



Sygn. akt II CSK 673/12

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa P. K.

przeciwko A.N.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 października 2013 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 11 lipca 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

P. K. żądał zasądzenia od A. N. 76 252 zł z ustawowymi odsetkami od kwot wyszczególnionych w pozwie tytułem zaległego czynszu najmu za okres od września 2008 r. do marca 2010 r.

Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2012 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda po 17,84 zł za miesiące wrzesień 2008 - marzec 2010 r. z odsetkami od 11 dnia każdego miesiąca (razem 338,96 zł), oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód, jako współwłaściciel szczegółowo opisanej nieruchomości był także jej zarządcą do końca 2009 r. Od 1 stycznia 2010 r. nieruchomością zarządza nowy zarządca. Na podstawie umowy z dnia 23 sierpnia 2001 r., później aneksowanej, współwłaściciele nieruchomości wynajęli pozwanemu lokal użytkowy oraz pomieszczenie w tzw. łączniku na okres od 1 września 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. Umowa najmu przewidywała prawo wypowiedzenia umowy przez najemcę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli wynajmujący uniemożliwiałby używanie lokalu, a także możliwość podnajęcia lokalu, z czego pozwany skorzystał, zawierając dnia 27 sierpnia 2007 r. umowę podnajmu. Podnajemcy wypowiedzieli tę umowę pismem z dnia 13 lutego 2009 r., wskazując, że na skutek zamontowania, na zlecenie współwłaścicieli, bramy w przejściu na podwórze ograniczony został swobodny dostęp do podnajętego lokalu. Pismami z dnia 16 listopada 2009 r. i 14 grudnia 2009 r. skierowanymi do powoda pozwany wypowiedział umowę najmu z dnia 23 sierpnia 2001 r. ze skutkiem natychmiastowym, wskazując, że wskutek zainstalowania bramy nie może korzystać z tzw. łącznika, położonego w podwórzu posesji.

Powód domagał się zaległego czynszu najmu za sporny okres jedynie w zakresie lokalu użytkowego położonego w łączniku. Wysokość miesięcznej raty nie była sporna i wynosi 4 013,31 zł brutto. Spór między stronami koncentrował się wokół uprawnienia powoda do dochodzenia całości należnego czynszu.

Sąd Okręgowy uznał, że skoro w dacie wniesienia pozwu powód nie był zarządcą nieruchomości, to nie może skutecznie dochodzić całego czynszu

w ramach czynności zachowawczych, do nich bowiem można zaliczyć jedynie dochodzenie czynszu najmu przez współwłaściciela nieruchomości będącego jej zarządcą. Zdaniem tego Sądu powód może żądać jedynie takiej części czynszu, która odpowiada jego udziałowi w nieruchomości. Sąd Okręgowy, uznając za skuteczne wypowiedzenie umowy najmu z dniem 11 grudnia 2009 r. oraz mając na względzie okoliczność, że pozwany opuścił lokal dopiero 31 marca 2010 r. zasądził na rzecz powoda kwotę odpowiadającą 1/225 miesięcznego czynszu przemnożoną przez 19 miesięcy tytułem zaległego czynszu do dnia 11 grudnia 2009 r., po tym zaś dniu odpowiednią kwotę tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 11 lipca 2012 r. oddalił apelację powoda, stwierdzając, że pobieranie czynszu najmu za lokal w nieruchomości stanowiącej współwłasność jest czynnością zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Powód będąc współwłaścicielem mniejszościowym nie może bez zgody większości współwłaścicieli skutecznie podejmować takiej czynności. Sąd Apelacyjny podniósł ponadto, że powód mógłby dochodzić wierzytelności z tytułu czynszu na podstawie art.209 k.c., a więc w ramach czynności zachowawczej, gdyby sprawował zarząd bądź działał „za milczącą aprobatą” pozostałych współwłaścicieli.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 209 k.c. przez uznanie, że jako mniejszościowy współwłaściciel nieruchomości, który w chwili wytoczenia powództwa nie był zarządcą nieruchomości, nie może skutecznie żądać od pozwanego całego zaległego czynszu, lecz tylko jego części odpowiadającej udziałowi powoda we współwłasności nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny ocenił roszczenie powoda w płaszczyźnie przepisów regulujących zarząd rzeczą wspólną, uznając, że dochodzenie przez powoda zaległej należności czynszowej, powstałej w okresie, gdy był zarządcą nieruchomości, nie jest możliwe, bowiem jest to czynność zwykłego zarządu, której wykonanie zastrzeżone jest dla aktualnego zarządcy. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika ponadto, że dochodzenie na podstawie art. 209 k.c. przez mniejszościowego współwłaściciela wierzytelności z tytułu czynszu, a więc

w ramach czynności mających na celu zachowanie wspólnego prawa, możliwe jest tylko w przypadku, gdy mniejszościowy współwłaściciel „sprawuje zarząd w wyniku czynności konkludentnych, bądź działa za milczącą aprobatą pozostałych współwłaścicieli”. Skoro od stycznia 2010 r. nie powód, lecz inna osoba (niebędąca współwłaścicielem) sprawuje zarząd nieruchomością, to brak jest podstaw do przyjęcia takiego domniemania.

