

Uchwała z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07

Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Katarzyny K., Marcina K. i Marty K. przy uczestnictwie Marii S. i Tadeusza S. o zniesienie współwłasności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 lutego 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu postanowieniem z dnia 31 października 2007 r.:

"Czy odpowiedzialność z tytułu zaspokojenia roszczeń współwłaściciela, który dokonał nakładów na rzecz wspólną ponoszą osoby będące współwłaścicielami tejże rzeczy w chwili orzekania o odpowiedzialności z tego tytułu, czy też osoby będące współwłaścicielami w czasie, kiedy dany nakład został dokonany oraz czy w tym zakresie ma znaczenie fakt, iż aktualny współwłaściciel rzeczy zobowiązany ewentualnie do zwrotu wartości nakładów nabył udział we współwłasności na podstawie umowy o charakterze nieodpłatnym?"

podjął uchwałę:

Roszczenie o zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, również wtedy, gdy osoby te zbyły swoje udziały nieodpłatnie.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 29 maja 2007 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu zniósł współwłasność nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 15 420 w ten sposób, że przyznał ją na rzecz wnioskodawców Katarzyny K., Marcina K. i Marty K. po 1/3 części oraz zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestników kwotę 131 115 zł tytułem spłat, rozkładając ją na raty. Sąd

Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości są wnioskodawcy Katarzyna K., Marcin K. i Marta K. po 1/4 części każdy z nich oraz uczestnicy Maria S. i Tadeusz S. w 1/4 części na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. Zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnicy postępowania nabyli swoje udziały na podstawie sporządzonych w formie aktów notarialnych umów darowizn od rodziców Katarzyny K. i Marii S., tj. od Bronisława T. i jego żony Anieli T. Rodzice Katarzyny K. i Marii S. wybudowali dom mieszkalny parterowy z poddaszem, murowany, obejmujący 5 izb. W dniu 26 lutego 1980 r. Bronisław i Aniela T. darowali swojej córce Marii S. i jej mężowi Tadeuszowi S. 1/4 część tej nieruchomości. Decyzją z dnia 26 lipca 1980 r. Bronisław T. i Maria S. uzyskali pozwolenie na rozbudowę budynku mieszkalnego i jego przebudowę. (...) Nakłady związane z rozbudową i nadbudową zostały dokonane w całości przez uczestników postępowania przed dniem 27 sierpnia 1992 r., kiedy Bronisław i Aniela T. umową darowizny przenieśli cały swój udział we własności tej nieruchomości (3/4 części) po 1/4 części na rzecz wnioskodawców. Wartość nieruchomości objętej zniesieniem współwłasności ustalono na kwotę 302 715 zł, a wartość nakładów dokonanych przez uczestników na kwotę 73 915 zł. Sąd Rejonowy ustalił wartość udziału każdego ze współwłaścicieli na kwotę 57 200 zł, odejmując od wartości nieruchomości wartość nakładów, a następnie dzieląc otrzymaną wartość stosownie do udziałów przysługujących wnioskodawcom i uczestnikom. Spłatę zasądzoną na rzecz uczestników od wnioskodawców Sąd ustalił na kwotę 131 115 zł, na którą składa się wartość 1/4 części nieruchomości przed dokonaną rozbudową, tj. 57 200 zł oraz wartość nakładów. Sąd Rejonowy, odnosząc się do podnoszonego przez wnioskodawców zarzutu przedawnienia roszczenia o rozliczenie nakładów, przyjął jego niezasadność na podstawie art. 220 k.c.

Wnioskodawcy wnieśli apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w części zasądzającej spłatę od wnioskodawców na rzecz uczestników, zarzucając naruszenie art. 220 k.c. oraz art. 217 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację, powziął przedstawioną w zagadnieniu prawnym wątpliwość co do tego, czy odpowiedzialność z tytułu zaspokojenia 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 znaczenie fakt, że aktualny właściciel rzeczy, zobowiązany

