

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o zapłatę na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 11 lipca 2013 r.

- 1. Czy współwłaściciel nieruchomości jest uprawniony do samodzielnego dochodzenia od gminy na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005r., nr 31 poz. 266 ze zm.) odszkodowania za szkodę wynikłą z niedostarczenia lokalu socjalnego uprawnionemu lokatorowi w pełnej wysokości, czy wyłącznie w zakresie odpowiadającym wielkości jego udziału we współwłasności,**
- 2. Czy dochodzenie takiego odszkodowania jest czynnością zachowawczą?**

UZASADNIENIE

I. Stan faktyczny.

Pozwem złożonym dnia 21 grudnia 2012 r. M. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta P. kwoty 37.224 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie przez pozwanego w okresie od 1 marca 2010 r. do 30 listopada 2012 r. lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny [...] w budynku [...] przy ul. N. w P., wobec których wyrokiem z dnia 30 października 2007 r., sygn. akt [...], Sąd Rejonowy w P. orzekł o obowiązku wydania ww. lokalu powodowi M. S. z jednoczesnym wstrzymaniem wykonania wyroku do czasu złożenia przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Powód wskazał w pozwie, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. N., w której znajduje się lokal mieszkalny. Podał, że od lat wynajmuje lokale mieszkalne i czerpie z tego tytułu zyski.

Powód wskazał nadto, że wytaczał już pozwy o zapłatę przeciwko pozwanemu za wcześniejsze okresy, tj. za okres od 7 grudnia 2007 r. do 24 czerwca 2009 r. oraz za okres od 25 czerwca 2009 r. do 28 lutego 2010 r. Jego roszczenia zostały uwzględnione: wyrokiem Sądu Rejonowego [...] z 6 listopada 2009 r., [...] oraz wyrokiem Sądu Okręgowego w P. z 21 września 2012 r., [...].

Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazywał art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. Sprecyzował, że szkoda, której naprawienia dochodzi, obejmuje utracone korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mógł wynająć przedmiotowy lokal.

Wyrokiem z dnia 11 lipca 2013 r., wydanym w sprawie [...], Sąd Rejonowy w P. oddalił powództwo (pkt 1.) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2.).

Sąd Rejonowy ustalił, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. N., w której mieści się lokal mieszkalny [...]. Z załączonego do pozwu odpisu księgi wieczystej [...] wynika, że powodowi przysługuje udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 8520246013/31169520000 części. Ustalił także, że powód wynajmuje wszystkie lokale znajdujące się w budynku przy ul. N.. We wcześniejszych sprawach z powództwa powoda, których przedmiotem było odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym, zajmującym lokal mieszkalny [...] przy ul. N. w P., wydane zostały następujące wyroki:

- a) wyrok Sądu Rejonowego w P. z dnia 6 listopada 2009 r., [...], którym zasądzona została od Miasta P. na rzecz powoda kwota 17.198,40 zł wraz z odsetkami oraz kosztami tytułem odszkodowania za okres od 7 grudnia 2007 r. do 24 czerwca 2009 r., wyrok jest prawomocny;
- b) wyrok Sądu Rejonowego w P. z dnia 22 grudnia 2011 r., [...], którym oddalone zostało powództwo M. S. o zasądzenie kwoty 9.249,60 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu tytułem odszkodowania za okres od 25 czerwca 2009 r. do 28 lutego 2010 r.; ten wyrok powód zaskarżył apelacją,

na skutek której Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z 21 września 2012 r., w sprawie [...], zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od Miasta P. na rzecz powoda kwotę 9.249,60 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu tytułem odszkodowania za okres od 25 czerwca 2009 r. do 28 lutego 2010 r.

Mimo stwierdzenia w niniejszej sprawie, że lokal był zajmowany w okresie objętym żądaniem pozwu przez osoby, którym nakazano wyrokiem eksmisyjnym z 30 października 2007 r. w sprawie [...] Sądu Rejonowego w P. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi lokalu i że pozwany nie przedstawił uprawnionym do lokalu socjalnego oferty najmu takiego lokalu, Sąd Rejonowy oddalił powództwo, uznając, że powód nie wykazał wysokości szkody. Nie zakwestionował natomiast legitymacji powoda do dochodzenia odszkodowania w okolicznościach sprawy i nie czynił w tym zakresie rozważań, ograniczając się do stwierdzenia, że powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W toku postępowania apelacyjnego w niniejszej sprawie rozpoznawana była w Sądzie Okręgowym w P. inna sprawa z powództwa M. S. przeciwko Miastu P. o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym w nieruchomości przy ul. N. w P. lokal mieszkalny [...].

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 r., wydanym w sprawie [...], Sąd Okręgowy w P. zmienił korzystny dla powoda wyrok Sądu Rejonowego w P. z dnia 12 lipca 2013 r. (zasądzający na rzecz powoda kwotę 16.547,70 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny [...] w nieruchomości przy ul. N. w P., [...], i oddalił powództwo w całości.

II. Apelacja.

Powód zaskarżył wyrok z dnia 11 lipca 2013 r. (w całości) apelacją.

W apelacji zakwestionował prawidłowość oceny Sądu I instancji w kwestii udowodnienia wysokości szkody.

Żądał zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia żądania pozwu.

W uzasadnieniu apelacji powód ponownie wskazywał, że jest współwłaścicielem nieruchomości (kamienicy) przy ul. N. w P., w której znajduje się lokal mieszkalny [...]. Podał też, że wynajmuje pozostałe znajdujące się w niej mieszkania.

W piśmie z dnia 27 stycznia 2014 r. powód wskazywał, że jest współwłaścicielem zarówno lokalu [...], z którym związane jest roszczenie w niniejszej sprawie, jak i lokalu nr 22, którego dotyczyło jego roszczenie dochodzone w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Okręgowego w P. z dnia 3 grudnia 2013 r. w sprawie [...].

III. Wpływ odpowiedzi na rozstrzygnięcie sprawy.

Jeżeli współwłaściciel nieruchomości nie jest uprawniony do samodzielnego dochodzenia od gminy na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.) odszkodowania za szkodę wynikłą z niedostarczenia lokalu socjalnego uprawnionemu lokatorowi w pełnej wysokości (całego odszkodowania należnego w związku z lokalem, co do którego nie został wykonany obowiązek gminy) i ma jedynie uprawnienie do dochodzenia odszkodowania w zakresie odpowiadającym wielkości jego udziału we współwłasności – to powód nie posiadałby legitymacji do dochodzenia odszkodowania obejmującego pełną należność związaną z lokalem (100% odszkodowania). W takim wypadku zasądzeniu na rzecz powoda podlegałyby (w przypadku uznania zasadności apelacji) część dochodzonego odszkodowania odpowiadająca wielkości jego udziału we współwłasności nieruchomości, a w pozostałym zakresie powództwo należałoby oddalić, nawet w przypadku udowodnienia pełnej szkody.