Sądy obu instancji, nie wyjaśniając znaczenia terminu „zarząd rzeczą wspólną” oraz pojęcia „czynności zachowawcze” uznały, że dochodzenie należności z tytułu najmu rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności może być potraktowane jako akt zachowawczy, o którym mowa w art.209 k.c., ale będąc jednocześnie czynnością zwykłego zarządu, nie może być skutecznie realizowane bez zgody większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.).

Pojęciem zarządu, o którym mowa w art. 199 - 205 i 208 k.c. objęte są - jak powszechnie przyjmuje się w literaturze - czynności dotyczące gospodarowania rzeczą wspólną. Podkreśla się, że zarząd to podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych lub przydatnych w toku gospodarowania rzeczą, obejmujących sferę utrzymania, zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy. Mogą to być czynności faktyczne (np. inwestycje, remonty), prawne (np. wynajęcie lub wydzierżawienie rzeczy) i urzędowe (np. złożenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy lub o pozwolenie na budowę). W judykaturze wskazano, że przez zarząd majątkiem wspólnym rozumieć należy całokształt czynności prawnych i faktycznych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio „poprzez osiągnięty skutek gospodarczy” (uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNC 1994, nr 7-8, poz. 146). Czynnością zarządu jest dokonywanie przez współwłaścicieli rozporządzeń rzeczą wspólną, co wynika z art. 199 zd. 1 *in principio* k.c. Nie budzi też wątpliwości, że przepisy art. 611 - 616 k.p.c. regulujące zarząd rzeczą wspólną mają zastosowanie także w sytuacji ustanowienia, zgodnie z art. 203 k.c., jednego zarządcy rzeczą wspólną spośród współwłaścicieli rzeczy.

Istotą czynności zachowawczych, o których mowa w art. 209 k.c. jest ochrona wspólnego prawa. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie „wszelkich czynności” i dochodzenie „wszelkich roszczeń”. Powszechnie przyjmuje się, że czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawnej (np. zawarcie ugody), a przede wszystkim czynności procesowej (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia). Objasniając istotę czynności zachowawczej należy zwrócić uwagę, że w przypadku dochodzenia roszczenia może ono być realizowane tylko w całości, a więc niepodzielnie. Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli. Z tego powodu nie będzie czynnością zachowawczą działanie współwłaściciela w celu zachowania jedynie jego udziału we współwłasności.

W literaturze i orzecznictwie rozbieżnie oceniana jest kwestia, czy czynności zachowawcze stanowią rodzaj czynności zarządu rzeczą wspólną, tyle że poddanych szczególnej regulacji, czy też, jako czynności nie związane z gospodarowaniem rzeczą wspólną, objęte są samodzielną i odrębną regulacją dotyczącą ochrony wspólnego prawa.

Według przeważającego stanowiska czynności zachowawcze stanowią rodzaj czynności zarządu rzeczą wspólną, mogą mieć charakter czynności zwykłego zarządu (tak uznał Sąd Apelacyjny), jak i czynności przekraczających zwykły zarząd. W konsekwencji przyjmuje się, że zakresem tego pojęcia objęte są wszelkie zachowania, które mają zapobiec utracie lub uszczupleniu samego prawa własności lub jego przedmiotu, a więc rzeczy. Mogą to być czynności faktyczne (np. naprawa rzeczy), prawne (np. zawarcie umowy dotyczącej naprawy rzeczy) a także procesowe (np. dochodzenie zwrotu rzeczy). Każdy ze współwłaścicieli może dokonywać takich czynności samodzielnie, bez względu na to, czy są czynnościami zwykłego zarządu, czy czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd.

Sąd Apelacyjny uznał, że skoro czynność zachowawcza może mieć charakter czynności zwykłego zarządu lub czynności przekraczającej zwykły zarząd, to jej skuteczność podlega ocenie w płaszczyźnie przepisów o tych czynnościach. Sąd ten uznał, że zgłoszone przez powoda roszczenie może być potraktowane także, jako akt zachowawczy, o którym mowa w art. 209 k.c., ale będąc jednocześnie czynnością zwykłego zarządu, nie może być skutecznie realizowany bez zgody większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.).

Przyjęta przez Sąd Apelacyjny wykładnia w zakresie relacji zachodzących między przepisami regulującymi czynności zachowawcze oraz czynności zarządu budzi zastrzeżenia, z tego względu, że uzależnia skuteczność czynności podjętej przez współwłaściciela rzeczy w celu ochrony wspólnego prawa od zgody współwłaścicieli. Nawet przy założeniu przyjmowanym w literaturze a także przez Sąd Apelacyjny, że czynności zachowawcze stanowią rodzaj czynności zarządu rzeczą wspólną, uznać należałoby, że jeśli czynność zachowawcza, o której mowa w art. 209 k.c. jest jednocześnie czynnością zwykłego zarządu, to nie oznacza, że na jej dokonanie potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.).