ewentualnie do zwrotu wartości nakładów, nabył udział we współwłasności na podstawie umowy darowizny.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy było już rozważane przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 38), zgodnie z którą roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. Sąd Okręgowy powziął jednak wątpliwość, czy stanowisko zajęte w uchwale odnosi się również do nieodpłatnego zbycia udziału we współwłasności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że podstawę prawną rozliczeń z tytułu nakładów poniesionych przez współwłaścicieli na rzecz wspólną stanowi art. 207 k.c., rozbieżne są natomiast wypowiedzi w kwestii podmiotu obowiązującego w sytuacji, gdy po dokonaniu nakładów nastąpiło zbycie udziału we współwłasności. Zgodnie z jednym poglądem, roszczenie o zwrot nakładów przysługuje współwłaścicielowi, który je poniósł, przeciwko osobom będącym współwłaścicielami w chwili dokonania nakładów, według drugiego natomiast, wspomniane roszczenie przysługuje przeciwko aktualnym współwłaścicielom rzeczy stosownie do wielkości ich udziałów we współwłasności.

Pierwszy pogląd został przedstawiony w uchwale z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06. W ocenie Sądu Najwyższego, roszczeń powstających w sytuacjach unormowanych w art. 207 k.c. nie można uznać za wynikające z obligacji realnej, ponieważ 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, jeżeli ustawa wyraźnie tak nie stanowi. Zgodnie z uchwałą z dnia 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73 (OSNCP 1974, nr 10, poz. 165), w wypadku nabycia współwłasności nieruchomości rolnej na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250) współwłaściciele mogą w postępowaniu o zniesienie współwłasności domagać się rozliczenia nakładów poczynionych na tę nieruchomość przed datą powstania współwłasności. Z kolei w postanowieniu z dnia 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97 (OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112) Sąd

Najwyższy stwierdził, że roszczenie o zwrot nakładów dokonanych na przedmiot współwłasności jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym, a jako takie może być kierowane przeciwko współwłaścicielowi, który nabył udział we współwłasności tego przedmiotu, na który poczynione zostały nakłady. W razie dalszego odpłatnego zbycia udziału we współwłasności tego przedmiotu, kolejnego nabywcy nie łączy już z byłym współwłaścicielem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą i nabywcą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 92).

Odmienny pogląd został wypowiedziany przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97 (nie publ.), w którym stwierdzono, że odpowiedzialność z tytułu rozliczenia wydatków na rzecz wspólną (art. 207 k.c.) ponosi każdorazowy współwłaściciel rzeczy, gdyż roszczenia te mają charakter praworzeczowy. W ocenie Sądu Najwyższego, przyłączającego się do stanowiska zajętego w uchwale z dnia 6 stycznia 1980 r., III CZP 80/79 (OSNCP 1980, nr 9, poz. 157), z użycia w art. 207 k.c. określenia „współwłaściciele” wynika, że chodzi o każdorazowego współwłaściciela, bez żadnych ograniczeń podmiotowych. Oznacza to, że nakłady dokonane przez jednego ze współwłaścicieli mają charakter rzeczowy w tym sensie, że pozostali współwłaściciele obowiązani są rozliczyć się z nim proporcjonalnie do wielkości swoich udziałów w rzeczy wspólnej, przy czym w razie zbycia udziału, obowiązek ten przechodzi na nabywcę. Takie samo zapatrywanie zostało wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2003 r., V CK 141/02 (nie publ.). (...)

Swoistość relacji między współwłaścicielami, odzwierciedlona także w przyjętej w art. 207 k.c. terminologii, skłania do przeprowadzenia analizy powstania i obowiązku zaspokojenia roszczeń z tytułu wydatków poczynionych na rzecz w ścisłym związku z treścią przepisów o współwłasności, a zwłaszcza o zarządzie rzeczą wspólną. Ze względu na odmienne relacje między współwłaścicielami oraz między właścicielem i posiadaczem, przenoszenie ocen prawnych, dokonywanych na tle art. 226 i 227 k.c., do rozważanego zagadnienia prawnego, może następować jedynie w bardzo ograniczonym zakresie. Ocena rozważanego zagadnienia powinna zatem być dokonana w ścisłym związku z treścią przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności, a zwłaszcza przepisów regulujących obowiązek ponoszenia wydatków na rzecz wspólną. Podstawą wniosków w tym zakresie powinna być analiza treści tych przepisów, nie zaś ogólne, teoretyczne