Jeżeli powód zostałby uznany za uprawnionego do dochodzenia odszkodowania obejmującego pełną należność odszkodowawczą związaną z lokalem (100% odszkodowania), to zasadność środka odwoławczego prowadziłyby do zasądzenia na rzecz powoda całości odszkodowania należnego w związku z przedmiotowym lokalem.

Ponieważ według utrwalonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu (wyrok SN z 13.01.2010 r., II CSK 323/09) kwestia legitymacji procesowej jest zagadnieniem z zakresu prawa materialnego, a zatem ocenianym niezależnie od zarzutów stron w każdym stanie sprawy, również przez sąd odwoławczy, kwestia powyższa objęta jest kognicją Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie. Kwestia legitymacji czynnej powoda ma przy tym znaczenie pierwszoplanowe w dokonywanej

przez sąd ocenie – wyprzedza badanie merytorycznych podstaw powództwa. Brak legitymacji procesowej, określanej na podstawie przepisów prawa materialnego, prowadzi do oddalenia powództwa bez badania dalszych przesłanek jego zasadności. Zachodzi zatem potrzeba dokonania w niniejszej sprawie oceny, czy powód jest legitymowany do dochodzenia całego odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, którego jest współwłaścicielem, czy jedynie części tego odszkodowania odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności – od rozstrzygnięcia powyższego zagadnienia zależy zakres posiadanej przez powoda legitymacji czynnej.

IV. Wątpliwości prawne.

Zagadnienie przedstawione do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w pytaniu prawnym sformułowanym w niniejszej sprawie ma istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia, a nadto przedstawiony w pytaniu problem prawny nie był dotąd przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego, budzi poważne wątpliwości i powoduje rozbieżności w orzecznictwie sądów, wynikające z odmiennej wykładni przepisów konstruujących to zagadnienie. Rozbieżności takie pojawiły się w szczególności w poszczególnych sprawach powoda M. S., w których Sąd Okręgowy w P. w różnych składach orzekających wyraził sprzeczne poglądy w kwestii zakresu legitymacji powoda do dochodzenia odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Jak już wskazano, Sąd Najwyższy nie wypowiedział się dotąd w kwestii uprawnienia współwłaściciela do dochodzenia od gminy odszkodowania w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego uprawnionym byłym lokatorom, dla którego podstawę prawną stanowi art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.). Kwestia takiego uprawnienia osoby mającej wyłączny tytuł własności – czy to do nieruchomości, w której znajdują się niewyodrębnione lokale, czy to do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową – nie budzi żadnych wątpliwości. Sytuacja współwłaściciela nieruchomości – a w takiej sytuacji prawnej względem przedmiotowego lokalu znajduje się powód – gdy chodzi o uprawnienie do dochodzenia takiego odszkodowania, nie należy jednak do zagadnień rozstrzyganych w praktyce sądowej jednolicie, co stwierdził Sąd rozpoznający

niniejszą sprawę. W praktyce sądowej liczba spraw, w których pojawia się wskazane zagadnienie legitymacji współwłaściciela jest natomiast znaczna – wynika z liczby postępowań sądowych, w których dochodzone są roszczenia odszkodowawcze związane z niedostarczaniem lokali socjalnych przez zobowiązane do tego gminy.

W pierwszym nurcie poglądów spotykanych w orzecznictwie przyjmuje się, że współwłaściciel nieruchomości jest legitymowany do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów - bez ograniczania tej legitymacji tylko do odszkodowania odpowiadającego udziałowi występującego z roszczeniem współwłaściciela. Legitymacja ta wywodzona jest zasadniczo z art. 209 k.c. i przypisania dochodzeniu takiego odszkodowania charakteru czynności zachowawczej.

Taką podstawę prawną uprawnienia współwłaściciela do dochodzenia całości omawianego odszkodowania przyjął wyraźnie Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 25.06.2013 r., sygn. akt I ACa 563/13 (<http://orzeczenia.lodz.sa.gov.pl>). W uzasadnieniu tego wyroku stwierdzono: „Skoro zgodnie z treścią działu II księgi wieczystej (...) powódce przysługuje ½ części nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), której częścią składową jest w szczególności lokal nr (...), należało również przyjąć, że przysługuje jej również legitymacja procesowa czynna do dochodzenia roszczenia o zapłatę przez pozwaną odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego dla byłych najemców tego lokalu. Sąd podziela bowiem pogląd wyrażony w orzecznictwie, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do samodzielnego dochodzenia całego odszkodowania póki żaden z pozostałych współwłaścicieli nie zgłosi sprzeciwu. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1998 r. (II CKN 792/97) stwierdzono, że gdy z roszczeniem obejmującym odszkodowanie występuje choćby tylko jeden ze współwłaścicieli, w interesie wszystkich współwłaścicieli jest całkowite zaspokojenie tego roszczenia przez zobowiązanego. Można zatem przyjąć, że dochodzenie takiego odszkodowania jest czynnością zachowawczą której dotyczy art. 209 k.c. Podobny pogląd wyrażono w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 14 czerwca 1965 r. (III CO 20/65). W świetle powyższych uwag nie może budzić żadnych wątpliwości, że powódka była uprawniona do samodzielnego dochodzenia odszkodowania od pozwanej.”

W orzecznictwie Sądu Okręgowego w P. kwestia powyższa została analogicznie rozstrzygnięta np. w sprawie [...], w której wydany został wyrok

oddalający apelację pozwanego Miasta P. od wyroku Sądu Rejonowego w P. z dnia 15 października 2013 r., zasądającego odszkodowanie od pozwanego na rzecz współwłaściciela w udziale wynoszącym 206/384 części nieruchomości gruntowej przy ul. G. w P., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się lokal mieszkalny [...]. W toku postępowania apelacyjnego strona pozwana podnosiła zarzut braku legitymacji powoda do dochodzenia odszkodowania w zakresie objętym pozwem i wskazywała, że powód mógł domagać się tylko zasądzenia odszkodowania w rozmiarze wynikającym z jego udziału, ponieważ dochodzenie odszkodowania nie jest czynnością zachowawczą. W obszernych rozważaniach poświęconych powyższemu zagadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, co następuje: „W judykaturze przyjmuje się, że norma zawarta w przepisie art. 209 k.c. dotyczy nie tylko takich czynności, których jedynym i bezpośrednim celem jest uratowanie tego prawa przed zniszczeniem lub znacznym uszczupleniem, lecz również takich działań, które dopiero w dalszym czasie, po przedsięwzięciu dodatkowych środków to prawo zachowują. Przyjęto zatem szeroką wykładnię tego pojęcia uznając, że czynnością zachowawczą jest m.in. dochodzenie należności z tytułu czynszu najmu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, Lex nr 151662, uchwała (7) z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65, OSP 1966/12/272), wytoczenie powództwa o zapłatę wierzytelności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 12/03, OSNC 2005/3/44, postanowienie z dnia 9 września 1999 r., II CKN 460/98, OSNC 2000/3/55), podejmowanie czynności wydobywczych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1974 r., III CRN 294/74, OSPiKA 1975/10/215), dochodzenie odszkodowania za zniszczenie rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1975 r., III CRN 288/75, OSNC 1976/10/211), ustanowienie służebności drogi koniecznej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 35/85, OSNCP 1986/4/47).

