

BARTOSZ STELMACH

ROSZCZENIE WSPÓŁWŁAŚCICIELA
O WYNAGRODZENIE ZA NIEUPRAWNIONE
KORZYSTANIE Z RZECZY WSPÓLNEJ
PRZEZ INNEGO WSPÓŁWŁAŚCICIELA

I. WPROWADZENIE

W dobie szybkiego przepływu informacji i łatwego dostępu do niej stopień wiedzy osób zainteresowanych w kwestii stosunków właścicielskich dotyczących nieruchomości jest coraz bardziej zaawansowany. Powyższe wynika nie tylko z samej prostoty komunikowania się, ale przede wszystkim z powszechnego dostępu do rejestrów i portali dostarczających precyzyjnych wiadomości na temat wielkości nieruchomości, jej położenia oraz właścicieli. Do takiego instrumentarium można zaliczyć między innymi: serwis geoportal.gov.pl, system elektronicznych ksiąg wieczystych (ekw.ms.gov.pl) czy też rejestr notarialnych aktów poświadczenia dziedziczenia (www.rejestr.net.pl). Posiadanie takich danych, jak imię i nazwisko oraz data śmierci spadkobiercy względnie jego numer PESEL umożliwia także pozyskanie — w przystępny sposób — informacji na temat ewentualnych orzeczeń w sprawie stwierdzenia nabycia spadku tudzież toczącego się postępowania w tym zakresie. Wydaje się jednak, że powyższe ułatwienia w żadnej mierze nie przyczyniają się do kształtowania niezakłóconych relacji między współwłaścicielami nieruchomości, które po 1989 r. nie należą do harmonijnych. Może wynikać to albo z obniżonej percepcji osób sięgających do poszczególnych źródeł, albo z postępującej roszczeniowości społeczeństwa. Przy czym ziszczenie się pierwszego wariantu nie wyklucza jednoczesnego występowania drugiego. Poza przypadkami, kiedy dochodzi do konfliktów

powstałych na tle wyzucia z posiadania co najmniej jednego ze współwłaścicieli na korzyść pozostałych, można odnotować wiele innych, typowych stanów faktycznych, w wyniku których zapada decyzja o sięgnięciu po tzw. roszczenia uzupełniające. Niekoniecznie muszą to być sytuacje nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej. Często wystarczające okazuje się poczucie — niejednokrotnie źle rozumianej — niesprawiedliwości w aspekcie czerpania korzyści w związku z posiadaniem i korzystaniem z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela. Praktyczna doniosłość tych zagadnień skłania do ich wnikliwej analizy.

Przepisy kodeksu cywilnego¹ (art. 224 i 225) przewidują trzy rodzaje roszczeń, które dotyczą stosunków między właścicielem rzeczy a osobą, która włada (lub władała) rzeczą w sposób nieuprawniony. Jednym z nich jest roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, drugim żądanie zwrotu pożytków² lub ich wartości, ostatnim zaś — roszczenie związane z pogorszeniem, zużyciem lub utratą rzeczy³. W doktrynie określa się je mianem roszczeń uzupełniających⁴, bowiem uprawniają one (współ)-właściciela do dalej idącej rekompensaty⁵ aniżeli samo roszczenie windy-

¹ Ustawa z dnia 23 IV 1964 r. — Kodeks cywilny, t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zm.

² W przypadku rzeczy pozostającej we współwłasności kwestia udziału w pożytkach regulowana jest przez art. 207 k.c.

³ Czasami obok wskazanych trzech typów roszczeń uzupełniających wymienia się również uprawnienie właściciela do zatrzymania przedmiotów, które posiadacz połączył z rzeczą (art. 227 § 2 k.c.); tak m.in. Z. K. N o w a k o w s k i, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 131.

⁴ Por. T. D y b o w s k i, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio — actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 176; Z. K. N o w a k o w s k i, [przyp. 3], s. 130–131; S. W ó j c i k, w: *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 509; J. I g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1979, s. 161; A. C i s e k, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2011, s. 376; H. W i t c z a k, A. K a w a ł k o, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 78; E. G n i e w e k, w: *System prawa prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 901. W powołanych wyżej wypowiedziach przedstawiciele piśmiennictwa można także spotkać pojęcie roszczeń dodatkowych lub rozliczeniowych.

⁵ S. Rudnicki trafnie podnosi, że: „Roszczenie windykacyjne, nawet przy jego pełnej realizacji, nie zawsze całkowicie zaspokaja interes właściciela naruszony przez utratę władztwa nad nieruchomością. Samo tylko wydanie rzeczy właścicielowi może bowiem nie rekompensować jeszcze jego uszczerbku wynikającego z niemożności korzystania z nieruchomości i z faktu bezumownego korzystania z niej przez samoistnego albo zależnego posiadacza” (S. R u d n i c k i, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2008, s. 325). Zob. też: E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 900; K. G ó r s k a, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek i P. Machnikowski, wyd. el., Warszawa 2014, art. 224, nb 1; wyrok SA w Warszawie z 11 VI 2015 r., IACa 1817/14, LEX nr 1770711. Potrzeba uzupełnienia *rei vindicatio* była dostrzegana już w prawie rzymskim — zob. M. Z a b ł o c k a, w: *Prawo rzymskie. Instytucje*, red. W. Wołodkiewicz i M. Zabłocka, Warszawa 2005, s. 149; W. L i t e w s k i, *Rzymskie*

kacyjne⁶. Okoliczności związane z wyzuciem z posiadania i pozbawieniem możliwości korzystania z rzeczy wspólnej mogą wiązać się między innymi z koniecznością ponoszenia przez współwłaściciela wydatków w celu zapewnienia sobie możliwości korzystania z takiej samej rzeczy, jak również z ryzykiem uszkodzenia, zużycia lub zniszczenia rzeczy w czasie władania

prawo prywatne, Warszawa 1999, s. 219–220; K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, Warszawa 2007, s. 313–314; W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Brier, *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2014, s. 416.

⁶ W doktrynie i orzecznictwie brak jest zgody co do tego, czy roszczenia przewidziane w art. 224–225 k.c. uzupełniają wyłącznie roszczenie windykacyjne, czy też mogą uzupełniać również roszczenie negatoryjne. W początkowym okresie obowiązywania kodeksu cywilnego w nauce dominował pogląd, według którego roszczenia uzupełniające nie znajdują zastosowania w przypadkach uzasadniających żądanie przewidziane w art. 222 § 2 k.c. Główny argument, jaki przemawiał za takim stanowiskiem, dotyczył braku pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą i wykonywanie go przez naruszydca; zob. T. Dybowski, [przyp. 4], s. 358–359. Pogląd ten podzielają S. Wójcik, [przyp. 4], s. 536 oraz E. Gniewek, [przyp. 4], s. 901, który wyjaśnia, że: „dla ewentualnego »uzupełnienia« roszczenia negatoryjnego można stosować jedynie powszechną regulację prawa cywilnego dotyczącą bezpodstawnego wzbogacenia (o ile zachodzi takie wzbogacenie) oraz odpowiedzialności odszkodowawczej (z zasady deliktowej)”. Krytycznie również P. Księżak, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05*, OSP 2006, z. 3, s. 161–165. Takie podejście znalazło również odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego — zob. wyrok SN z 9 III 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717 oraz postanowienie SN z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93. Wśród judykatów Sądu Najwyższego dominuje jednak stanowisko odmienne, w myśl którego przepisy art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 352 § 2 k.c. i art. 230 k.c. mogą mieć odpowiednie zastosowanie do rozliczeń między właścicielem i posiadaczem służebności, w tym służebności przesyłu (por. uchwałę SN (7) z 26 XI 2014 r., III CZP 45/14, OSNC 2015, nr 5, poz. 54; uchwałę SN z 24 VII 2013 r., III CZP 36/13, LEX nr 1408479; uchwałę SN z 8 IX 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz. 18; uchwałę SN z 17 VI 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64; wyrok SN z 14 XII 2004 r., II CK 255/04, LEX nr 277869; wyrok SN z 11 V 2005 r., III CK 556/04, LEX nr 221731; wyrok SN z 8 VI 2005 r., V CK 679/04, LEX nr 311353; wyrok SN z 11 XII 2009 r., V CSK 175/09, LEX nr 688048; wyrok SN z 3 II 2010 r., II CSK 444/09, LEX nr 578038). Koncepcja przewidująca możliwość „uzupełnienia” roszczenia negatoryjnego, zwłaszcza w przypadku roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy skierowanego przeciwko posiadaczowi służebności, jest ugruntowana w nowszych wypowiedziach przedstawicieli doktryny (por. G. Bieńek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, wyd. el., Warszawa 2008, rozdział III, pkt 4.1; R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. II)*, „Rejent” 2003, z. 12, s. 135–156; R. Trzaskowski, *Roszczenia uzupełniające*, wyd. el., Warszawa 2007, s. 47–54; R. Trzaskowski, *Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przeciwko posiadaczowi służebności*, „Palestra” 2007, z. 11–12, s. 239–244; M. Czerwinski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, w sprawie relacji między roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy a roszczeniem negatoryjnym albo roszczeniem windykacyjnym*, „Zeszyt Studencki Kół Naukowych Wydziału Prawa i Administracji UAM” 2014, z. 4, s. 277–286; B. Janiszewska, *Powstanie „roszczeń uzupeł-*

