

## UCHWAŁA

Dnia 6 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący,  
sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Owczarek

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej przy ulicy O. [...] w R.

przeciwko „E.” sp. z o.o. w W.

o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 6 czerwca 2012 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy

postanowieniem z dnia 14 lutego 2012 r.,

„Czy w świetle art. 21 ust. 1 w związku z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000, Nr 80, poz. 903 ze zmianami) wspólnota mieszkaniowa ma legitymację czynną do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez osobę trzecią z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym członków wspólnoty mieszkaniowej, niesłużącej wyłącznie do użytku właścicieli lokali?”

podjął uchwałę:

**Zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali.**

## Uzasadnienie

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Wspólnej przy ulicy O. [...] w R. domagała się zasądzenia na jej rzecz od „E.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. 43 488 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie od 2004 do 2009 r. z działki nr 221/6 o powierzchni 120 m<sup>2</sup> objętej księgą wieczystą numer [...]. Działka nr 221/6 stanowi część większej nieruchomości o ogólnej powierzchni 0,3887 ha składającej się z również działek nr 221/25, 221/24, 221/23, 221/22 i 221/21. Nieruchomość ta jest własnością Gminy Miasta R. Wraz z sukcesywnym wyodrębnianiem własności lokali znajdujących się w budynku znajdującym się na działce nr 221/5 grunt oddawano we współużytkowanie wieczyste właścicielom lokali. Sąsiednia działka nr 48/3 o powierzchni 1 360 m<sup>2</sup> znajduje się od 2002 r. w użytkowaniu wieczystym „E.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. Działki nr 221/6 i 48/3 bezpośrednio przylegają do siebie, znajdują się na skarpie. Działka nr 221/6, położona na terenie ogrodzonym betonowym murem, nie była przedmiotem żadnego stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami niniejszego procesu. Dnia 9 grudnia 2009 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej przy ulicy O. [...] wyznaczył pozwanej termin do zapłaty zaległości finansowych powstałych z tytułu bezumownego korzystania w latach 2004-2009 z działki nr 221/6, a dnia 17 czerwca 2010 r. wezwał ją do zapłaty 43 488 zł. W odpowiedzi na to wezwanie pozwana podała, że zajęcie stanowiska wymaga wyjaśnienia niejasności w stanie prawnym jej nieruchomości.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 20 października 2011 r. oddalił powództwo. Uznał, że powódka nie przedstawiła dowodów świadczących o zasadności roszczenia o zapłatę wynagrodzenia. Zgodnie z art. 6 k.c., powódka była obowiązana udowodnić fakt korzystania przez pozwaną ze spornego pasa gruntu od 2004 do 2009 r.

Sąd Okręgowy, przy rozpoznawaniu apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego, powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 k.c.) jest jednym z tzw. roszczeń uzupełniających. Istota zagadnienia przedstawionego Sądowi Najwyższemu sprowadza się zaś do pytania, czy roszczenie uzupełniające może być dochodzone przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej w związku z wykonywaniem czynności zarządu nieruchomością wspólną, czy też dochodzenie takiego roszczenia należy do innej kategorii czynności, zatem mogliby go dochodzić jedynie właściciele lokali.

Według art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”), jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. We wspólnotach mieszkaniowych powyżej siedmiu lokali (jak w okolicznościach niniejszej sprawy) mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną (art. 20 i nast.). Przepisy te mają jednak charakter względnie obowiązujący. Stosuje się je bowiem tylko wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego albo w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 3 w związku z ust. 1 u.w.l.).

W obydwu rodzajach wspólnot mieszkaniowych (tzw. małej oraz większej) zarząd nieruchomością wspólną polega na dokonywaniu czynności faktycznych, prawnych oraz procesowych. Dokonywanie innych czynności w ramach zarządu nieruchomością wspólną jest z natury rzeczy wykluczone. Nie zmienia tego art. 21 ust. 1 u.w.l., który stanowi, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Przepis ten mógłby sugerować, że kompetencje zarządu wykraczają poza czynności związane z zarządem nieruchomością wspólną. Jednakże, po pierwsze, art. 21 ust. 1 u.w.l. znajduje się w rozdziale IV ustawy o własności lokali zatytułowanym „Zarząd nieruchomością wspólną”. Po drugie, przepisy art. 22 ust. 1-3 u.w.l. wskazują, że rola zarządu

sprowadza się do dokonywania czynności zwykłego zarządu oraz przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wskazuje to na zakres kompetencji zarządu – dokonywanie tylko czynności dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Po trzecie, sprawy, którymi kieruje zarząd oraz w których reprezentuje wspólnotę mieszkaniową na zewnątrz, nie mogą przekraczać zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej wyznaczonej przez art. 6 zdanie 2 u.w.l.