Podejmowanie czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela przez drugiego, lecz na wzajemnej reprezentacji interesów jednych współwłaścicieli przez drugich. Współwłaściciel podejmuje zatem czynność zachowawczą w imieniu własnym, lecz w interesie wszystkich pozostałych (por. uchwała SN (7) z 25.09.1965 r., I CO 16/60, OSN 1961, nr 11, poz. 31). Przepis art. 209 kc jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 201 kc stanowiącej, że do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (tak np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca

1985 r. III CZP 35/85, OSNCP 1986/4/47; uchwała Sądu Najwyższego (7) - zasada prawna z dnia 8 listopada 1989 r., III CZP 68/89, OSNC 1990/6/70). Czynności zachowawcze wykonuje jeden ze współwłaścicieli (lub kilku) w imieniu własnym, lecz w interesie wszystkich pozostałych współwłaścicieli. Językowa wykładnia zwrotu „zmierające do zachowania wspólnego prawa” prowadzi do wniosku, że uprawnienie dotyczy jedynie takich czynności, które mają pozytywny wpływ na wspólne prawo własności – „zmierają” do tego, by to prawo zachować. Współwłaściciel nie jest zatem uprawniony do czynności, które „nie zmierzają” do zachowania prawa, a więc są dla istoty tego prawa obojętne i w konsekwencji nie może na podstawie art. 209 k.c. dokonywać czynności, które na przedmiot współwłasności wpłyną negatywnie, a więc go uszczuplą lub też zniweczą. Skoro ustawodawca uczynił odstępstwo od ogólnych zasad dotyczących zarządu rzeczą wspólną musiał założyć, że czynności zachowawcze podejmowane są nie tylko w interesie, ale i przy milczącej, domniemanej zgodzie pozostałych współwłaścicieli. Nie sposób bowiem przyjąć, że współwłaściciel, który wprawdzie i nie działa, zarazem nie godzi się na to, co jest dla niego korzystne.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania teoretyczne dotyczące czynności zachowawczych Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że dochodzenie odszkodowania od gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c.

Odszkodowanie, którego podstawę prawną stanowi przepis art. art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ma charakter zbliżony do przychodów z rzeczy - stanowi w istocie surogat przychodu z czynszu, który rzecz przyniosłaby na podstawie stosunku najmu, a którego współwłaściciele rzeczy zostali pozbawieni w wyniku bezprawnego zachowania Gminy. Czynsz taki, gdyby został pobrany od najemcy zajmującego lokal w oparciu o stosunek zobowiązaniowy, trafiłby do przychodów wspólnych z rzeczy. Celem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego jest więc wyrównanie uszczerbku, jaki ponieśli współwłaściciele przez to, że rzecz nie przyniosła przychodu i to w wysokości odpowiadającej kwocie tego przychodu. Odszkodowanie, podobnie jak czynsz i w jego zastępstwie, ma z założenia zasilić budżet nieruchomości, a zatem stanowi ono przychód wspólny współwłaścicieli i z tego powodu nie ma podstaw do dokonania podziału odszkodowania pomiędzy współwłaścicieli stosownie do wysokości udziałów.

Dopiero po włączeniu tej kwoty do „budżetu” nieruchomości po stronie przychodów, jakie przynosi nieruchomość i po odliczeniu wydatków, podziałowi proporcjonalnemu do przysługujących współwłaścicielom udziałów podlegać będzie kwota czystego dochodu (przychody, do których zalicza się m.in. przedmiotowe odszkodowanie, pomniejszone o wszystkie koszty, jakie nieruchomość generuje) – co będzie możliwe z końcem roku obrachunkowego. Tym samym, dochodzenie odszkodowania zmierza do zachowania wspólnego prawa w szerokim znaczeniu (podobnie jak dochodzenie czynszu najmu – por. cytowane wyżej orzeczenia) i jest obiektywnie korzystne dla wszystkich współwłaścicieli, bowiem zwiększa przychód, który nieruchomości przynosi.”

Również w sprawie prowadzonej pod sygnaturą [...] Sąd Okręgowy w P. opowiedział się za zachowawczym charakterem czynności polegającej na dochodzeniu przez współwłaściciela odszkodowania od gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego i wskazał jako podstawę prawną legitymującą współwłaściciela do działań w tym zakresie art. 209 k.c.

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2013 r. w sprawie [...], Sąd Okręgowy rozpoznał – na skutek apelacji gminy – sprawę, w której Sąd I instancji uwzględnił powództwo dwóch współwłaścicieli nieruchomości przy ul. N. w P., z których każdy dysponował udziałem we współwłasności nieruchomości wynoszącym 240/1280 części, o odszkodowanie związane z niedostarczeniem lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny [...], stanowiący część składową nieruchomości, w wysokości pełnej kwoty odszkodowania umniejszonej jedynie o kwotę przypadającą na udział Miasta P. (pozwanego) we współwłasności nieruchomości (12/1280). W sprawie tej orzekający w pierwszej instancji Sąd Rejonowy w P. uznał, że powodowie mogli żądać od pozwanego pełnej kompensaty szkody wyrządzonej niedostarczeniem lokalu socjalnego na podstawie art. 209 k.c. Sąd odwoławczy, badając sprawę na skutek apelacji pozwanego dotyczącej zasądzenia odsetek, nie wypowiedział się wprost w kwestii legitymacji czynnej powodów i jej zakresu, ale zastrzegł, że podziela rozważania prawne Sądu I instancji i nie dokonał odmiennej oceny tej legitymacji. W dwóch wcześniejszych sprawach (...) Sąd Okręgowy w P., jako sąd odwoławczy, również oddalił środki odwoławcze od orzeczeń sądów pierwszej instancji, które przyjmowały art. 209 k.c. jako podstawę dochodzenia przez współwłaściciela nieruchomości rozpatrywanego odszkodowania (choć nastąpiło to bez własnych

rozważań Sądu odwoławczego w zakresie omawianego zagadnienia i ograniczyło się do wyrażenia akceptacji dla oceny Sądu I instancji).