założenia dotyczące charakteru prawnego roszczeń wynikających z zobowiązań realnych. Taki model badania charakteru prawnego roszczenia jest stosowany w zakresie rozliczania nakładów poniesionych przez posiadacza na cudzą rzecz; konkluzje o osobie obowiązanej do zwrotu nakładów wyprowadza się z interpretacji art. 226 i 227 k.c., następnie zaś określa, jaki wobec brzmienia tych przepisów jest charakter prawny roszczeń, przysługujących posiadaczowi. Ponadto, jak wynika z wykładni art. 226 i 227 k.c., ustalenie podmiotu odpowiedzialnego z tytułu nakładów (wydatków) zależy nie tylko od charakteru prawnego roszczeń powstających w razie poniesienia nakładów (wydatków), ale także od określenia chwili ich powstania i wymagalności.

Podnoszone w literaturze twierdzenie o powstawaniu między właścicielem i posiadaczem zobowiązania realnego, z którego roszczenie przysługuje posiadaczowi, dokonującemu nakładów, przeciwko właścicielowi rzeczy w chwili wystąpienia o jej windykację, jest tłumaczone w ten sposób, że z art. 226 i 227 k.c. wynika, iż dopiero w chwili zwrotu rzeczy jest możliwe określenie okoliczności pozwalających ustalić wielkość roszczenia posiadacza. Podnosi się w szczególności, że skoro fakt pokrycia nakładów koniecznych w korzyściach uzyskanych z rzeczy oraz zwiększenia wartości rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi może być badany dopiero w razie zwrotu rzeczy, roszczenie o rozliczenie nakładów przysługuje przeciwko temu, kto w chwili wydania rzeczy był jej właścicielem. W razie zbycia rzeczy po dokonaniu nakładów przez posiadacza można więc twierdzić, że roszczenie posiadacza nie ma wyłącznie charakteru względnego, przyjęcie bowiem, że powstało ono z chwilą dokonania nakładu przeciwko ówczesnemu właścicielowi, a obecnie przysługuje przeciwko innemu podmiotowi, będącemu właścicielem w chwili zwrotu rzeczy, nakazywałoby konsekwentnie uznać, iż osoba dłużnika została wyznaczona już w związku z nabyciem własności rzeczy, na którą zostały poczynione nakłady.

Z argumentacji odnoszącej się do rozliczeń właściciela i posiadacza można niejako *a contrario* wywodzić wnioski co do przypadku rozliczeń między współwłaścicielami, jednakże przepisy kodeksu cywilnego regulujące współwłasność rzeczy nie dają podstaw do przeprowadzenia analogicznego wnioskowania, a w konsekwencji do uznania, że ma tu miejsce podobny mechanizm wyznaczania podmiotu obowiązanej do zapłaty za wydatki przez

osadzenie go w sytuacji prawnorzeczowej bycia współwłaścicielem rzeczy w związku z nabyciem udziału.

Z art. 207 k.c. nie wynika, by roszczenie przysługujące współwłaścicielowi z tego tytułu miało cechy właściwe dla roszczeń wynikających z obligacji realnej. Ustawodawca ani wprost, ani w sposób pośredni nie wskazał, by roszczenie o zwrot odpowiedniej części wydatków było roszczeniem innym niż względne, czyli powstające, istniejące i realizowane w stosunkach między współwłaścicielem, który poniósł wydatki i podmiotem, który w chwili ich poniesienia był obowiązany do zapłaty odpowiedniej części wydatków. Ustawodawca, normując powstanie prawa względnego o rozszerzonej skuteczności, musiałby w sposób wyraźny określić jego cechy, przede wszystkim przez rozstrzygnięcie o skuteczności względem kaźdoczesnego współwłaściciela, czyli względem podmiotu będącego współwłaścicielem w chwili wystąpienia z żądaniem. Takiego wskazania art. 207 k.c. nie zawiera, stanowiąc tylko, że współwłaściciele ponoszą wydatki; w razie nadania roszczeniu cech właściwych dla roszczeń wynikających z zobowiązań realnych powinno nastąpić wprost określenie cech takiego roszczenia. Jak zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, roszczenia te podlegają – tak jak prawa rzeczowe – zasadzie *numerus clausus*, to zaś powodowałoby, że nie tylko sam fakt istnienia takiego roszczenia, ale także jego konkretne cechy musiałyby być ukształtowane w ustawie, ustawodawca bowiem w dziedzinie praw rzeczowych decyduje nie tylko o katalogu takich praw, lecz również o konkretnym kształcie normatywnym kaźdecgo z nich. Z interpretacji art. 207 k.c. trudno natomiast wywodzić, że zostały spełnione opisane wymagania, niezbędne do przyjęcia, że roszczenie o zwrot wydatków wynika z obligacji realnej i jako takie ma ściśle określone przez ustawodawcę cechy. Odmiennie niż przyjął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97, i w wyroku z dnia 25 lipca 2003 r., V CK 141/02, sformułowanie art. 207 k.c., że „współwłaściciele ponoszą wydatki”, nie uzasadnia zatem stwierdzenia, iż obowiązek zwrotu nakładów obciąża kaźdoczesnego współwłaściciela, w tym nabywcę udziału, skoro o tej „kaźdoczesności” ustawodawca nie rozstrzygnął wprost w art. 207 k.c. ani w innych przepisach o współwłasności.