Czynności zarządu mogą być czynnościami faktycznymi, prawnymi oraz procesowymi. Czynności zarządu z kolei dzielą się na czynności zwykłego zarządu oraz przekraczające zakres zwykłego zarządu. Według dominującego zapatrywania, czynności zwykłego zarządu to takie, które mają na celu załatwienie bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Należą do nich w szczególności: bieżące administrowanie nieruchomością wspólną, wynajmowanie lokali, pobieranie czynszu, instalacja kanalizacji, odnowienie elewacji budynku oraz, choć jest to dyskusyjne, podział rzeczy *quoad usum*. Pozostałe czynności zarządu należą do kategorii czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a ich dokonanie jest objęte szczególnym reżimem prawnym.

Ustawa o własności lokali i Kodeks cywilny odmiennie regulują czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Po pierwsze, zgodnie z art. 22 ust. 1 u.w.l., zarząd samodzielnie podejmuje czynności zwykłego zarządu; „samodzielnie”, tzn. bez konieczności uzyskania zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. Tymczasem art. 201 k.c. stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, a w braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Po drugie, w wypadku wspólnot mieszkaniowych większych (powyżej siedmiu lokali), do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jest wymagana zgoda większości współwłaścicieli nieruchomości wspólnej wyrażona w uchwale (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Ustawa o własności lokali przykładowo wymienia czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 u.w.l.), chociaż – jak trafnie podkreśla się w literaturze – niektóre z nich w ogóle nie należą do kategorii czynności zarządu

nieruchomością wspólną. Według art. 199 zd. 1 k.c., który ma zastosowanie również do tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jest wymagana zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Po trzecie, w ustawie o własności lokali w ogóle nie występuje pojęcie tzw. czynności zachowawczych. Stosownie zaś do art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Powstają w związku z tym dwa pytania: czy roszczenia uzupełniające mogą być dochodzone jako czynności zachowawcze z wszelkimi związanymi z tym konsekwencjami, a w razie odpowiedzi twierdzącej – czy czynności zachowawcze są czynnościami dotyczącymi zarządu rzeczą (nieruchomością) wspólną.

Czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej, prawnej bądź procesowej. 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 następujące argumenty. Po pierwsze, art. 224 i 225 k.c. 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.

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 zajął też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 czerwca 1960 r., II CR 113/59 (OSNCK 1961, nr 3, poz. 80), 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. Podobny pogląd, ale w zupełnie innych stanach faktycznych, wyrażano też w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 7 listopada 1967 r., I CZ 97/67, OSNCP 1968, nr 8-9, poz. 145; wyrok z dnia 20 czerwca 1975 r., I CR 353/75, niepubl.; postanowienie z dnia 9 września 1999 r., II CKN 460/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 55; wyrok z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 12/03, OSNC 2005, nr 3, poz. 44).

Prawidłowe w tym zakresie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 14 czerwca 1965 r., III CO 20/65 (OSPika 1966, nr 12, poz. 272), według której współwłaściciel, który zarządza 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. 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. W związku zaś 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 długotrwałą. 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. 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 przeto 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 k.c.), 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 (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1967 r., I CZ 97/67, OSNCP 1968, nr 8-9, poz. 145; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, nie publ.).

W piśmiennictwie dominuje stanowisko, że czynności zachowawcze są czynnościami z zakresu zarządu rzeczą wspólną. Za kwalifikacją czynności zachowawczych jako czynności zarządu przemawia to, że sprzeciw choćby jednego ze współwłaścicieli czyni bezskuteczną czynność zachowawczą innego współwłaściciela. Potwierdza to orzecznictwo Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 20 listopada 1974 r., III CRN 294/74 (OSPİKA 1975, nr 10, poz. 215) uznano, że wykładnia, według której jeden ze współwłaścicieli nie może z powołaniem się na art. 209 k.c. 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 dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 35/85 (OSNCP 1986, nr 4, poz. 47) 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 k.c.). Jedynie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08 (nie publ.) został wyrażony pogląd, że czynności zachowawcze dotyczą ochrony wspólnego prawa, nie są to więc czynności związane z gospodarowaniem rzeczą wspólną, służą natomiast następczej lub zapobiegawczej ochronie wspólnego prawa; mając na uwadze taki cel unormowania zawartego w art. 209 k.c. 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.

W konkluzji, nie podzielając stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, należy zatem przyjąć, 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.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienie prawne, jak w sentencji uchwały.