Zaznaczyć należy, że również w dwóch wcześniejszych sprawach powoda, których sygnatury wymienione zostały wyżej, a które dotyczyły lokalu, z którym związane jest roszczenie w obecnie rozpoznawanej sprawie, sądy obu instancji nie miały wątpliwości co do legitymacji czynnej powoda (współwłaściciela nieruchomości) dochodzącego całego odszkodowania należnego w związku z niedostarczeniem przez Miasto P. lokalu socjalnego byłym lokatorom. W sprawie [...] Sądu Rejonowego w P. wyrok uprawomocnił się w pierwszej instancji. W sprawie [...] Sądu Rejonowego w P. wyrok uwzględniający powództwo M. S. wydał sąd odwoławczy – Sąd Okręgowy w P., na skutek apelacji powoda; sądy obu instancji ograniczyły się w owej sprawie do wskazania na status powoda jako współwłaściciela nieruchomości, nie czyniąc dalszych rozważań w kwestii jego legitymacji.

Z kolei w sprawie o sygnaturze [...] z powództwa M. S. przeciwko Miastu P. o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnym uprawnionym zajmującym lokal nr 22 w nieruchomości, której powód jest współwłaścicielem, na skutek apelacji pozwanego, Sąd Okręgowy w P. wydał w dniu 3 grudnia 2013 r. wyrok, którym zmienił wyrok Sądu I instancji i oddalił powództwo w całości. W uzasadnieniu tego wyroku wyrażony został pogląd o nietrafności stanowiska Sądu I instancji, że powodowi przysługiwała legitymacja procesowa w ramach czynności zachowawczej na podstawie art. 209 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że z uwagi na charakter i cel roszczenia powoda („klasyczny proces odszkodowawczy, dotyczący utraconych korzyści wskutek tego, że powód nie mógł wynająć na wolnym rynku przedmiotowego lokalu mieszkalnego”), „jego dochodzenie nie może być kwalifikowane jako czynność zachowawcza w rozumieniu art. 209 k.c., niezależnie od źródła kreującego szkodę”. Sąd Okręgowy dla poparcia swojego stanowiska odwołał się do poglądów Sądu Najwyższego wyrażonych w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 października 1971 r., I CR 427/71 oraz w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, w których opowiedziano się przeciwko zaliczaniu dochodzenia roszczeń odszkodowawczych do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c. Sąd Okręgowy w P. w składzie orzekającym w sprawie [...] przyjął, że: „Powód jako dysponujący udziałem wynoszącym 8520246013/31169520000 w prawie własności nieruchomości był uprawniony do żądania wyrównania ubytku w majątku, ograniczonej do wyżej wskazanego udziału w

prawie własności nieruchomości, stanowiącym około 27,3% jej całości. (...) Dochodząc bowiem rekompensaty pieniężnej powód działał w imieniu własnym oraz we własnym interesie. Przyjąć zatem należało, że nie jest on legitymowany do dochodzenia całości odszkodowania w kwocie 16.547,70 zł, które należne byłoby ewentualnie wszystkim współwłaścicielom nieruchomości. Odmienne stanowisko prowadziłoby w istocie do sytuacji, w której powód pozyskałby możliwość dochodzenia zwrotu utraconych korzyści i poniesionych strat powyżej swojego udziału.” Sąd Okręgowy w przytoczonym orzeczeniu odwołał się nadto do podzielnego charakteru roszczenia odszkodowawczego i wskazał na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu wyroku z 15 października 2008 r., sygn. akt I CSK 118/08, zgodnie z którym roszczenie takie, jako podzielne, może być dochodzone przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej jedynie w części, którą określa jego udział w nieruchomości. Sąd Okręgowy w P. orzekający w sprawie [...] odniósł się przy tym krytycznie do poglądów Sądu Najwyższego przywołanych przez Sąd I instancji, wyrażonych w uchwale z 14 czerwca 1965 r., III CO 20/65 i w wyroku z 9 czerwca 1998 r., II CKN 792/97, w oparciu o które Sąd I instancji przyjął istnienie po stronie powoda uprawnienia do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 209 k.c., dopóki inni współwłaściciele się temu nie sprzeciwią. Sąd Okręgowy w składzie orzekającym w sprawie [...] uznał, że poglądy Sądu Najwyższego, na które powołał się Sąd Rejonowy, mają „charakter odosobniony, przedstawiony w odniesieniu do konkretnych stanów faktycznych, odbiegających od okoliczności niniejszej sprawy” oraz że „pogląd ten nie znalazł aprobaty w innych judykatach Sądu Najwyższego”. W następstwie tych rozważań Sąd orzekający w sprawie [...] wyraził kategoryczny pogląd, że „powód mógł dochodzić od pozwanego odszkodowania tylko i wyłącznie w zakresie udziału, który mu przysługiwał”.

W wyroku z dnia 12 października 2012 r., [...], Sąd Okręgowy w P. zmienił zaskarżony przez powoda wyrok Sądu Rejonowego w P. z dnia 18 maja 2012 r., sygn. akt I C 1467/10, zasądzając na rzecz apelującego dodatkowe kwoty. W sprawie tej, w której powód dochodził od Miasta P. odszkodowania na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, Sąd I instancji przyjął, że powód – będący współwłaścicielem lokalu – mógł dochodzić od gminy odszkodowania za okres od nabycia udziału we współwłasności, natomiast zanegował takie uprawnienie powoda za okres przed

nabyciem udziału, analizując krytycznie przedłożoną przez powoda umowę cesji. Sąd Okręgowy, analizując zasadność wniesionego środka odwoławczego, zanegował pogląd Sądu I instancji, „jakoby powód będąc współwłaścicielem nieruchomości, uprawniony był do dochodzenia pełnego odszkodowania, działając w oparciu o przepis art. 209 k.c.”. Sąd Okręgowy w składzie orzekającym w sprawie [...] wyraził pogląd, że „dochodzenie roszczenia o odszkodowanie, które prowadzioby do usunięcia lub zminimalizowania skutków wyrządzonej szkody nie stanowi czynności zmierzającej do zachowania wspólnego prawa i nie może być klasyfikowane jako roszczenie zachowawcze, o którym mowa w art. 209 k.c.”. Odwołał się w swych rozważaniach do uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z 27 października 1971 r., I CR 427/71, i stwierdził, że „nie można przyjąć, że dochodzenie odszkodowania od gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa własności nieruchomości”. Uznał też, że „roszczenie odszkodowawcze zgłoszone w niniejszej sprawie nie wykazuje podobieństwa do roszczenia o zapłatę czynszu. Jakkolwiek sposób ustalenia wysokości należnego odszkodowania uwzględnia hipotetyczny czynsz najmu, jaki mógłby powód uzyskać wynajmując lokal na wolnym rynku, o tyle na tym te podobieństwa się kończą. Inne jest bowiem źródło powstania zobowiązania (czyn niedozwolony, a nie umowa) i inny podmiot zobowiązany do jego spełnienia (gmina, a nie najemca).” Sąd Okręgowy stwierdził nadto, że nie znajduje podstaw do stosowania w rozpoznawanej sprawie poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z 14 czerwca 1965 r., III CO 20/65 oraz w uzasadnieniu wyroku z 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, iż współwłaściciel, który zarządza rzeczą wspólną jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu, chyba, że inny współwłaściciel się temu sprzeciwi albo wytoczy także powództwo za ten sam okres. Uzasadnił swoje stanowisko tym, że „dochodzenie czynszu najmu nie jest czynnością zachowawczą, a oznacza dochodzenie wierzytelności ze stosunku zobowiązaniowego. Legitymacja czynna przysługuje zatem wynajmującym (w tym jednemu, kilku lub wszystkim współwłaścicielom) lub ustanowionemu zarządcy, nie wynika jednak z tego stosunku upoważnienie dla współwłaściciela do działania w trybie art. 209 k.c. Powyższe oznacza, że powód uprawniony był domagać się odszkodowania za niedostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego jedynie do wysokości odpowiadającej wysokości jego udziałów w przedmiotowym lokalu”.