nią przez osobę nieposiadającą do tego tytułu prawnego⁷. Uniemożliwienie współwłaścicielowi korzystania z nieruchomości wspólnej może także wiązać się z udaremieniem pobierania pożytków w sytuacji, gdy przedmiot współwłasności (lub jego część) był oddany w najem lub dzierżawę. W zaszygalizowanych przypadkach interesy współwłaścicieli nie powinny pozostawać bez środków służących ich obronie. Jedną z form ochrony przysługującej współwłaścicielowi jest roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezprawne⁸ korzystanie z rzeczy wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli. Konstrukcja tego prawnego narzędzia — stosownie do tytułu — będzie przedmiotem niniejszego opracowania.

W artykule zamierzam skoncentrować się głównie na roszczeniach wynikających z nieuprawnionego korzystania dotyczącego nieruchomości, z uwagi na największą doniosłość tych zjawisk. Niemniej większość uwag zawartych w tekście znajdzie zastosowanie do rzeczy ruchomych objętych współwłasnością. Nie należą przecież do rzadkości przypadki posiadania i korzystania, przez jednego ze współwłaścicieli, z samochodu lub maszyny rolniczej, w sposób sprzeczny z ustawowym modelem współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przewidzianym w art. 206 k.c.

*niających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.), „Rejent” 2007, z. 5, s. 82–98; M. Bałwicka-Szczyrba, Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych — właściciele urządzeń przesyłowych, LEX 2015, rozdział VII, pkt 3.2). W mojej ocenie dominująca obecnie koncepcja jest trudna do zaakceptowania. Analizując zagadnienie możliwości „uzupełnienia” *actio negatoria*, należy odwołać się do treści art. 224 § 2 k.c., który warunkuje powstanie roszczeń uzupełniających od wiedzy naruszydca o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. Również art. 229 § 1 zd. 1 k.c. odwołuje się do roszczenia wydobywczego. Przepis ten łączy początek biegu terminu przedawnienia roszczeń uzupełniających z chwilą zwrotu rzeczy, a więc zdarzeniem stanowiącym sposób zaspokojenia roszczenia z art. 222 § 1 k.c. Sąd Najwyższy, w powołanym wcześniej postanowieniu z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93, odwołując się do poglądów W. Czachórskiego sformułowanych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego, przekonująco wyjaśnia, że zamiarem projektodawców art. 229 § 1 k.c. było zaakcentowanie związku między roszczeniami uzupełniającymi a roszczeniem windykacyjnym. Podobna regulacja nie funkcjonowała w stanie prawnym obowiązującym pod rządami dekretu z dnia 11 X 1946 r. — Prawo rzeczowe, Dz. U. nr 57, poz. 319 ze zm.*

⁷ Zob. R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 2.

⁸ Samo określenie posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, przez współwłaściciela, w sposób naruszający reguły opisane w art. 206 k.c., nie jest formułowane jednolicie w doktrynie i orzecznictwie. W nomenklaturze najczęściej można spotkać następujące terminy: „korzystanie ponad udział”, „korzystanie nieuprawnione”. Zagadnienie to będzie szerzej omówione w dalszej części pracy.

II. ROSZCZENIE WSPÓŁWŁAŚCICIELA O WYNAGRODZENIE Z TYTUŁU NIEUPRAWNIONEGO KORZYSTANIA Z RZECZY WSPÓLNEJ — ZAGADNIENIA WSTĘPNE

Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 19 marca 2013 r.⁹ jest — bez wątplenia — kamieniem milowym w trwającej kilkadziesiąt lat dyskusji wokół istoty oraz podstawy prawnej roszczeń między współwłaścicielami o wynagrodzenie za nieuprawnione posiadania i korzystanie z rzeczy wspólnej przez niektórych współwłaścicieli. W powołanej uchwale padła zdecydowana odpowiedź, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy syntetycznie podsumował dotychczasowy dorobek doktryny i orzecznictwa oraz wskazał kierunek współwłaścicielom domagającym się rozliczenia z pozostałymi współwłaścicielami — sprawcami niedopuszczenia do rzeczy wspólnej lub wyzucia z jej współposiadania i korzystania. Z jednej strony tematyka niniejszego artykułu — z uwagi na powołaną wyżej uchwałę — nie powinna wzbudzać już takich kontrowersji jak chociażby kilka lat temu¹⁰. Z drugiej jednak, problematyka rozliczeń między współwłaścicielami, dokonywanych na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., wiąże się z taką liczbą pytań i wątpliwości, że zasługuje ona na wyczerpujące omówienie.

W przypadku bezumownego korzystania przez samoistnego posiadacza z cudzej nieruchomości właścicielowi może przysługiwać wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia stosownie do art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. Aby roszczenie było uzasadnione, żądający zapłaty winien w pierwszej kolejności wykazać dwie przesłanki charakterystyczne dla roszczenia windykacyjnego¹¹: a) faktyczne władanie nieruchomością — bez podstawy prawnej — przez posiadacza; b) tytuł własności przysługujący w okresie¹²,

⁹ Zob. uchwałę SN (7) z 19 III 2013 r., III CZP 88/12, LEX nr 1365841.

¹⁰ Zob. M. P o d r e c k a, *Roszczenia współwłaścicieli o dopuszczenie do współposiadania i wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Rejent” 2011, z. 12, s. 1 oraz powołane przez autorkę poglądy doktryny i orzecznictwa w przyp. 1.

¹¹ Zob. wyrok SN z 29 VI 2009 r., III CK 669/04, LEX nr 180889.

¹² Bez wątplenia możliwy jest stan faktyczny, w którym dana osoba nie była właścicielem nieruchomości przez cały okres jej bezumownego korzystania. Jako przykład można podać skorzystanie z prawa odkupu (art. 593 k.c.) lub odwołanie darowizny (art. 898 k.c.). W takim przypadku uprawniony będzie mógł dochodzić zapłaty wynagrodzenia tylko za czas bezumownego korzystania, podczas którego przysługiwał mu tytuł własności rzeczy pozostającej we władztwie osoby nieuprawnionej.

w którym doszło do utraty władztwa nad rzeczą¹³. Przesłanki te nie muszą jednak koniecznie występować w trakcie procesu, którego przedmiotem jest żądanie zapłaty na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. Właściciel może bowiem zdecydować się na powództwo o zapłatę wynagrodzenia już po zwrocie (wydaniu) nieruchomości przez nieuprawnionego posiadacza¹⁴. W razie rozliczeń między współwłaścicielami przesłanka samoistnego posiadania rzeczy bez tytułu prawnego doznaje stosownej modyfikacji. Wyzuty z posiadania współwłaściciel musi wykazać, że inny współwłaściciel wykroczył poza uprawnienia wynikające z art. 206 k.c., manifestując na zewnątrz zmianę sposobu posiadania i korzystania z rzeczy wspólniej¹⁵. Zagadnienie to będzie jeszcze szerzej omawiane.

Przepisy kodeksu cywilnego regulujące instytucję roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy odnoszą się wyłącznie do stosunków bezumownych¹⁶. W sytuacji zatem, gdy między właścicielem a posiadaczem nieruchomości istnieje stosunek obligacyjny, treść postanowień umowy rozstrzyga o ewentualnych rozliczeniach stron. W razie braku odrębnych ustaleń, zastosowanie znajdą odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach¹⁷.

¹³ Zob. wyrok SN z 15 IV 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707; wyrok SN z 29 VI 2005 r., III CK 669/04, LEX nr 180889.