Brak także podstaw do przyjęcia, że roszczenie o zapłatę odpowiedniej części wydatków powstaje w innej chwili niż poniesienie tych wydatków. Skoro wydatki są dokonywane w związku z czynnościami zarządu rzeczą i z zachowaniem zasad

zarządu rzeczą wspólną, brak powodów i argumentów, aby roszczenie o zapłatę odpowiedniej części wydatków przez współwłaściciela, który pierwotnie nie uczestniczył w ich poniesieniu, powstawało w innej chwili niż poniesienie wydatku przez innego współwłaściciela. O trafności takiego wnioskowania można pośrednio wnioskować z użytego w art. 207 *in fine* k.c. sformułowania „współwłaściciele ponoszą”. Użycie czasu teraźniejszego oraz stanowczej formy czasownika „ponoszą”, przemawia za uznaniem, że roszczenie o zapłatę części wydatków, odpowiedniej do wielkości udziału, powstaje z chwilą poniesienia wydatków związanych z rzeczą, wynikających z czynności dokonanej zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną.

Z przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności nie wynika, by powstanie roszczenia następowało w innej chwili, np. zwrotu rzeczy. Stosowane w art. 226 i 676 k.c. kryterium „zwrotu rzeczy” jest nieprzydatne w odniesieniu do współwłasności, z istoty której nie wynika, by w ogóle mogła i powinna być przewidywana chwila „zwrotu rzeczy”. Przyjęcie takiego kryterium byłoby także sprzeczne z charakterem i celem art. 207 k.c., który reguluje stosunki w czasie trwania współwłasności. W przeciwnym razie ustawodawca zmuszałby współwłaścicieli do znoszenia współwłasności, aby w odniesieniu do zwrotu rzeczy mogli dokonać rozliczenia roszczeń uregulowanych w art. 207 k.c. Należy zatem przyjąć, że roszczenie o zapłatę odpowiedniej do udziału części wydatków powstaje z chwilą ich dokonania i od tej chwili może być dochodzone przez współwłaściciela, który poniósł wydatki.

Za takim samym wnioskiem przemawiają dalsze argumenty. W art. 207 k.c. widoczne jest rozdzielenie uprawnień do pobierania pożytków i innych przychodów oraz obowiązku ponoszenia wydatków. Nie budzi wątpliwości, że w razie korzystania z rzeczy zgodnie z modelem określonym w art. 206 i 207 k.c., czyli bez dokonania podziału rzeczy *quoad usum*, powstają roszczenia o wydanie pożytków i innych przychodów, nie powinno być zatem kwestionowane także powstawanie roszczeń o zwrot wydatków z chwilą ich poniesienia, a nie w oddaleniu do tej chwili. Nawiązując do art. 226 k.c., należy także zauważyć, że między tym przepisem i art. 207 k.c. występuje istotna różnica; w stanach faktycznych, objętych działaniem art. 226 k.c. korzyści są rozliczane razem z nakładami, a posiadacz może żądać jedynie finalnej różnicy między tymi wielkościami. Ten mechanizm i stosowane w nim kryteria nawiązują do zasad rozliczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia,