Z kolei w uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie II Ca 1388/12, w której oddalona została apelacja powoda, Sąd Okręgowy w P. - akceptując co do zasady pogląd Sądu I instancji, który zakwalifikował dochodzenie odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c. i dokonując obszernej analizy istoty takich czynności – podkreślił, że z uwagi na wymóg działania współwłaściciela „w interesie” wszystkich pozostałych współwłaścicieli i „przy milczącej, domniemanej [ich] zgodzie”, dopóki można przyjmować w sprawie domniemanie takiego działania, dopóty „można uważać współwłaściciela za reprezentującego interesy innych, zachowujących się biernie”. Dla podejmowania takich czynności nie jest wymagana jakakolwiek wielkość udziału. „Brak domniemania działania w interesie współwłaścicieli powoduje jednocześnie nieistnienie warunku *sine qua non* czynności zachowawczych, co implikuje twierdzenie, że czynności powoda nie są czynnościami zachowawczymi w rozumieniu art. 209 k.c. Jeśli zaś współwłaściciel nie posiada stosownego udziału lub upoważnienia sądu do dokonania czynności, traci on jednocześnie legitymację do występowania w sprawie, dochodzi do sporu pomiędzy współwłaścicielami, zaś w sytuacjach spornych ma zastosowanie art. 199-203 k.c., wyrażający się w efekcie wydaniem stosownego rozstrzygnięcia przez sąd”. Zdaniem Sądu orzekającego, „sprzeciw któregokolwiek ze współwłaścicieli uniemożliwia opieranie roszczenia o treść art. 209 k.c.”

Przytoczone wyżej poglądy wyraźnie wskazują na odmienne stanowiska sądów orzekających w kwestii legitymacji współwłaściciela nieruchomości do dochodzenia całości odszkodowania wynikającego z niedostarczenia lokalu socjalnego i istoty takiej czynności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia uprawnienia współwłaściciela nieruchomości do dochodzenia roszczenia o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego nie była dotąd podejmowana. Mimo odwołań do tego orzecznictwa w przytoczonych uzasadnieniach, brak w nim wprost wypowiedzi odnoszących się do istoty roszczenia odszkodowawczego opartego na art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz do legitymacji do wystąpienia z takim roszczeniem po stronie współwłaściciela nieruchomości. Wypowiedzi Sądu Najwyższego – dotyczące wprost innych zagadnień – mogą więc być stosowane

tylko pomocniczo i zapewne dlatego nie prowadzą do jednolitej wykładni rozważanego zagadnienia. Zależy ona bowiem od poglądów sądu orzekającego - jak wynika z przytoczonych orzeczeń, niejednorodnych - na zagadnienie charakteru czynności dochodzenia przez współwłaściciela rozpatrywanego odszkodowania jako czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. Wydaje się zatem celowe, by Sąd Najwyższy wypowiedział się w powyższej kwestii, budzącej istotne wątpliwości i odmienne interpretacje w orzecznictwie sądów powszechnych, zwłaszcza przy uwzględnieniu skali tego problemu (biorąc pod uwagę znaczną liczbę spraw, w których ten problem występuje w skali kraju).

Wydaje się, że Sąd Najwyższy skłania się w tym względzie do poglądu przyjętego w pierwszej grupie wskazanych wyżej orzeczeń, chociaż wypowiedź w tym względzie miała miejsce jedynie na marginesie rozważań poczynionych w sprawie III CZP 23/13. W uzasadnieniu uchwały z dnia 15 maja 2013 r. w ww. sprawie, w której Sąd Najwyższy rozstrzygał o legitymacji czynnej zrzeczenia właścicieli nieruchomości (zarządzającego nieruchomością bez tytułu prawnego) w sprawie o odszkodowanie za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego, wyrażono pogląd, że tzw. zarządca faktyczny nieruchomości – które to pojęcie przyjmowane jest w orzecznictwie na gruncie zarządu rzeczą wspólną przez współwłaścicieli – dysponuje tytułem prawnym, tj. prawem współwłasności. Taką sytuację prawną Sąd Najwyższy przeciwstawił sytuacji zrzeczenia właścicieli nieruchomości zarządzającego nieruchomością bez tytułu prawnego. Wyraził przy tym pogląd, że z istoty tzw. zarządu faktycznego nieruchomości opartego na prawie współwłasności „wynika, że każdy ze współwłaścicieli dokonujących czynności zachowawczych posiada tytuł prawny do rzeczy w ramach przysługującego mu prawa, a w konsekwencji nie działa on w tym zakresie jako reprezentant innych współwłaścicieli”. Powyższa wzmianka w rozważaniach Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 23/13, biorąc pod uwagę kontekst tych rozważań, zdaje się wskazywać na przyjęcie poglądu o podejmowaniu przez współwłaściciela dochodzącego rozważanego odszkodowania czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. (w przeciwieństwie do działań zrzeczenia właścicieli nieruchomości zarządzającego nieruchomością bez tytułu prawnego). Z pewnością wzmianka ta nie rozstrzyga jednak przedstawionego zagadnienia w sposób jasny, jednoznaczny i wystarczający.

Nie ma takiego rozstrzygnięcia również w orzeczeniach, do których odwoływały się sądy orzekające w przytoczonych sprawach.