¹⁴ Zob. wyrok SN z 30 VI 2004 r., IV CK 502/03, LEX nr 183813 oraz wyrok SN z 8 XII 2006 r., V CSK 296/06, LEX nr 359471. Warto jednak dodać, że w myśl art. 229 § 1 k.c. roszczenie właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, podobnie jak pozostałe roszczenia uzupełniające, przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W orzecznictwie można odnotować stanowisko, zgodnie z którym art. 229 § 1 k.c. nie wyłącza zasad ogólnych dotyczących przedawnienia. Oznacza to, że w ciągu roku od zwrotu rzeczy można żądać — bez obawy o skuteczny zarzut przedawnienia — wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania, w takim zakresie, w jakim roszczenie to nie uległo przedawnieniu zgodnie z art. 118 k.c. W tej materii wypowiedział się również Sąd Najwyższy w wyroku z 24 II 2006 r., II CSK 139/05, LEX nr 201025. Koncepcja ta budzi istotne wątpliwości, chociażby z tego względu, że zakłada objęcie danego typu roszczenia dwoma odrębnymi rygorami w kwestii przedawnienia, co stanowiłoby rozwiązanie atypowe. Zagadnienie to zasługuje na bardziej obszerną analizę, jednakże ramy niniejszego opracowania nie pozwalają na kontynuowanie polemiki.

¹⁵ Zob. A. D a m a s i e w i c z, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12*, LEX/el. 2014, akapit 4 oraz powołane przez autorkę orzeczenia Sądu Najwyższego: postanowienie z 20 IX 2012 r., IV CSK 117/12, LEX nr 1230156; postanowienie z 2 III 2012 r., II CSK 249/11, LEX nr 1215425; postanowienie z 29 VI 2010 r., III CSK 300/09, LEX nr 852670.

¹⁶ Zob. E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, M. W a r c i Ń s k i, w: *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1–449*¹⁰, t. I, red. K. Pietrzykowski, wyd. el., Warszawa 2015, art. 224, nb 2 i tam powołane orzecznictwo.

¹⁷ Zob. wyrok SN z 13 IV 2000 r., III CKN 65/99, LEX nr 515567; wyrok SN z 27 II 2009 r., II CSK 512/08, LEX nr 494013; uchwałę SN z 10 V 2006 r., III CZP 9/06, LEX nr 180649; postanowienie SN z 5 III 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385; wyrok SN

Zasada ta również dotyczy ewentualnych rozliczeń między współwłaścicielami. Jeśli dojdzie między nimi do umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (*quo ad usum*), to wyłączona zostaje możliwość sięgnięcia po instrument przewidziany w art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., bowiem reguły posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej zostały uregulowane przez współwłaścicieli w sposób odmienny od modelu ustawowego (art. 206 k.c.). Powyższe wstępne uwagi skłaniają do przekonania, że przed przejściem do szczegółowej analizy konstrukcji roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy przez innego współwłaściciela niezbędne jest zreferowanie problematyki związanej z treścią ustawowego sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (art. 206 k.c.).

III. USTAWOWY MODEL WSPÓLPOSIADANIA I KORZYSTANIA Z RZECZY WSPÓLNEJ (ART. 206 K.C.)

W myśl przepisu art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli¹⁸. Ustawowy sposób współposiadania i korzystania z rzeczy¹⁹,

z 6 II 2015 r., II CSK 359/14, LEX nr 1653744; S. R u d n i c k i, [przyp. 5], s. 326; J. W i n i a r z, w: *Kodeks cywilny z komentarzem*, red. J. Winiarz, Warszawa 1980, s. 180; E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 901.

¹⁸ Słusznie zauważa E. Gniewek, że jest to uregulowanie odmienne od unormowania zawartego w art. 207 k.c., w którym ustawodawca postanowił, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną; E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 694.

¹⁹ We wniosku Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego z 11 X 2012 r. wskazano, że na gruncie unormowania zawartego w art. 206 k.c. nie ma jednomyślności co do rozumienia pojęcia „ustawowy sposób współposiadania i korzystania z rzeczy”; zob. uchwałę SN (7) z 19 III 2013 r., III CZP 88/12, LEX nr 1365841. Wprawdzie już w uchwale pełnego składu SN z 28 IX 1963 r., III CO 33/62, LEX nr 106446, podkreślano, że współposiadanie — na tle art. 90 dekretu z dnia 11 X 1946 r. — Prawo rzeczowe (obecnie art. 206 k.c.) — należy rozumieć wyłącznie jako niepodzielne wykonywanie władztwa faktycznego przez wszystkich współwłaścicieli nad całą rzeczą. Wszelkie pozostałe modele władztwa wykonywanego przez współwłaścicieli nie mieszczą się w ustawowym pojęciu współposiadania. Z powyższym nie zgadza się m.in. T. Dybowski, w którego ocenie przepis art. 206 k.c. można odczytywać inaczej. Autor wyjaśnia, że w przepisie tym chodzi o: „każdą postać władztwa mieszczącą się w pojęciu posiadania, byleby to władztwo wykonywane przez każdego ze współwłaścicieli dało się pogodzić z władztwem wykonywanym przez pozostałych współwłaścicieli. Takie władztwo mieszczące się w pojęciu posiadania niekoniecznie musi — jak wiadomo

uregulowany w art. 206 k.c.²⁰, przewiduje konstrukcję bezpośredniego i wspólnego posiadania całej rzeczy oraz korzystanie²¹ z niej przez współwłaścicieli²². Oznacza to, że każdy ze współwłaścicieli, niezależnie od wielkości posiadanego udziału, może wykonywać uprawnienia z art. 206 k.c. w stosunku do całej rzeczy²³. Przepisy regulujące współwłasność nie przewidują natomiast uprawnienia do korzystania z konkretnej części rzeczy wspólnej (na przykład określonego pomieszczenia w nieruchomości lokalowej), w szczególności takiej, która odpowiada wielkości udziału danego współwłaściciela²⁴. Pamiętać trzeba, że wykonywanie faktycznego władztwa

— przybierać postać fizycznej detencji rzeczy, lecz wystarczy, gdy jest to władztwo nad rzeczą, które umożliwia gospodarczą jej eksploatację. Posiadaczem jest przecież także osoba, która wykonuje władztwo nad rzeczą przez inną osobę. [...] Stąd wniosek, że współposiadanie może przybrać również postać, w której poszczególni współwłaściciele wykonują fizyczną detencję części rzeczy i korzystają z poszczególnych części rzeczy, jednocześnie wykonując władztwo nad całością za pośrednictwem, przy czym o pewnych kwestiach w ramach tego wspólnego władztwa decydują wspólnie. Chodzić tu będzie przede wszystkim o czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, a które mają wpływ na całą rzecz” — T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 263–264.

²⁰ Na gruncie przepisu art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 VI 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85, poz. 388 ze zm.), stanowiącego *lex specialis* w stosunku do art. 206 k.c., właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przez nieruchomość wspólną, w zakresie objętym ustawą o własności lokali, należy rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali).

²¹ W ramach pojęcia korzystania z rzeczy mieści się uprawnienie do: pobierania pożytków oraz innych przychodów z rzeczy, jak również do posiadania rzeczy i do jej używania. W przeciwieństwie do wspólnego posiadania rzeczy, pobieranie pożytków i innych przychodów z przedmiotu współwłasności jest podzielne. Ustawodawca uzależnił powyższe od wielkości udziałów (art. 207 k.c.). Taka sama zasada obowiązuje współwłaścicieli w przypadku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. W tej kwestii zob. J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 132; A. B o r o w i c z, *Wzajemne roszczenia współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Przegląd Sądowy” (dalej: PS) 2011, z. 6, s. 64.

²² Por. E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 695; J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, [przyp. 21], s. 132–133. Zob. też uchwałę pełnego składu SN z 28 IX 1963 r., III CO 33/62, LEX nr 106446 oraz uchwałę SN z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243.

²³ Por. E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 695; J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, [przyp. 21], s. 132; G. K a r a s z e w s k i, *O wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2011, z. 2, s. 334. Zob. też postanowienie SN z 26 IV 2013 r., II CSK 459/12, LEX nr 1347837 oraz wyrok SN z 27 IV 2001 r., III CKN 21/99, LEX nr 52366.