W doktrynie prezentowany jest pogląd, do którego Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną skłania się, że czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzi w zakres pojęcia „zarządu”. Na możliwość takiego kwalifikowania czynności zachowawczych wskazał także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 października 2008 r., I CSK 118/08 (nie publ.).

Rozróżnienie kwestii gospodarowania rzeczą wspólną od metody ochrony wspólnego prawa umożliwia, a w większości przypadków nawet zapewnia prawidłowe zakwalifikowanie czynności podejmowanych przez współwłaścicieli rzeczy wspólnej i poddanie ich właściwemu reżimowi prawnemu. Stwarza ponadto podstawę ustalenia właściwych relacji między instytucją zarządu rzeczą wspólną a czynnościami zachowawczymi, bez ryzyka pomieszania przesłanek, od spełnienia których zależy skuteczność czynności zarządu oraz czynności mających na celu ochronę wspólnego prawa.

Przyznać należy, że zastosowanie kryterium, przy pomocy którego możliwe jest wspomniane rozdzielenie czynności zarządu od czynności zachowawczych nie

usuwa wątpliwości odnośnie do kwestii, czy dochodzenie przez współwłaściciela roszczenia o zapłatę czynszu najmu jest czynnością zachowawczą. Dochodzenie czynszu najmu stanowi niewątpliwie czynności zwykłego zarządu, należy bowiem do kategorii bieżących, zwykłych spraw związanych z gospodarką rzeczą wspólną. Należy jednak mieć na względzie okoliczność, że należność z tytułu czynszu najmu lokalu, znajdującego się we wspólnej nieruchomości, nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzeczy wspólnej. Wierzytelność ta bierze początek w tej właśnie nieruchomości i stanowi jedną z pozycji aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65, mającej moc zasady prawnej (OSPika 1966, nr 12, poz. 272), podkreślając, że w związku z gospodarką rzeczą wspólną powstają, obok aktywów, także pasywa, które muszą być w ramach prawidłowej gospodarki pokrywane z aktywów. Wierzytelność więc z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwała. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność. W tych warunkach 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 powstała w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej. Dopiero wyrażający się w określonej kwocie dochód netto, pozostały po upływie roku gospodarczego, w którym pokrywane były wydatki na rzecz wspólną, odrywa się całkowicie od przedmiotu współwłasności i dzieli się na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom.

Wskazane argumenty pozwalały na przyjęcie we wspomnianej uchwale Sadu Najwyższego tezy, że współwłaściciel zarządzający rzeczą stanowiącą przedmiot współwłasności, jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu, chyba że inny współwłaściciel temu się sprzeciwi albo wytoczy także powództwo o czynsz za ten sam okres. Skoro wierzytelność z tytułu

czynszu najmu stanowi wierzytelność wspólną, przypadająca wszystkim współwłaścicielom, to do odmiennego wniosku nie prowadzi okoliczność, że należność czynszowa wyrażona w sumie pieniężnej ma ze swej istoty, jak każda wierzytelność pieniężna, charakter świadczenia podzielnego.

Powód dochodzi zapłaty zaległego czynszu za okres, w którym zarządzał nieruchomością. Z ustaleń poczynionych w sprawie nie wynika, aby powód składał rachunek z zarządu za okres, w którym go sprawował. W takiej sytuacji sama okoliczność, że aktualnie inna osoba zarządza nieruchomością nie uzasadnia przyjętej przez Sąd Apelacyjny tezy, że „odpadły podstawy domniemania milczącej aprobaty współwłaścicieli dla działań mniejszościowego współwłaściciela zmierzających do uzyskania czynszu w całości na podstawie art. 209 k.c.”

Skoro Sąd Apelacyjny uznał, że dochodzenie przez powoda zaległego czynszu może być kwalifikowane jako czynność zachowawcza, to bezzasadnie przyjął - mimo że miał na względzie uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1966 r. - że dla jej skuteczności konieczna jest zgoda („aprobata”) pozostałych współwłaścicieli. Okoliczność, że aktualny zarządca, ani żaden inny współwłaściciel nie dochodzi tej należności może usprawiedliwiać tezę przeciwną, że powód żądając czynszu za okres, w którym sprawował zarząd nieruchomością, czyni to przy braku sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli, a jak wskazano, nie brak zgody, lecz sprzeciw współwłaścicieli, może ubezskuteczyć czynność zachowawczą.

Z przytoczonych względów powołany w skardze kasacyjnej - w ramach podstawy przewidzianej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. - zarzut naruszenia art. 209 k.c. przez błędną jego wykładnię i wskutek tego niewłaściwe zastosowanie, należało ocenić jako zasadny. Z tego względu więc orzeczono, jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art.108 § 2, art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).

jw