W wyroku z dnia 9 czerwca 1998 r., II CKN 792/97, Sąd Najwyższy opowiedział się za legitymacją współwłaściciela nieruchomości, który nią zarządza, wynikającą z art. 209 k.c., do dochodzenia zasądzenia całego odszkodowania za wyrządzoną czynem niedozwolonym szkodę polegającą na wycięciu drzew rosnących na nieruchomości. Przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego nie było zatem odszkodowanie, jakie ma na względzie ustawodawca w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wydaje się jednak, że pogląd w tym orzeczeniu przyjęty można odnosić do tego odszkodowania, gdyż ma on walor bardziej ogólny. Tym bardziej, że w uzasadnieniu ww. wyroku Sąd Najwyższy przeciwstawił odszkodowanie, które rozważał, odszkodowaniu za będącą przedmiotem współwłasności rzecz utraconą. Trafne jest spostrzeżenie, że zasadniczo odmienna jest sytuacja w tym drugim przypadku, „skoro utrata jest przeciwieństwem zachowania i skoro wobec utraty rzeczy bezprzedmiotowe jest zachowanie wspólnego (dla współwłaścicieli) do niej prawa”. W przypadku, gdy nadal przedmiot współwłasności (nieruchomość) i odszkodowanie przyznane za zniszczenie jego części składowych (drzew) – nawet jeżeli nie jest możliwe przywrócenie stanu sprzed wyrządzenia szkody – może i powinno służyć takiemu nowemu zagospodarowaniu nieruchomości, które prowadziłyby do usunięcia lub zminimalizowania skutków wyrządzonej szkody”. Gdy z roszczeniem obejmującym takie odszkodowanie występuje choćby tylko jeden ze współwłaścicieli, a jest nim – jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie – współwłaściciel sprawujący faktyczny zarząd nieruchomością (art. 200 k.c.), w interesie wszystkich współwłaścicieli jest całkowite zaspokojenie tego roszczenia przez zobowiązanego. Można zatem przyjąć, że dochodzenie takiego odszkodowania jest czynnością zachowawczą, której dotyczy art. 209 k.c.”

Z kolei w wyroku z 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, Sąd Najwyższy uznał, że współwłaściciel zarządzający rzeczą wspólną jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu, chyba że inny współwłaściciel temu się sprzeciwi albo wytoczy powództwo o czynsz za ten sam okres. Stanowisko to wynika z faktu, iż zgodnie z art. 200 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, do których to czynności zalicza się także dochodzenie roszczeń dotyczących rzeczy wspólnej. Zdaniem Sądu Najwyższego,

pobieranie wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna, stanowi czynność zwykłego zarządu tą rzeczą (art. 201 k.c.), wobec czego należy do osób, które zarząd wykonują, bez względu na to, czy jest to zarząd umowny, sądowy, czy wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy. Jeśli o czynsz występuje współwłaściciel mający większość udziałów, jego legitymacja do żądania całego czynszu wynika z art. 204 k.c., a jeśli nie ma on większości udziałów, zgodę pozostałych współwłaścicieli wywodzi się z ich milczącej aprobaty. Sąd Najwyższy przyjął w omawianym wyroku, że nie jest zatem w ogóle konieczne powoływanie się na przepis art. 209 k.c. jako na podstawę uzasadniającą prawo zarządzającego współwłaściciela do dochodzenia całego czynszu. Rozważania powyższe dotyczą jednak dochodzenia czynszu najmu, a nie odszkodowania przewidzianego w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Również w uzasadnieniu wyroku z 25 lipca 2013 r., V CK 141/02, Sąd Najwyższy podkreślił, że zgodnie z regulacją kodeksową każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, przy czym w praktyce często się zdarza, że wykonuje zarząd faktyczny tylko jeden ze współwłaścicieli. Z obowiązku współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną wynika domniemanie, że nawet współwłaściciel mniejszościowy działa zgodnie z wolą wszystkich współwłaścicieli. Wydaje się zatem, że również w tym orzeczeniu Sąd Najwyższy uznał za wystarczającą – dla uzasadnienia legitymacji dla działania mniejszościowego współwłaściciela w czynnościach z zakresu zarządu – milczącą akceptację innych współwłaścicieli.

W uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1965 r., III CO 20/65, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „Należność z tytułu czynszu najmu lokalu, znajdującego się we wspólnej nieruchomości, nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzeczy wspólnej. Wierzytelność ta bierze swój 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 długotrwała.” Stwierdził następnie, że „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 zarząd wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy”. Sąd Najwyższy uznał nadto, że „Czynność polegająca na dochodzeniu czynszu najmu lub innej podobnej należności stanowi także czynność zachowawczą w rozumieniu art. 89 prawa rzeczowego i art. 209 k.c. 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”.

Czyniąc rozważania w kwestii istoty czynności zachowawczych w uzasadnieniu wyroku z 30 października 2013 r., II CSK 673/12, Sąd Najwyższy przyjął z kolei, że „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”. Wskazano zarazem w tym orzeczeniu, że „czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzą w zakres pojęcia zarządu”.

Zestawienie powyższych wypowiedzi Sądu Najwyższego wskazuje, że żadna z nich nie odnosi się wprost do rozważanego zagadnienia.

Przyjmując jako punkt wyjścia rozważania poczynione w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1965 r., III CO 20/65, i uznając, że w pojęciu „innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna” zawiera się również odszkodowanie dochodzone na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, należałoby uznać, że współwłaściciel, reprezentujący więcej niż połowę udziałów, jest legitymowany do dochodzenia takiej wierzytelności na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną. Legitymację taką przyznał Sąd Najwyższy również współwłaścicielowi mającemu mniejszy udział we własności rzeczy wspólnej, który uzyskał na wytoczenie powództwa zgodę innych współwłaścicieli, reprezentujących łącznie z nim większość udziałów, wyrażoną wyraźnie lub w sposób milczący. Na przykład, gdy jeden ze współwłaścicieli wykonuje stale pewne czynności, a inni wiedząc o tym nie sprzeciwiają się temu. W takich wypadkach współwłaściciel, dochodzący czynszu

najmu lub „innej podobnej wierzytelności”, działałby w ramach zwykłego zarządu. Sąd Najwyższy przyjął jednak ostatecznie w cytowanej uchwale pogląd dalej idący, stwierdzając, że czynność polegająca na dochodzeniu czynszu najmu lub innej podobnej należności, stanowi także czynność zachowawczą w rozumieniu art. 89 prawa rzeczowego i art. 209 k.c. 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. Po pierwsze dlatego, że sama wierzytelność stanowi prawo wspólne, po drugie z tej przyczyny, że jej realizacja służy prawidłowej gospodarce rzeczą wspólną, w szczególności zaś zachowaniu tej rzeczy w stanie niepogorszonym. Dla uzasadnienia tego stanowiska odwołano się także do względów praktycznych i celowościowych, wskazując, że w sytuacji, bynajmniej nie należącej do wyjątkowych, gdy tylko niektórzy współwłaściciele interesują się zarządaniem rzeczą wspólną, inni zaś swego prawa i obowiązku w tym zakresie nie wykonują, każdorazowe uzyskiwanie ich zgody byłoby z reguły bardzo utrudnione lub nawet praktycznie niewykonalne.