²⁴ Zob. S. R u d n i c k i, G. R u d n i c k i, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011, s. 303; J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, [przyp. 21], s. 133; G. K a r a s z e w s k i, [przyp. 23], s. 334; J. G r e l a, *Dopuszczenie właściciela wyodrębnionego lokalu do współposiadania*, „Kwartalnik Sądowy Apela-

nad przedmiotem współwłasności przez jednego ze współwłaścicieli limitowane jest analogicznymi uprawnieniami, które przysługują pozostałym współwłaścicielom²⁵. Zatem korzystanie²⁶ z rzeczy wspólnej jest skorelowane z obowiązkiem poszanowania zbieżnych uprawnień, z których wszyscy współwłaściciele mogą chcieć skorzystać w tym samym zakresie i w tym samym czasie. Możliwość pogodzenia współposiadania całej rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej przez wszystkich współwłaścicieli stanowi istotę unormowania przewidzianego w art. 206 k.c.

Za poglądami przedstawicieli piśmiennictwa warto odnotować, że współposiadanie (zgodne z ustawową regulacją przewidzianą w art. 206 k.c.) może przybrać dwie zasadnicze postacie. Małgorzata Podrecka podaje, że: „Jedna z nich polega na tym, że każdy współposiadacz władztwo faktyczne nad rzeczą wykonuje samodzielnie, choć jest ono o tyle ograniczone, że inni współposiadacze wykonują je w tym samym zakresie. Jest to tzw. współposiadanie zwykłe; może ono dotyczyć m.in. współposiadania sieni, klatki schodowej, drogi, studni. Druga postać współposiadania charakteryzuje się natomiast tym, że władztwo faktyczne wykonują wszyscy współposiadacze wspólnie. Jest to tzw. współposiadanie łączne”²⁷. Jako przykład może posłużyć zamieszkiwanie przez kilka osób wspólnego mieszkania lub pokoju w akademiku. Chcąc mówić o współposiadaniu i korzystaniu z rzeczy wspólnej, zgodnie z art. 206 k.c., należy brać pod uwagę takie stany faktyczne, które wiążą się z każdorazową możliwością wykonywania omawianych uprawnień, przez każdego ze współwłaścicieli, w stosunku do całości rzeczy wspólnej²⁸, przy jednoczesnym poszanowaniu uprawnień równolegle przy-

cji Gdańskiej” 2014, z. I, s. 25. Zob. też wyrok SN z 27 IV 2001 r., III CKN 21/99, LEX nr 52366; uchwałę SN z 10 V 2006 r., III CZP 9/06, LEX nr 180649 oraz postanowienie SN z 26 IV 2013 r., II CSK 459/12, LEX nr 1347837.

²⁵ Por. E. Gniewek, [przyp. 4], s. 695; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [przyp. 21], s. 132; Z. K. Nowakowski, w: *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 417; J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 123. Zob. też wyrok SN z 25 X 1973 r., III CRN 247/72, LEX nr 1700 oraz uchwałę pełnego składu SN z 28 IX 1963 r., III CO 33/62, LEX nr 106446.

²⁶ W zakresie określenia korzystania z rzeczy wspólnej zob. G. Karaszewski, [przyp. 23], s. 333.

²⁷ Tak M. Podrecka, [przyp. 10], s. 55–56 i tam powołane poglądy J.S. Piątowskiego i E. Drozda.

²⁸ Oznacza to, że jeśli jeden ze współwłaścicieli korzysta z rzeczy wspólnej w taki sposób, iż pozostałym współwłaścicielom umożliwia korzystanie jedynie z części przedmiotu współwłasności, choćby było to proporcjonalne do posiadanych udziałów we współwłasności, to taka postać współposiadania i korzystania z rzeczy jest niezgodna z art. 206 k.c. w przypadku, gdy współwłaściciele „częściowo wyzuci z posiadania” z takim stanem rzeczy

sługujących pozostałym współwłaścicielom²⁹. Za sytuację niesprzeczną z art. 206 k.c. trzeba potraktować przypadek, w którym część współwłaścicieli korzysta bezpośrednio z całości rzeczy wspólnej, natomiast pozostali zrezygnowali z wykonywania swoich uprawnień w sposób dobrowolny i nie wysuwają wobec posiadających współwłaścicieli roszczeń o dopuszczenie do współposiadania³⁰. Nieposiadający współwłaściciele muszą mieć jednak poczucie, że w każdej chwili mogą zmanifestować chęć współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Brak zgody ze strony współwłaścicieli wykonujących swoje uprawnienia będzie rodził konflikt, w ramach którego uzasadnionej ochrony będą mogli poszukiwać współwłaściciele, których nie dopuszczono do współposiadania. Wedle innego ujęcia³¹ opisany powyżej przypadek można kwalifikować jako zawarcie przez współwłaścicieli *per facta concludentia* umowy o podział rzeczy *quo ad usum*. Z takim stanowiskiem nie można się co do zasady zgodzić. Nie uwzględnia ono bowiem sytuacji, w której rezygnujący z wykonywania swoich uprawnień współwłaściciel nie godzi się jednocześnie na ukonstytuowanie umowy, w myśl której nie będzie on korzystał z rzeczy wspólnej w żadnym zakresie. Odstąpienie od współposiadania i korzystania z przedmiotu współwłasności często może być zdarzeniem krótkotrwałym. *Ergo*, w razie braku pisemnej umowy współwłaścicieli co do podziału rzeczy *quo ad usum* konieczna będzie ocena, czy

się nie zgadzają. Manifestują chęć współposiadania i korzystania z całej rzeczy wspólnej. Brak jednoznacznego stanowiska ze strony współwłaścicieli wykonujących swoje uprawnienia w sposób ograniczony może powodować trudności interpretacyjne w zakresie tego, czy w danym stanie faktycznym mamy już do czynienia z umową *quo ad usum*, czy też z przypadkiem ustawowego sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy, w ramach którego niektórzy współwłaściciele nie zmanifestowali zamiaru korzystania z całości rzeczy wspólnej.

²⁹ Zdaniem Z.K. Nowakowskiego: „Przy niektórych rzeczach, których właściwości albo społeczne lub gospodarcze przeznaczenie nie pozwalają na wspólne korzystanie, jest koniecznością takie wydzielenie współwłaścicielowi lub współwłaścicielom właściwych części rzeczy do wyłącznego użytku (podział *quoad usum*)” — Z. K. N o w a k o w s k i, [przyp. 25], s. 418. Pogląd ten za trafny uznaje M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 57–58, przyp. 7, jednak z istotnym zastrzeżeniem. W moim przekonaniu w żadnym przypadku nie można mówić o konieczności odejścia od ustawowego modelu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Niezależnie od charakteru przedmiotu współwłasności nie można wykluczyć, że dany współwłaściciel będzie korzystał z niego w sposób bezpośredni i wspólny, a przy tym dający się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z poglądem Z.K. Nowakowskiego nie zgadza się także E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 696.

³⁰ Podobne stanowisko zajęła M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 61.

³¹ B. J e l o n e k - J a r c o, *Glosa do uchwały z dnia 10 maja 2006 r. (III CZP 9/06)*, PS 2007, z. 7–8, s. 173.

zachowanie zrzekającego się (choćby tymczasowo) współposiadania współwłaściciela ujawniło jego wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.), a jeśli tak, to o jakiej treści. Uregulowanie przez współwłaścicieli — odmiennie od normy wyrażonej w art. 207 k.c. — kwestii związanych z udziałem w pożytkach i wydatkach z pewnością byłoby pomocne przy analizie tego typu przypadków.

Nawiązując do tezy, że na gruncie art. 206 k.c. nie jest uzasadnione kształtowanie uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej w zakresie fizycznie wydzielonej części, należy zgodzić się z krytycznymi poglądami doktryny i orzecznictwa w kwestii posługiwania się pojęciem posiadania „w granicach udziału” lub „ponad udział”³². Ustawowy sposób współposiadania i korzystania z rzeczy — możliwy do zmodyfikowania umową współwłaścicieli — wymaga, aby współwłaściciele mogli czynić zadość swoim uprawnieniom co do całej rzeczy wspólnej. Przy czym pamiętać należy o ograniczeniach wynikających z posiadania przez pozostałych współwłaścicieli analogicznych uprawnień. Przepis art. 206 k.c. formułuje to w ten sposób, że współposiadanie rzeczy wspólnej oraz korzystanie z niej winno następować w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W przeciwnym wypadku będziemy mieć do czynienia ze stanem sprzecznym z ustawowym modelem współposiadania. W ślad za kontestacją używania terminów posiadanie „w granicach udziału” lub „ponad udział”, w doktrynie i orzecznictwie wykształciło się pojęcie nieuprawnionego korzystania³³ z rzeczy wspólnej. Trafnie oddaje ono spektrum przypadków naruszeń art. 206 k.c., które będą się wiązać z koniecznością poszukiwania, przez wyzutego z posiadania współwłaściciela, adekwatnych narzędzi prawnych, które umożliwią przywrócenie stanu zgodnego z prawem oraz dokonanie ewentualnych rozliczeń z wymienionego wyżej tytułu.

