stropodachu i tynków oraz w całości poniosła koszty związane z wykonaniem stropu nad parterem, który zajmowała. W 1984 r. małżonkowie S. darowali udział 1/4 we współwłasności nieruchomości córce Dorocie S., a w 1998 r. darowali udział 1/12 synowi Robertowi S. Zdzisław S. zmarł w 1999 r. i w wyniku spadkobrania po nim i podziału majątku wspólnego Elżbieta S. objęła udziały 2/12 we współwłasności nieruchomości. W okresie od września 1998 r. do stycznia 2000 r. wnioskodawcy uniemożliwiali uczestniczce Janinie B. korzystanie z posiadanego przez nią lokalu mieszkalnego na parterze budynku, który zajął Robert S. W sierpniu 2001 r. Elżbieta S. zapłaciła za renowację dachu budynku kwotę 3 567,07 zł, a Janina B. odmówiła partycypacji w tym wydatku. W dniu 21 marca 2003 r. Janina B. sprzedała Grzegorzowi S. swój udział we współwłasności nieruchomości i obecnie współwłaścicielami nieruchomości są Grzegorz S. w 1/2 części, Robert S. w 1/12 części, Dorota S. w 1/4 części i Elżbieta S. w 1/6 części.

Postanowieniem z dnia 29 lipca 2004 r. Sąd Rejonowy w Lublinie dokonał zniesienia współwłasności opisanej wyżej nieruchomości w ten sposób, że ustanowił odrębną własność trzech lokali mieszkalnych. Lokal na parterze przyznał Grzegorzowi S., lokal na pierwszym piętrze Dorocie S., a lokal na drugim piętrze Elżbiecie S., przyznając im także pomieszczenia przynależne i odpowiednie udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej. Zasądził tytułem dopłaty na rzecz Grzegorza S. od Doroty S. kwotę 18 050 zł, a od Elżbiety S. kwotę 27 550 zł z ustawowymi odsetkami oraz zasądził tytułem nakładów od Janiny B. na rzecz Doroty S. i Roberta S. kwoty po 6 289,72 zł, a na rzecz Elżbiety S. kwoty 25 158,88 zł i 1783,53 zł, także z ustawowymi odsetkami. Zasądził również tytułem

korzystania z lokalu na parterze budynku od Roberta S., Doroty S. i Elżbiety S. na rzecz Janiny B. kwoty po 2 453,23 zł z ustawowymi odsetkami.

Orzekając o rozliczeniu nakładów na rozbudowę budynku mieszkalnego dokonaną w latach 1980-1985 i remont dachu wykonany w 2001 r., Sąd Rejonowy uznał, że wynikające z art. 207 k.c. roszczenie o zwrot kwot wydatkowanych przez współwłaściciela na poczynienie nakładów na nieruchomości wspólną nie ma charakteru rzeczowego, lecz obligacyjny, w związku z czym przysługuje współwłaścicielowi, który je poczynił w stosunku do osób będących współwłaścicielami w okresie, w którym nakłady zostały dokonane. Z tych względów zasądził zwrot kwot wydatkowanych na nakłady od Janiny B., która była współwłaścicielką nieruchomości w czasie, kiedy nakłady zostały dokonane, a nie od nabywcy jej udziału w nieruchomości.

Rozpoznając apelację Janiny B. od powyższego orzeczenia, zawierającą zarzut naruszenia art. 207 k.c., Sąd Okręgowy w Lublinie powziął przedstawioną w zagadnieniu prawnym poważną wątpliwość co do tego, czy odpowiedzialność z tytułu zaspokożenia roszczeń współwłaściciela, który dokonał nakładów na rzecz wspólną, ponoszą osoby będące współwłaścicielami rzeczy w chwili orzekania o odpowiedzialności z tego tytułu, czy też osoby będące współwłaścicielami w czasie, kiedy nakład został dokonany, oraz czy ma w tym zakresie znaczenie rodzaj dokonanych nakładów; czy były to nakłady o charakterze koniecznym, czy też nakłady innego rodzaju, w szczególności takie, które w istotny sposób zwiększają wartość rzeczy wspólnej.