Wydaje się, że pogląd powyższy można bez przeszkód zastosować do wierzytelności, która jest przedmiotem powództwa w rozpoznawanej sprawie. Różnice pomiędzy czynszem najmu, do którego wprost odnosiły się wywody Sądu Najwyższego w sprawie III CO 20/65, a odszkodowaniem dochodzonym na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie są bowiem tego rodzaju, by wykluczały zakwalifikowanie omawianego odszkodowania do „innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna”. W praktyce odszkodowanie dochodzone na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi substytut czynszu najmu, którego współwłaściciele nie zdołali uzyskać w ramach prawidłowej gospodarki wspólną nieruchomości z przyczyny, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana gmina. Cel obu przychodów z nieruchomości wspólnej jest taki sam, chociaż różny jest ich prawny charakter. Odszkodowanie uzyskiwane od gminy zastępuje przychód z nieruchomości, który byłby osiągnięty, gdyby lokal został opróżniony zgodnie z wyrokiem eksmisyjnym, po dostarczeniu przez gminę lokalu socjalnego osobom uprawnionym, i gdyby współwłaściciele mogli ten lokal wynająć. Niemożność ta rekompensowana jest odszkodowaniem płaconym przez gminę. Istnieje zatem istotne podobieństwo gospodarcze obu przychodów z nieruchomości wspólnej, różniących się pod względem charakteru prawnego. W typowym przypadku odszkodowanie uzyskane

od gminy na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o własności lokali zastępuje w rozrachunku gospodarczym czynsz najmu, którego współwłaściciele nie zdołali uzyskać. Skoro zatem przyznaje się legitymację do dochodzenia czynszu najmu współwłaścicielowi, traktując jego dochodzenie jako czynność zachowawczą, nie ma podstaw, by odmawiać takiego charakteru czynności polegającej na dochodzeniu przez współwłaściciela odszkodowania zastępującego czynsz najmu. Te same względy, które Sąd Najwyższy potraktował jako przemawiające za uznaniem dochodzenia czynszu najmu przez współwłaściciela za czynność zachowawczą, powinny przemawiać za nadaniem takiego charakteru dochodzeniu odszkodowania na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o własności lokali. Przemawiają za tym również względy praktyczne wskazane w uzasadnieniu uchwały w sprawie III CO 20/65, które zachowują aktualność również we współczesnych stosunkach własnościowych. Wydaje się również, że wzgląd na sytuację dłużnika, na co zwracał uwagę Sąd Najwyższy, przemawia za wskazanym kierunkiem wykładni – zwalnia bowiem dłużnika z każdorazowego badania, czy działający współwłaściciel jest osobą uprawnioną z uwagi na wielkość posiadanego udziału i ewentualną zgodę wymaganej większości współwłaścicieli do domagania się zapłaty (w praktyce ustalenie w tym zakresie może być bardzo utrudnione). Nie istnieje przy tym rozwiązaniu również zagrożenie dla niedziałającego współwłaściciela, gdyż – jak podkreślono w cytowanej uchwale - roszczenie współwłaściciela o czynsz (tak samo: o odszkodowanie dochodzone od gminy) nie mogłoby być przez sąd uwzględnione w całości, gdyby inny współwłaściciel temu się sprzeciwił albo wytoczył także powództwo za ten sam okres. Wówczas pierwszy z tych współwłaścicieli nie mógłby żądać części czynszu, przypadającej na udział współwłaściciela wyrażającego taki sprzeciw, co należy z zabezpiecza interesy wszystkich współwłaścicieli.

Jak się wydaje, podobny kierunek wykładni, z odwołaniem się wprost do poglądów wyrażonych w uzasadnieniu cytowanej uchwały w sprawie III CO 20/65, przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z 30 października 2013 r., sygn. II CSK 673/12. Mimo, że w jego tezie wskazano, że czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzą w zakres pojęcia „zarządu”, a w uzasadnieniu podkreślono różnice pomiędzy gospodarowaniem rzeczą wspólną od metody ochrony wspólnego prawa, ostatecznie Sąd Najwyższy opowiedział się za takim rozumieniem wierzytelności z tytułu czynszu najmu, jakie przedstawiono w

uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 14 czerwca 1966 r. (wierzytelność wspólna, przypadająca kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstała ze względu na tę współwłasność, w odniesieniu do której ewentualna wypłata współwłaścicielom następuje dopiero po zakończeniu roku obrachunkowego jako dochód netto, który dopiero wtedy odrywa się od przedmiotu współwłasności i dzieli na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom) oraz za przyjęciem 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. Podkreślił także, że skoro wierzytelność z tytułu czynszu najmu stanowi wierzytelność wspólną, przypadającą 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. Mimo zatem braku wyraźnego zdefiniowania we wskazanym orzeczeniu czynności dochodzenia czynszu najmu jako czynności zachowawczej Sąd Najwyższy zdaje się dostrzegać w przepisach o zarządzie rzeczą wspólną podstawy do samodzielnego działania jednego ze współwłaścicieli w tym zakresie, bez stawiania wymogu legitymowania się określoną większością udziałów, a jedynie w sytuacji braku wyraźnego sprzeciwu innych współwłaścicieli, których działań zarządczych aktywnie nie podejmują. Rozważania zawarte w wyroku w sprawie II CSK 673/12 odnosiły się jednak również tylko do dochodzenia czynszu najmu, a nie do odszkodowania, o którym stanowi art. 18 ust. 5 ustawy o własności lokali.

Przeciwnicy powyższego kierunku wykładni negują zachowawczy charakter zarówno czynności polegającej na dochodzeniu czynszu najmu, jak i rozważanego odszkodowania. W tym ujęciu, zaprezentowanym również w przytoczonych wyżej orzeczeniach Sądu Okręgowego w P., jako czynności zachowawcze w rozumieniu art. 209 k.c. traktuje się wyłącznie dochodzenie roszczeń o samą rzecz lub roszczeń ukierunkowanych bezpośrednio na jej ochronę (zachowanie w ścisłym znaczeniu tego terminu). Przy takim zawężonym rozumieniu czynności, o których stanowi art. 209 k.c., ich katalog nie obejmuje dochodzenia czynszu najmu, ani innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna, w tym także odszkodowania dochodzonego na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o własności

lokali. Nie ma zatem podstawy do uzasadniania legitymacji działającego współwłaściciela w oparciu o art. 209 k.c. Wydaje się natomiast, że można byłoby taką podstawę znaleźć w przepisach o zarządzie rzeczą wspólną, zgodnie z tym kierunkiem wykładni, który został zaprezentowany w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 października 2013 r. w sprawie II CSK 673/12.