³² Zob. M. Podrecka, [przyp. 10], s. 62; B. Jelonek-Jarco, [przyp. 31], s. 167. Zob. też: postanowienie SN z 27 IV 2001 r., III CKN 21/99, LEX nr 52366; uchwałę SN z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243; uchwałę SN (7) z 19 III 2013 r., III CZP 88/12, LEX nr 1365841 oraz postanowienie SN z 26 IV 2013 r., II CSK 459/12, LEX nr 1347837. Z powyższym zdają się nie zgadzać: M. Warcziński, *Używanie rzeczy ponad udział we współwłasności*, PS 2014, z. 11–12, s. 77–80; K. Czerwińska-Korał, *Ochrona prawa własności, czyli roszczenia przysługujące właścicielowi na podstawie przepisów kodeksu cywilnego*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2014, t. II, s. 259 oraz A. Borowicz, [przyp. 21], s. 66–69, z którego poglądem celną polemikę przedstawiła M. Podrecka, [przyp. 10], s. 60–61, przyp. 8.

³³ Zob. B. Jelonek-Jarco, [przyp. 31], s. 175; M. Podrecka, [przyp. 10], s. 62. Zob. też: uchwałę z 10 V 2006 r., III CZP 9/06, LEX nr 180649 oraz uchwałę SN z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243.

Ustawowy sposób współposiadania i korzystania z rzeczy nie obejmuje przypadków, w ramach których między współwłaścicielami dochodzi do zawarcia umowy o podziale rzeczy do korzystania (*quo ad usum*)³⁴. Kontrakt ten samodzielnie reguluje zasady korzystania z przedmiotu współwłasności³⁵. Warto pamiętać, że umowa *quo ad usum* nie zawsze musi sprowadzać się do fizycznego podziału rzeczy. Właściwości oraz gospodarcze przeznaczenie danej rzeczy mogą skłonić do zawarcia umowy, w myśl której współwłaściciele ustalą warunki korzystania z rzeczy (podział) przy użyciu innego parametru, na przykład czasu³⁶. Pamiętać jednak trzeba, że żadna cecha

³⁴ Por. M. Podrečka, [przyp. 10], s. 63; E. Drozd, *Podział do korzystania nieruchomości wspólnej*, w: *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego, ofiarowane Romualdowi Szykowi*, red. E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 78. Zob. również uchwałę SN z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243. Zob. też E. Gniewek, [przyp. 4], s. 696, który słusznie zwraca uwagę, że w przypadku umowy *quo ad usum*, dotyczącej nieruchomości, nie jest wymagane dochowanie formy aktu notarialnego. Autor także podkreślił, że współwłaściciele — regulując zasady współposiadania rzeczy wspólnej — korzystają ze swobody umów. Należy przy tym dodać, że jeżeli współwłaściciele zdecydują się zawrzeć umowę o podział nieruchomości do korzystania co najmniej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, będzie to dawało możliwość ujawnienia takiej umowy w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości (art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.). W takim przypadku nabywca udziału we współwłasności będzie zobligowany honorować roszczenie ujawnione w księdze wieczystej, mimo tego, że umowy *quo ad usum* — co do zasady — nie odnoszą skutków względem osób trzecich (szerzej na ten temat J. Ignatowicz, K. Stefanik, [przyp. 21], s. 136). Warto także odnotować za S. Rudnickim i G. Rudnickim, [przyp. 24], s. 307, że: „[...] jeżeli współwłaściciele określą prawo do korzystania z wydzielonej części rzeczy przez współwłaściciela w sposób wyłączny (*quoad usum*), to wówczas istnieje domniemanie, że temu współwłaścicielowi przypadają pożytki i dochody z rzeczy również w sposób niepodzielny”. Zob. też wyrok SA w Gdańsku z 15 VI 1993 r., I ACr 400/93, OSA 1994, z. 6, poz. 33. Nie można jednak wykluczyć innego ustalenia zasad pobierania pożytków i innych przychodów przez współwłaścicieli, którzy dokonali fizycznego podziału rzeczy do korzystania.

³⁵ Por. P. Księżak, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, wyd. el., Warszawa 2015, art. 206, teza nr 8; wyrok SN z 27 IV 2001 r., III CKN 21/99, LEX nr 52366. Za poglądami doktryny warto podkreślić, że podział rzeczy wspólnej do korzystania nie będzie zawsze możliwy. Ograniczenie będzie dotyczyło przypadku współwłasności powstałej na skutek wyodrębnienia samodzielnych lokali. Wyłączone z możliwości podziału *qua ad usum* będą te części nieruchomości wspólnej, które są niezbędne do prawidłowego korzystania z lokali; por. E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1995, z. 4, s. 14.

³⁶ Por. J. Ignatowicz, K. Stefanik, [przyp. 21], s. 135, gdzie autorzy, podając przykład podziału korzystania z samochodu pod względem czasowym, wskazują, że jest to inna — od *quo ad usum* — umowa określająca korzystanie z rzeczy wspólnej. Pogląd ten wydaje się dyskusyjny, gdyż brak jest silnych argumentów, które przemawiałyby za tym, że

przedmiotu współwłasności nie może determinować konieczności zawarcia takiej umowy przez współwłaścicieli. Powyższe pozostaje w sferze swobody kontraktowania.

Regulacja przewidziana w art. 206 k.c. nie odnosi się także do przypadków pośredniego posiadania i korzystania przez współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej przez pobieranie pożytków cywilnych, na przykład gdy rzecz wspólna została oddana w najem lub dzierżawę³⁷. Jeżeli jednak część współwłaścicieli będzie wykonywać uprawnienia z art. 206 k.c., podczas gdy pozostali dobrowolnie zrzekną się współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, to taki stan — w braku konfliktu — będzie można uznać za ustawowy sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Odstępstwem od ustawowego modelu może być także jednoczesna modyfikacja reguł współposiadania (art. 206 k.c.) i pobierania pożytków (art. 207 k.c.), na przykład przez ustalenie, że tylko jeden ze współwłaścicieli będzie bezpośrednio korzystał z rzeczy wspólnej, natomiast drugi będzie otrzymywał większą część pożytków niż wynikająca z jego udziału we współwłasności. Opisany w tym akapicie sposób posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej nie uprawnia żadnego ze współwłaścicieli do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., bowiem jest to przykład zgodnego korzystania z przedmiotu współwłasności. Wobec tego żadnemu ze współwłaścicieli nie będzie przysługiwać roszczenie o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub o podział jej do korzystania.

Rekapituluując powyższe, zaakcentować należy, że o wykonywaniu przez współwłaścicieli uprawnień z art. 206 k.c. można mówić wyłącznie w przypadku bezpośredniego i wspólnego posiadania i korzystania z rzeczy będącej przedmiotem współwłasności. Wszelkie inne formy korzystania z rzeczy pozostają poza zakresem ustawowego modelu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, *ergo* nie mamy wtedy do czynienia z wykonywaniem uprawnień z art. 206 k.c.³⁸

o podziale *quo ad usum* można mówić wyłącznie w przypadku fizycznego wydzielenia części rzeczy wspólnej. Bardziej przekonujące jest podejście, w myśl którego każdy dopuszczalny sposób ustalenia przez współwłaścicieli reguł „podziału” rzeczy do używania może prowadzić do zawarcia umowy *quo ad usum*. Pogląd ten podziela G. K a r a s z e w s k i, [przyp. 23], s. 338.

³⁷ Tak SN w uchwale z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243.

³⁸ Zob. M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 57 oraz uchwałę SN z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243.