Sąd Okręgowy wskazał na rozbieżności występujące w doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego w przedmiocie obligacyjnego czy rzeczowego charakteru roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości, także w odniesieniu do nakładów poczynionych przez współwłaściciela, o których mowa w art. 207 k.c. Przedstawiając przeważające, jego zdaniem, argumenty przemawiające za przyjęciem obligacyjnego charakteru roszczenia i korzyści wynikające z takiej wykładni przede wszystkim dla bezpieczeństwa obrotu, stwierdził jednocześnie, że brzmienie art. 207 k.c. może wskazywać na rzeczowy charakter roszczenia, co wzmocniałoby pozycję współwłaściciela-wierzyciela, szczególnie w sytuacji, w której w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości z nakładami przypadłaby innemu współwłaścicielowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozważań odnoszących się do przedstawionego zagadnienia prawnego na wstępie należy wskazać, że zawarty w dziale IV kodeksu cywilnego, dotyczącym współwłasności, przepis art. 207 odnosi się do zarządu rzeczą wspólną i stanowi, iż 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. W związku z takim brzmieniem przepisu rozważenia wymaga, czy w użytym w nim pojęciu „wydatków” na rzecz wspólną mieści się każdy wydatek w szerokim rozumieniu, także nakłady, a jeśli tak, to, czy tylko nakłady konieczne czy także wszystkie inne, również inwestycyjne prowadzące, jak w rozpoznawanej sprawie, do rozbudowy domu na nieruchomości wspólnej i zwiększenia jej wartości. Od odpowiedzi na to pytanie zależy, czy można uznać powyższy przepis za podstawę prawną rozliczania nakładów także inwestycyjnych poniesionych przez współwłaściciela na rzecz wspólną i podstawę jego roszczeń o zwrot równowartości tych nakładów.

Rozważając tę kwestię trzeba stwierdzić, że przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów, które użyte jest np. w art. 226 k.c. w odniesieniu do roszczeń posiadacza rzeczy. Nie rozróżniają też wydatków koniecznych i innych, co ma miejsce w odniesieniu do nakładów, o których mowa w art. 226 k.c. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem „wydatków” również w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (por. m.in. uchwała z dnia 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73, OSNC 1974, nr 10, poz. 165, oraz postanowienia z dnia 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112 i z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97, "Biuletyn SN" 1999, nr 7, s.5). Przepis ten obejmuje zatem także nakłady inwestycyjne, o jakie chodzi w rozpoznawanej sprawie, i może stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot ich równowartości.

Stwierdzenie, że może on stanowić podstawę takich roszczeń wynika z faktu, iż jest to przepis o charakterze dyspozytywnym, a zatem współwłaściciele mogą

inaczej ułożyć swoje stosunki dotyczące zarządu rzeczą wspólną i rozliczania poczynionych na nią nakładów. W szczególności mogą umownie uregulować sprawę korzystania z nieruchomości i ustalić, że każdy we własnym zakresie ponosi wydatki na tę część nieruchomości, z której korzysta z wyłączeniem innych a także przeprowadzić podział nieruchomości *quoad usum*. W takiej sytuacji postanowienia umowy, a nie art. 207 k.c., będą stanowić podstawę rozliczenia nakładów. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79 (OSNCP 1980, nr 9, poz. 157), współwłaściciel, dokonujący nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału *quoad usum* nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą te nakłady zostały dokonane. Trzeba stwierdzić, że odnosi się to tym bardziej do nakładów użytecznych i innych, jeżeli zostały poczynione na części nieruchomości, z której korzysta tylko współwłaściciel dokonujący nakładów, a także do sytuacji, w której współwłaściciele uzgodnili, z różnych powodów, że poczynione nakłady nie będą rozliczane. Zgodnie z art. 221 k.c., takie umowy między współwłaścicielami (zawarte także w sposób dorozumiany) nie odnoszą skutku względem nabywcy udziału we współwłasności nieruchomości, chyba że nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć.

W rozpoznawanej sprawie nie zostało ustalone, czy współwłaściciele nieruchomości umówili się w jakikolwiek sposób co do poczynienia i ewentualnego rozliczenia nakładów dokonanych przez wnioskodawców w latach 1980-1985 na dobudowanie piętra i poddasza, z których tylko oni korzystają. Gdyby tak było, rozliczenie tych nakładów powinno być dokonane zgodnie z porozumieniem stron. Rozstrzygając przedstawione zagadnienie prawne, Sąd Najwyższy, na podstawie przedstawionego stanu faktycznego, przyjął, że nie było w tym zakresie porozumienia między współwłaścicielami, a zarząd nieruchomością wspólną odbywał się na zasadach określonych w art. 207 k.c., poczynione zaś nakłady zostały dokonane za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.).

Trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że charakter prawny roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość budzi kontrowersje zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie. W szczególności sporne jest, czy ma ono charakter obligacyjny i przysługuje wobec osoby będącej właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości

w chwili, gdy nakładów dokonano, czy też ma charakter tzw. obligacji realnej i przysługuje wobec każdorazowego właściciela (współwłaściciela) nieruchomości. Zagadnienie to wywoływało spory zarówno na tle przepisów dotyczących nakładów poczynionych przez posiadacza na cudzej nieruchomości, jak i ulepszenia rzeczy przez dzierżawcę lub najemcę, a także poczynienia nakładów przez współwłaściciela na rzecz wspólną. Na tle art. 226 k.c. przeważa stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96 (OSNC 1997, nr 6-7, poz. 92), że roszczenia te mają charakter obligacyjny. W odniesieniu do roszczeń wynikających z art. 676 k.c. Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 40) stwierdził natomiast, że dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy. W tym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał na trafność wyrażanego w literaturze stanowiska, że ze względu na odmienną naturę zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia muszą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika.

Roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na rzecz wspólną wynika ze współwłasności i regulacji dotyczących zarządu rzeczą wspólną. Sam ten fakt nie przesądza jednak jego rzeczowego charakteru, gdyż, jak trafnie podnosi się w literaturze, z udziałem we współwłasności łączy się zespół praw rzeczowych przysługujących współwłaścicielowi, skutecznych *erga omnes*, ale obok nich występują też między współwłaścicielami stosunki o charakterze obligacyjnym, względnym, skuteczne tylko między tymi współwłaścicielami, których dotyczą. Są to np., jak już wskazano, umownie uregulowane stosunki dotyczące korzystania i zarządu rzeczą wspólną, skuteczne tylko między współwłaścicielami, którzy zawarli umowę. Ich skuteczność wobec nabywcy udziału we współwłasności może być dopuszczona tylko w warunkach ustawowego wyjątku uregulowanego w art. 221 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono dwa przeciwstawne poglądy co do charakteru omawianego roszczenia. W wyrokach z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97 i z dnia 25 lipca 2003 r., V CK 141/02 (nie publ.) stwierdzono, że użycie w art. 207 k.c. wyrażenia „współwłaściciele” oznacza, iż termin ten dotyczy

każdoczesnego współwłaściciela. Dokonane przez jednego ze współwłaścicieli wydatki i ciężary mają zatem charakter obligacji realnej w tym sensie, że pozostali współwłaściciele obowiązani są rozliczyć się z nim proporcjonalnie do wielkości swoich udziałów, przy czym w razie zbycia udziału obowiązek ten przechodzi na nabywcę. Obligacyjny charakter roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość przyjęto natomiast w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73 oraz w uzasadnieniu postanowieniu z dnia 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97 (OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112), stwierdzając, że zobowiązanie z tego tytułu nie przechodzi na nabywcę udziału.

Drugi pogląd, przeważający w literaturze, należy podzielić. Przeciwno uznaniu roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów na wspólną nieruchomość za roszczenie o charakterze obligacji realnej przemawia przede wszystkim to, że do zobowiązań realnych, tak jak do praw rzeczowych, ma zastosowanie zasada *numerus clausus* i mogą być one powołane do życia tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych przez ustawę, nikt bowiem nie może być obciążony cudzym zobowiązaniem, jeśli ustawa wyraźnie tak nie stanowi. Skoro zatem roszczenie takie powstaje z chwilą dokonania nakładu i także wtedy staje się wymagalne oraz niewątpliwie przysługuje wobec współwłaścicieli rzeczy z tej chwili, to jego przejście na nabywcę udziału musiałoby wprost wynikać z wyraźnego przepisu ustawy. Za taki przepis nie można uznać art. 207 k.c., ze sformułowania bowiem, że współwłaściciele stosownie do wielkości udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną nie wynika, że już istniejące z tego tytułu zobowiązanie współwłaściciela przechodzi na nabywcę jego udziału. Przepis ten, nawiązujący do art. 206 k.c. i regulujący stosunki w czasie trwania współwłasności, mówi o współwłaścicielach, ma na względzie osoby, które są nimi w momencie dokonywania nakładów.