W części przytoczonych wyżej orzeczeń przyjęto jednak, że nie ma w ogóle podstaw do konstruowania legitymacji współwłaściciela do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego, w tym co do odszkodowania dochodzonego na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, w zakresie wykraczającym poza wielkość udziału tego współwłaściciela. W tym ujęciu podkreśla się m.in. podzielny charakter tego roszczenia. Sądy orzekające odwoływały się przy tym do poglądów Sądu Najwyższego wyrażonych w wyrokach z dnia 27 października 1971 r., I CR 427/71 oraz z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08. W pierwszym z przywołanych orzeczeń Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że przepis art. 209 k.c. ma na względzie czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa własności. Nie może on dotyczyć roszczenia o odszkodowanie za utraconą własność, skoro utrata jest przeciwieństwem zachowania i skoro wobec utraty bezprzedmiotowe jest już zachowanie wspólnego prawa. Roszczenie o naprawienie szkody przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej (art. 363 § 1 k.c.) jest roszczeniem o świadczenie podzielne. Przy podzielności zaś świadczenia wierzytelność dzieli się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest wierzycieli (art. 379 § 1 k.c.). W drugim z wyroków wskazanych wyżej, w którym rozważany był problem dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej, Sąd Najwyższy wyraził kategorię pogląd, że „dochodzenie roszczeń odszkodowawczych nie może być - w żadnym razie - zaliczone do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c.” i zanegował odmienny pogląd wyrażony w tym względzie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1998 r. II CKN 792/97 (OSNC 1999, nr 1, poz. 15). Sąd Najwyższy przyjął także, że „roszczenie odszkodowawcze - jako świadczenie podzielne - może być dochodzone przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w części, którą określa jego udział w tej nieruchomości”. Również w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 24 września 2002 r., sygn. I ACa 276/02, wydanym w sprawie, której przedmiotem było dochodzenie przez współwłaściciela odszkodowania z tytułu szkód górniczych przyjęto, że wystąpienie przez jednego ze współwłaścicieli w imieniu

własnym o zapłatę odszkodowania odpowiadającego jego udziałowi we współwłasności nie jest czynnością, której celem jest ochrona wspólnego prawa do współwłasności. Jest to samodzielne uprawnienie współwłaściciela, wyznaczone wielkością przysługującego mu udziału we współwłasności.

Te wypowiedzi – przy potraktowaniu odszkodowania dochodzonego na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o własności lokali zgodnie z jego odszkodowawczą istotą (a tak zdefiniował tę należność ustawodawca w ww. przepisach) - prowadziły do zanegowania przez sądy orzekające legitymacji występującego z powództwem współwłaściciela do dochodzenia całego odszkodowania należnego w związku z niemożnością uzyskania dochodu z najmu lokalu na skutek zaniechania gminy i przyznawania mu tej legitymacji wyłącznie w zakresie wyznaczonym wielkością jego udziału we współwłasności. W tym ujęciu każdemu współwłaścicielowi przysługuje „częstkowe” uprawnienie do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o własności lokali, określone wielkością jego udziału w nieruchomości wspólnej. W takim tylko zakresie sądy prezentujące wskazany pogląd znajdowały podstawy do uwzględnienia roszczenia.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, że Sąd Najwyższy również na gruncie roszczenia o odszkodowanie wyraził pogląd odmienny, którego jednak nie podzieliły sądy odmawiające współwłaścicielowi legitymacji w zakresie dochodzenia roszczenia odszkodowawczego ponad udział tego współwłaściciela we własności (oraz Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08). W wyroku z dnia 9 czerwca 1998 r., sygn. II CKN 792/97, Sąd Najwyższy uznał, że współwłaściciel nieruchomości, który nią zarządza, może na podstawie art. 209 k.c. dochodzić zasądzenia na swoją rzecz całego odszkodowania pieniężnego za wyrządzoną czynem niedozwolonym szkodę polegającą na wycięciu drzew rosnących na nieruchomości. W uzasadnieniu tego ostatniego orzeczenia wskazano na istotne różnice pomiędzy odszkodowaniem należnym w związku z utratą rzeczy wspólnej (gdy rzecz wspólna już nie istnieje a dochodzone odszkodowanie nie może służyć jej prawidłowemu zagospodarowaniu) oraz w sytuacji, gdy przedmiot roszczenia nie jest odszkodowanie za utratę rzeczy wspólnej, a jedynie za zniszczenie jej części składowych (gdy przedmiot współwłasności nadal istnieje a dochodzone odszkodowanie powinno służyć prawidłowemu jej zagospodarowaniu). W pierwszym przypadku nie ma podstaw do konstruowania legitymacji

współwłaściciela do dochodzenia odszkodowania w rozmiarze większym niż wynikający z jego udziału we współwłasności, natomiast w drugiej sytuacji taka podstawa istnieje. Również w tym ujęciu akcentowano zatem gospodarcze przeznaczenie dochodzonego odszkodowania, zasadniczo różne w przypadku utraty rzeczy oraz w przypadku dochodzenia odszkodowania mającego służyć prawidłowemu gospodarowaniu rzeczą wspólną. Przeciwny tego poglądu nie znajdują jednak podstaw do czynienia takiego rozróżnienia, poprzestając na stwierdzeniu, że przedmiotem roszczenia jest odszkodowanie, będące świadczeniem podzielonym (jak w przypadku odszkodowania przewidzianego w art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów), co legitymuje współwłaściciela wyłącznie do domagania się tego świadczenia w rozmiarze wyznaczonym wielkością jego udziału we własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie podziela ten kierunek wykładni, który opowiada się za traktowaniem czynności dochodzenia czynszu najmu oraz innych wierzytelności, które przynosi rzecz wspólna do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c., dzielając w tym zakresie uzasadnienie przedstawione w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego w sprawie III CO 20/65. Dostrzega jednak, że przedmiotem roszczenia w niniejszej sprawie nie jest czynsz najmu, ale odszkodowanie dochodzone na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, którego zakwalifikowanie do tego rodzaju wierzytelności, które były przedmiotem rozważań w sprawie III CO 20/65 może budzić wątpliwości (co potwierdza praktyka orzecznicza) z przedstawionych wyżej względów. Wątpliwości te budzi również fakt, że rozważane odszkodowanie nie było przewidziane w porządku prawnym w chwili podejmowania uchwały w sprawie III CO 20/65. Z tej przyczyny odnoszenie do niniejszej sprawy poglądu wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego w sprawie III CO 20/65 nie jest oczywiste. Sąd Okręgowy dostrzega zatem potrzebę rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy zagadnienia przedstawionego w postanowieniu, które w praktyce orzeczniczej występuje często, a które nie było dotąd przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego mogących stanowić jednoznaczne rozwiązanie tego zagadnienia.