IV. KONSTRUKCJA ROSZCZENIA WSPÓŁWŁAŚCICIELA O ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA ZA NIEUPRAWNIONE KORZYSTANIE Z RZECZY WSPÓLNEJ PRZEZ INNEGO WSPÓŁWŁAŚCICIELA

Obecnie uzasadnione jest stwierdzenie, że w piśmiennictwie i orzecznictwie panuje — co do zasady — zgoda w zakresie możliwości dochodzenia przez współwłaściciela zapłaty wynagrodzenia od innego współwłaściciela będącego sprawcą niedopuszczenia do/lub wyzucia z współposiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej. Za uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 19 marca 2013 r.³⁹ należy przypomnieć, że podstawę prawną takiego żądania stanowi art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Jeszcze niecałą dekadę temu kwestia ta nie była tak oczywista⁴⁰. Zagadnienie związane z poszukiwaniem podstawy prawnej dla rozliczeń między współwłaścicielami, w sytuacji naruszenia przez niektórych z nich ustawowych reguł współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, było przedmiotem ożywionej dyskusji. W literaturze⁴¹ rozważano spektrum możliwości, poczynsży od zastosowania art. 206 k.c.⁴², przepisów o najmie lub dzierżawie⁴³, przez odniesienie się do regulacji ogólnych dotyczących odpowiedzialności odškodowawczej (art. 415 i 471 k.c.), skończywszy na konstrukcji opartej na roszczeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.). Podzielając koncepcję przyjętą w wielokrotnie już powoływanej uchwale z 19 marca 2013 r., w niniejszym artykule jedynie odsyłam do wypowiedzi przedstawicieli nauki prezentujących odmienne — od Sądu Najwyższego — stanowisko. Poniżej spróbuję natomiast dokonać charakterystyki omawianego roszczenia, w tym jego przesłanek.

³⁹ III CZP 88/12, LEX nr 1365841. Wcześniej podobny pogląd Sąd Najwyższy wyraził m.in. w postanowieniu z 15 IV 2011 r., III CSK 191/10, LEX nr 864004; wyroku z 23 VI 2010 r., II CSK 32/10, LEX nr 818743 oraz uchwale z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243.

⁴⁰ Zob. uchwałę SN z 10 V 2006 r., III CZP 9/06, LEX nr 180649 oraz powołane w niej poglądy. Zob. także B. Jelonek - Jarczo, [przyp. 31], s. 174–179.

⁴¹ Zob. M. Podrečka, [przyp. 10], s. 68–81 i tam powołane poglądy przedstawicieli doktryny i orzecznictwa. Por. także: M. Warciński, [przyp. 32], s. 80–84; A. Borowicz, [przyp. 21], s. 69–72, 76; G. Karaszewski, [przyp. 23], s. 331–342; B. Jelonek - Jarczo, [przyp. 31], s. 165–179; M. J. Naworski, *Współwłasność a rozliczenie korzyści — glosa*, „Monitor Prawniczy” (dalej: Mon. Praw.) 2007, z. 16, s. 914.

⁴² W tym zakresie zob. też poglądy wyrażone w uchwale SN z 10 V 2006 r., III CZP 9/06, LEX nr 180649.

⁴³ Koncepcja ta poddana została krytyce już w orzeczeniu SN z 23 I 1958 r., II CR 804/57, LEX nr 119411.

1. CHARAKTER PRAWNY ROSZCZENIA — UWAGI WSTĘPNE

W uchwale⁴⁴ z 13 marca 2008 r. Sąd Najwyższy trafnie podniósł, że: „Roszczenie o wynagrodzenie przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego⁴⁵ (może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz wynajął) oraz roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku bezprawnego korzystania)⁴⁶. Podobieństwa można jednak dopatrywać się wyłącznie w zakresie celu (funkcji) regulacji, gdyż już na gruncie przesłanek roszczenia te różnią się w sposób istotny, o czym będzie szerzej mowa. W ślad za powyższym zgodzić należy się z twierdzeniem, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 i art. 225 k.c.) ma charakter obligacyjny⁴⁷, mimo tego, że wskazane uregulowania znajdują się w dziale V („Ochrona własności”) tytułu I księgi II kodeksu cywilnego, tj. wśród przepisów z zakresu prawa rzeczowego. Nie można bowiem zapominać o charakterystycznym źródle powstającego po stronie dłużnika (nieuprawnionego posiadacza) obowiązku oraz uprawnienia po stronie wierzyciela (właściciela), którym jest naruszenie⁴⁸ prawa własności. W przypadku wyzucia ze współposiadania jednego ze współwłaścicieli na korzyść pozostałych także mamy do czynienia z naruszeniem prawa własności. Różnica między typową relacją (właściciel — posiadacz samoistny nieposiadający żadnego tytułu do władania rzeczą) polega na tym, że naruszcicielem w takiej sytuacji jest osoba, której przysłu-

⁴⁴ III CZP 3/08, LEX nr 361243.

⁴⁵ Por. K. G ó r s k a, [przyp. 5], art. 224, nb 5.

⁴⁶ Podobnie wypowiedział się T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 184–185. Zob. też: R. T r z a s k o w s k i, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 57; M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 70–71; uchwałę SN z 7 I 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91; wyrok SN z 15 IV 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707.

⁴⁷ T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 184. Zob. też: W. C z a c h ó r s k i, „*Rei vindicatio*” według obowiązującego prawa polskiego, cz. 1, „Nowe Prawo” 1960, z. 3, s. 320; S. W ó j c i k, [przyp. 4], s. 509. Pogląd o obligacyjnym charakterze roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne (nieuprawnione) korzystanie z rzeczy jest powszechnie akceptowany w judykaturze — zob. m.in. uchwałę SN z 24 VII 2013 r., III CZP 36/13, LEX nr 1408479; wyrok SN z 11 II 1998 r., III CKN 354/97, LEX nr 164264.

⁴⁸ Sąd Najwyższy w wyroku z 17 IV 2015 r., akcentując silne powiązanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy z roszczeniem windykacyjnym, wskazał na ich wspólne źródło, tj. bezprawne pozbawienie właściciela posiadania rzeczy (III CSK 272/14, LEX nr 1710362). Weześniej identyczne zapatrywanie Sąd Najwyższy wyraził w postanowieniu z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, LEX nr 897712.

guje prawo do posiadania i korzystania z przedmiotu współwłasności. Zważywszy na fakt, że uprawnienia te przysługują jednocześnie wszystkim współwłaścicielom, brak ich respektowania może rodzić odpowiedzialność na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., tj. obowiązek zapłaty wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej.

Jak już wcześniej podniesiono, roszczenie o zapłatę wynagrodzenia, w myśl powołanych powyżej przepisów, powstaje wyłącznie w przypadku braku umowy stron obejmującej przynajmniej kwestię władania rzeczą. Ergo uzasadnione jest stwierdzenie, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowi swoistą protezę uprawnienia właściciela, które przysługiwałyby mu względem posiadacza, gdyby właściciel oddał swoją własność na przykład w najem lub dzierżawę. Nie byłaby natomiast do zaakceptowania koncepcja, w myśl której roszczenia z art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. zastępują stosunek obligacyjny, jaki by istniał w razie uregulowania zasad korzystania z cudzej rzeczy. Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia nie implikuje bowiem obowiązku świadczenia po stronie właściciela, które mogłoby przybrać formę *pati* — znoszenia wykonywania władztwa nad jego rzeczą przez osobę nieuprawnioną. W razie braku zawarcia umowy, po stronie właściciela nie dochodzi do złożenia oświadczenia woli zmierzającego do zaciągnięcia zobowiązania. Skoro tak, to posiadacz — władający rzeczą bez podstawy prawnej, winien liczyć się z obowiązkiem jej zwrotu, czemu mogą towarzyszyć roszczenia uzupełniające⁴⁹, w tym obligacyjne roszczenie o zapłatę jednorazowego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Zobowiązanie to nie stanowi urzeczywistnienia autonomii woli stron⁵⁰, lecz jest nierozzerwalnie związane z prawem własności (jego naruszeniem) i powstaje w ściśle określonych prawem warunkach. Powyższe uwagi pozostają — co do zasady — aktualne co do relacji między współwłaścicielami. Korekta polega na tym, że w każdym stanie faktycznym należy indywidualnie badać, czy zachowanie danego współwłaściciela było sprzeczne z art. 206 k.c., a więc czy można mówić o nieuprawnionym posiadaniu i korzystaniu z rzeczy wspólnej. Wiąże się ono najczęściej z bezprawnym wyzuciem z posiadania jednego współwłaściciela lub przypadkiem niedopuszczenia go do współposiadania i korzystania z rzeczy w razie zmanifestowania przez

⁴⁹ Zdaniem T. Dybowskiego, [przyp. 4], s. 184, wszystkie rodzaje roszczeń uzupełniających mają charakter obligacyjny.