zmodyfikowanych wprowadzeniem przesłanki dobrej albo złej wiary posiadacza i rodzajów nakładów (koniecznych i innych). Na tle art. 207 k.c. wszystkie korzyści i obciążenia związane z rzeczą wspólną są natomiast rozliczane odrębnie; przepis ten z jednej strony daje współwłaścicielowi uprawnienie do żądania pożytków i innych przychodów, z drugiej zaś stanowi o ponoszeniu przez niego wydatków i ciężarów. Charakterystyczny dla art. 226 k.c. system rozliczeń wiążący korzyści z nakładami powoduje, że uzasadnione jest stanowisko, iż roszczenie o zwrot nakładów przysługuje posiadaczowi przeciwko aktualnemu właścicielowi rzeczy. Takie powiązanie nie występuje w wypadku współwłasności, na tle której, zgodnie z art. 207 k.c., odrębnie są oceniane korzyści (pożytki i inne przychody z rzeczy), a odrębnie wydatki i ciężary.

Także z punktu widzenia interesów współwłaściciela, który dokonał wydatków, bardziej klarowna jest sytuacja, gdy zna on dłużnika, przeciwko któremu powstało i przysługuje mu roszczenie. Przy założeniu, że roszczenie o zapłatę ma cechy roszczenia wynikającego z zobowiązań realnych, zmiana dłużnika następowalaby wraz ze zbyciem udziału, na które wierzyciel – współwłaściciel, który poniósł wydatki – nie miałby wpływu. Następująca w ten sposób zmiana dłużnika mogłaby wprowadzić stan niepewności w sytuacji wierzyciela, który ponosił wydatki na rzecz; skoro wraz ze zbyciem udziału z punktu widzenia wierzyciela miałyby nastąpić zmiana dłużnika bez konieczności uzyskania zgody wierzyciela, byłoby niezbędne wyraźne rozstrzygnięcie o tym w ustawie przez jednoznaczne określenie, iż roszczenie o rozliczenie wydatków, powstające w stosunku współwłasności, w razie zbycia udziału będzie przysługiwać przeciwko każdoczesnemu współwłaścicielowi, a więc również nabywcy udziału. Byłaby to swoista zmiana dłużnika następująca *ex lege*. Nic natomiast nie stoi na przeszkodzie dokonaniu zmiany dłużnika przy zachowaniu przesłanek określonych w art. 519 § 2 k.c., a więc na podstawie umowy zawartej między wierzycielem a osobą trzecią (nabywcą udziału we współwłasności) albo umowy zawartej między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela.

Przedstawionej oceny nie zmienia fakt nieodpłatnego nabycia udziału we współwłasności. Z art. 207 k.c. nie wynika, by jakąkolwiek modyfikację reguł rozliczeń między współwłaścicielami ustawodawca wiązał z nieodpłatnym charakterem nabycia udziału; przeciwnie, podobnie jak w wypadku unormowania rozliczeń między właścicielem i posiadaczem samoistnym rzeczy wspólnej,

ustawodawca w ogóle nie wypowiedział się w kwestii skutków zbycia udziału po dokonaniu wydatku. Jest zatem oczywiste, że tym bardziej nie określił żadnej zależności między odpłatnym albo nieodpłatnym charakterem zbycia udziału we współwłasności a odpowiedzialnością z tytułu rozliczeń wydatków poczynionych przed rozporządzeniem udziałem. W braku podstaw normatywnych nie można więc uznawać, że odpłatny albo nieodpłatny charakter zbycia udziału ma wpływ na odpowiedzialność z tytułu roszczeń uregulowanych w art. 207 k.c.

Wyraźne rozstrzygnięcie w ustawie o istnieniu opisanej zależności byłoby wymagane tym bardziej, że o sposobie zbycia udziału decyduje zbywca udziału (dłużnik), natomiast podmiot uprawniony (wierzyciel) nie ma żadnego wpływu na to, czy rozporządzenie udziałem nastąpi odpłatnie, czy nieodpłatnie. Tymczasem charakter zbycia decydowałby o kwestii istotnej dla wierzyciela – o zmianie dotychczasowego dłużnika, przeciwko któremu wierzycielowi przysługiwały roszczenia z art. 207 k.c.

Z tych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.