Jak wskazano wyżej, art. 207 k.c. ma charakter dyspozytywny i jeżeli współwłaściciele w inny sposób uregulowali swoje zobowiązania do ponoszenia wydatków, taka umowa nie wywołuje skutków wobec nabywcy udziału, a zatem nie przechodzą na niego wynikające z niej zobowiązania zbywcy do zwrotu nakładów współwłaścicielowi, który ich dokonał, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o umowie, jak przewiduje art. 221 k.c., mający charakter wyjątku. Skoro zatem regulowane umownie zobowiązania współwłaścicieli do zwrotu nakładów co do zasady nie przechodzą na nabywcę udziału, to trudno

znaleźć racjonalne uzasadnienie dla przyjęcia wykładni art. 207 k.c., zgodnie z którą takie same zobowiązania, tyle że wiążące się z ustawową regulacją sposobu rozliczania wydatków, przechodzą na nabywcę.

Przeciwko takiej wykładni art. 207 k.c. przemawia także to, że z reguły nakłady ponoszone są w określonych warunkach w związku z zarządzeniem rzeczą wspólną, często w stosunkach rodzinnych, w uzgodnieniu z pozostałymi współwłaścicielami rzeczy, którzy wyrażają swoje stanowisko w tym przedmiocie oceniając okoliczności istniejących w tym czasie. Nabywca udziału nie tylko nie ma żadnego wpływu na tę decyzję, lecz nabywając udział, niekiedy wiele lat po dokonaniu nakładu, może w ogóle nie wiedzieć o nakładzie ani o tym, że nie został rozliczony. Zbywca udziału z reguły określa jego cenę z uwzględnieniem wartości rzeczy wzbogaconej o dokonany nakład, a nabywca, uiszczając ją, płaci za rzeczywistą wartość udziału z nakładem i z reguły działa w przekonaniu, że płacąc tę cenę, realizuje wszystkie zobowiązania związane z nabyciem udziału we współwłasności. Obciążenie go obowiązkiem zwrotu innemu współwłaścicielowi jego wydatków na rzecz, o których nabywca udziału nie wiedział i na które nie miał wpływu, przy braku jednoznacznie określonego ustawowo obowiązku w tym zakresie, podważałoby pewność i bezpieczeństwo obrotu nieruchomości. Przy kilkakrotnym zbywaniu udziału obrona nabywców przed tymi roszczeniami byłaby znacznie utrudniona, albo nawet niemożliwa. Zważywszy, że zobowiązania realne nie ulegają przedawnieniu, przyjęcie, bez wyraźnej regulacji ustawowej, takiego charakteru roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów na rzecz wspólną, stanowiłoby zbyt daleko idące ograniczenie praw osób trzecich – nabywców udziału w nieruchomości. Mogłoby też powodować w sprawach o rozliczenie nakładów znaczne utrudnienia dowodowe dla wszystkich stron tego stosunku zobowiązaniowego, gdy z roszczeniem o rozliczenie nakładów wystąpiono wiele lat po ich dokonaniu, w zmienionych warunkach, często dopiero w sprawie o zniesienie współwłasności.

Nie ma przy tym istotnych powodów, by kosztem interesów nabywcy udziału chronić w takich sytuacjach interesy współwłaściciela czyniącego nakłady, skoro z reguły mógł on i powinien dochodzić zwrotu nakładów od zbywcy, będącego współwłaścicielem w chwili ich dokonania. Także zresztą dla współwłaściciela-wierzyciela, który nie ma wpływu na zbycie udziału, korzystniejsza może być sytuacja, w której zna dłużnika, przeciwko któremu powstało i przysługuje mu roszczenie. Przyjęcie, że roszczenie o zwrot nakładów dokonanych przez

współwłaściciela przechodzi na nabywcę udziału współwłaściciela-dłużnika, prowadzioby do zmiany dłużnika nie tylko bez zgody, ale często też bez wiedzy wierzyciela, co trzeba uznać za niedopuszczalne bez jednoznacznej regulacji ustawowej w tym zakresie.

Mając to na względzie, Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.