⁵⁰ Zob. Z. Radwański, *Prawo cywilne — część ogólna*, Warszawa 2007, s. 18–19; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 33.

„pokrzywdzonego” współwłaściciela chęci realizacji przysługujących mu uprawnień. Jeżeli w danym układzie nie doszło między współwłaścicielami do zawarcia umowy *quo ad usum*, która może mieć różny zasięg⁵¹, to w razie zaistnienia przypadku nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej, współwłaściciel naruszający zasady statuowane w art. 206 k.c. winien liczyć się z żądaniem zapłaty wynagrodzenia kierowanym przez współwłaścicieli, którzy zostali bezprawnie pozbawieni posiadania rzeczy. W relacjach między współwłaścicielami, inaczej niż w stosunku właściciela z posiadaczem bez tytułu prawnego do władania rzeczą, brak wyraźnego sprzeciwu współwłaściciela przeciwko sytuacji polegającej na pozbawieniu możliwości korzystania w pełni z przysługujących mu uprawnień często będzie wykluczał podstawę do konstruowania roszczenia w oparciu o art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. Wyłączne posiadanie i korzystanie z przedmiotu współwłasności przez jednego współwłaściciela⁵², w obliczu zgody (choćby dorozumianej) pozostałych współwłaścicieli, pozbawione jest przymiotu bezprawności. Uogólniając — konsekwencją dobrowolnej rezygnacji współwłaściciela z wykonywania uprawnień wynikających z art. 206 k.c. lub tolerowania ograniczonej możliwości ich realizacji jest wykluczenie uzasadnionego domagania się zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej.

W nauce akcentuje się, że zasady rozliczeń przewidzianych w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. stanowią normy o charakterze dyspozytywnym (*ius dispositivum*)⁵³. Należy przez to rozumieć, że strony mogą uregulować pra-

⁵¹ S. Rudnicki, G. Rudnicki, [przyp. 24], s. 307.

⁵² Ewentualnie posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w szerszym zakresie od pozostałych współwłaścicieli.

⁵³ Por. E. Gniewek, [przyp. 4], s. 901; S. Rudnicki, G. Rudnicki, [przyp. 24], s. 395; M. Bałwicka-Szczyrba, [przyp. 6], rozdział VII, pkt 3.1; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [przyp. 16], art. 224, nb 7; K. Górska, [przyp. 5], art. 224, nb 2; T. A. Filipiak, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, LEX 2012, art. 224 k.c., teza nr 11. Sama koncepcja przemawiająca za dyspozytywnym charakterem norm wyrażonych w art. 224 k.c. i art. 225 k.c. budzi poważne wątpliwości, natomiast odwołanie się przez T. Filipiak do wyroku SN z 30 VI 1972 r., III CRN 91/72, LEX nr 1440, jest całkowicie pozbawione racji. Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu zajął stanowisko, w myśl którego zawarcie umowy, na podstawie której nieruchomości została przez właściciela oddana do nieodpłatnego posiadania, wyklucza zastosowanie art. 225 k.c., tj. możliwość dochodzenia zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Podjęcie czynności prawnej, która stanowi skuteczną podstawę do władania daną rzeczą, pozbawia właściciela zarówno uprawnienia do skorzystania z roszczenia windykacyjnego, jak i żądania zapłaty wynagrodzenia w oparciu o art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Nie jest to jednak czynność prawna, która reguluje prawa i obowiązki stron stosunku prawnego odmiennie od dyspozycji zawartej w przepisie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Istnienie

wa i obowiązki w sposób odmienny od dyspozycji wyrażonej w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Może to nastąpić przez zawarcie ugody albo w ramach umowy określającej warunki przyszłego korzystania z rzeczy w sytuacji, gdy uprzednie władanie rzeczą było bezprawne⁵⁴. Przytoczony powyżej pogląd, często powtarzany w literaturze, nie może być jednak akceptowany. Zważając na specyfikę omawianych regulacji, trudno wyobrazić sobie porozumienie, które uprzednio wyłączałoby zastosowanie dyspozycji art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Raczej będzie dochodzić do nawiązywania stosunków obligacyjnych, których funkcjonowanie z samej istoty (odmienna hipoteza) wyłącza podstawę dochodzenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. Wypada przypomnieć, że immanentną cechą norm dyspozytywnych jest ich działanie (obowiązywanie) w ramach konstytuującego się stosunku prawnego, w przypadku braku odmiennej woli stron. Często sama treść przepisu informuje uczestników obrotu, że dana norma będzie miała zastosowanie w określonych okolicznościach, jeżeli strony nie skorzystają z możliwości odmiennego uregulowania praw i obowiązków wynikających z jej dyspozycji. W razie braku typowej klauzuli (na przykład „jeżeli strony nie postanowiły inaczej”) sama analiza literalnego brzmienia unormowania często może okazać się niewystarczająca. Aby ocenić, czy w danym przypadku mamy do czynienia z normą typu *iuris dispositivi*, konieczne będzie odwołanie się do jej *ratio legis*⁵⁵. Normy ujęte w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. przewidują (*ex lege*) powstanie roszczenia po stronie właściciela, w przypadku bezprawnego korzystania z jego rzeczy⁵⁶. Zawarcie umowy rodzącej uprawnienie do władania cudzą rzeczą powoduje stan odmienny od hipotezy określonej w komentowanych unormowaniach.

stosunku obligacyjnego, np. użyczenia, najmu, dzierżawy lub umowy *qua ad usum* wywołującej skutki obligacyjne między współwłaścicielami, leży po przeciwnym biegunie w relacji z hipotezą powołanych wyżej norm. Skoro hipotezą normy ujętej w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. jest bezumowne korzystanie z rzeczy przez samoistnego posiadacza, to naturalne jest, że zawarcie umowy dającej podstawę do takiego korzystania eliminuje stosowanie tych przepisów. Nie jest to jednak związane z dyspozytywnością art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c., lecz wynika z zaistnienia okoliczności irrelevantnych z punktu widzenia zakresu zastosowania tych norm.

⁵⁴ Por. E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 901.

⁵⁵ W kwestii charakteru mocy wiążącej norm oraz ich podziału na bezwzględnie obowiązujące (*ius cogens*) oraz dyspozytywne (*ius dispositivum*) zob. L. M o r a w s k i, *Wstęp do prawoznawstwa*, Toruń 2006, s. 62–63; T. C h a u v i n, T. S t a w e c k i, P. W i n c z o r e k, *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 2012, s. 119–121; Z. R a d w a Ń s k i, [przyp. 50], s. 46–47.

⁵⁶ Oceniając charakter norm wyrażonych w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., nie można zapominać o ich umiejscowieniu wśród przepisów prawa rzeczowego, które zazwyczaj zawierają normy bezwzględnie obowiązujące.

W takiej sytuacji w ogóle nie może dochodzić do modyfikacji ich dyspozycji. Również możliwość zawarcia porozumienia określającego wzajemne rozliczenia stron, w sytuacji zaistnienia już roszczenia na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c., nie dowodzi dyspozytywnego charakteru tych unormowań. Tego typu umowy stanowią formę rozporządzenia powstałym roszczeniem. Fakt, że uprawniony (właściciel) może na przykład zrezygnować z dochodzenia swojego roszczenia, uzgodnić z dłużnikiem warunki *datio in solutum* lub dokonać przelewu wierzytelności, nie ma wpływu na ocenę charakteru mocy wiążącej analizowanych norm. W świetle przedstawionych uwag uzasadnione jest stanowisko, na tle którego przepisy art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. zawierają normy bezwzględnie obowiązujące (*ius cogens*).

2. PRZESŁANKI ROSZCZENIA

Zgodnie z art. 224 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie⁵⁷ z rzeczy (§ 1). Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (§ 2). Stosownie zaś do art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. W tym miejscu wypada przypomnieć, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., jest jednym z roszczeń uzupełniających *rei vindicatio*. Silny związek tych instrumentów prawnych wyraża się wspólnym źródłem powstania roszczenia (bezprawne pozbawienie właściciela posiadania rzeczy) oraz częścią wspólnych przesłanek⁵⁸. W ujęciu modelowym przesłanki od-

⁵⁷ G. Karaszewski zauważa, że ustawodawca nadał odmienne znaczenie pojęciu korzystania z rzeczy w art. 224 k.c. i art. 225 k.c., niż to zrobił w art. 206 k.c. Autor ten podnosi, że: „W art. 224 i 225 k.c. korzystanie z rzeczy oznacza posiadanie jej i w rezultacie czerpanie z tego posiadania wszelkich korzyści innych niż pobieranie pożytków i przychodów. Należą tutaj nie tylko korzyści ściśle osobiste, polegające na wygodzie czy przyjemności czerpania z używania rzeczy, ale także korzyści majątkowe, które wyrażają się w zaoszczędzeniu wydatków [...]. Z kolei art. 206 k.c. z niezrozumiałych względów posługuje się obok pojęcia posiadania pojęciem korzystania, a w konsekwencji nie uznaje posiadania za przejaw korzystania z rzeczy. Tym samym korzystanie z rzeczy w rozumieniu art. 206 k.c. oznacza pobieranie z niej pożytków, innych przychodów, a także czerpanie z władania rzeczą korzyści osobistych i oszczędzenie wydatków” — tak G. K a r a s z e w s k i, [przyt. 23], s. 333.

⁵⁸ Wspólne przesłanki to: „prawo własności przysługujące powodowi i wykonywanie posiadania przez pozwanego w okresie, za który powód dochodzi roszczeń uzupełniających”

powiedzialności za zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy kształtują się następująco: a) prawo własności; b) samoistne posiadanie⁵⁹ rzeczy bez tytułu prawnego; c)⁶⁰ zła wiara posiadacza względnie wiedza posiadacza w dobrej wierze⁶¹ o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. W przypadku rozliczeń między współwłaścicielami przesłanki te ulegają stosownej modyfikacji z tego względu, że w takich relacjach nie występuje klasyczne roszczenie wydobywcze (art. 222 § 1 k.c.), bowiem współwłaściciele — co oczywiste — posiadają tytuł prawny do władania rzeczą. Jak wyjaśniono w pkt III niniejszej pracy, wykonywanie uprawnień z art. 206 k.c. limitowane jest przez obowiązek respektowania analogicznych uprawnień przysługujących pozostałym współwłaścicielom. Współwłaściciel, który został wyzuty z posiadania lub jest niedopuszczany do współposiadania przez pozostałych współwłaścicieli, może sięgnąć po powództwo — na podstawie art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 206 k.c. — o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej⁶². Nie zawsze będzie

— tak T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 186. Zob. też wyrok SN z 17 IV 2015 r., III CSK 272/14, LEX nr 1710362; postanowienie SN z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, LEX nr 897712; wyrok SN z 31 III 2004 r., II CK 102/03, LEX nr 303343; wyrok SN z 15 IV 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707.

⁵⁹ Ustawa wymaga, aby posiadanie to miało charakter samoistny, jednakże art. 230 k.c. nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów art. 224–229 k.c. do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

⁶⁰ Trzecia przesłanka związana z ustaleniem dobrej lub złej wiary posiadacza stanowi subiektywny element konstrukcji roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Por. T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 186; wyrok SN z 29 VI 2005 r., III CK 669/04, LEX nr 1800889.

⁶¹ Zgodnie z ustabilizowanym orzecnictwem Sądu Najwyższego, wedle tradycyjnego ujęcia, dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza rzeczy, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Zob. postanowienie SN z 4 IX 2014 r., II CSK 659/13, LEX nr 1540483; postanowienie SN z 6 II 2009 r., IV CSK 391/08, LEX nr 1353255; postanowienie SN z 16 V 2002 r., V CKN 1263/00, LEX nr 1211276; postanowienie SN z 19 VII 2000 r., III CKN 282/00, LEX nr 52565; uchwałę SN z 6 XII 1991 r., III CZP 108/91, LEX nr 3700; uchwałę SN z 24 III 1980 r., III CZP 14/80, LEX nr 2489; postanowienie SN z 14 I 1977 r., III CRN 309/76, LEX nr 2121; wyrok SN z 25 VI 1968 r., III CRN 159/68, LEX nr 4683; orzeczenie SN z 23 VIII 1955 r., I CR 307/55, LEX nr 118065. Zob. też: J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, [przyp. 21], s. 107; R. T r z a s k o w s k i, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 30–31.

⁶² Zob. uchwałę SN z 29 XI 2007 r., III CZP 94/07, LEX nr 319929; uchwałę SN z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243 oraz uchwałę SN (7) z 19 III 2013 r., III CZP 88/12, LEX nr 1365841. Por. też: T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 257; M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 64–65; J. G r e l a, [przyp. 24], s. 35. Część autorów wskazuje jako samodzielną podstawę roszczenia o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy art. 206 k.c. — zob. E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 697–699; B. J e l o n e k - J a r c o, [przyp. 31],

ono jednak możliwe. W niektórych przypadkach⁶³ formą ochrony okaże się żądanie współwłaściciela o podział rzeczy wspólnej do korzystania⁶⁴, rozpoznawane przez sąd w trybie nieprocesowym (art. 611–616 k.p.c.⁶⁵)⁶⁶. Na tle powyższego przesłanki roszczenia współwłaściciela o zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela można określić w sposób następujący: a) prawo współwłasności⁶⁷; b) nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela; c) zła wiara współwłaściciela względnie wiedza współwłaściciela, będącego w dobrej wierze, o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub o złożeniu wniosku o podział rzeczy wspólnej do korzystania. W ramach niniejszego artykułu chciałbym bliżej scharakteryzować wskazane przesłanki.

Stosownie do treści art. 224 § 1 k.c. współwłaściciel wykonujący swoje uprawnienia w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. lub umową *quo ad usum*, jednakże będący w błędnym, ale w danych okolicznościach uzasadnionym przekonaniu, że korzysta ze swojego prawa zgodnie z ustawowym modelem

s. 170–171, 173. O tym, że współwłaściciel wyzuty z posiadania rzeczy wspólnej zasługuje na ochronę podobną do przewidzianej w art. 222 § 1 k.c., wypowiedział się jeszcze pod rządami prawa rzeczowego Sąd Najwyższy w uchwale z 28 IX 1963 r., III CO 33/62, LEX nr 106446.

⁶³ Przypadki te dotyczą sytuacji, w których wspólne posiadanie może być, ze względu na charakter i przeznaczenie rzeczy, wykonywane tylko przy zgodnym współdziałaniu wszystkich zainteresowanych. W tej kwestii zob. uchwałę pełnego składu SN z 28 IX 1963 r., III CO 33/62, LEX nr 106446; uchwałę SN z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243; uchwałę SN (7) z 19 III 2013 r., III CZP 88/12, LEX nr 1365841.

⁶⁴ Tak SN w uchwale z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243. Por. też uchwałę pełnego składu SN z 28 IX 1963 r., III CO 33/62, LEX nr 106446; wyrok SN z 9 VII 2003 r., IV CKN 325/01 oraz uchwałę SN z 29 XI 2007 r., III CZP 94/07. Pogląd ten akceptuje: J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, [przyp. 21], s. 134; M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 64–65; J. G r e l a, [przyp. 24], s. 29.

⁶⁵ Ustawa z dnia 17 XI 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm.

⁶⁶ Mimo tego, że postępowanie o podział rzeczy wspólnej do korzystania toczy się na gruncie przepisów regulujących kwestię zarządu tą rzeczą, to jednak zagadnienia te mają odrębny charakter. O tym, że umowy przewidującej podział rzeczy wspólnej do korzystania nie można postrzegać jako czynności zarządu tą rzeczą, przekonująco wypowiedzieli się: E. D r o z d, [przyp. 34], s. 77–79; E. D r o z d, [przyp. 35], s. 12–16; J. B i e r n a t, *Umowa określająca sposób korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej*, Mon. Praw. 2008, z. 8, s. 602; A. D a m a s i e w i c z, [przyp. 15], akapit II.1; SN w uchwale z 29 XI 2007 r., III CZP 94/07, LEX nr 319929. Inaczej: Z. K. N o w a k o w s k i, [przyp. 25], s. 418–419; J. P i s u l i Ń s k i, w: *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 251–252; SN w postanowieniu z 4 X 2002 r., III CKN 521/01, LEX nr 57227.

⁶⁷ Strony inicjującej postępowanie (powoda).

współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub jej umownym podziałem do korzystania (dobra wiara), nie będzie odpowiedzialny za zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej. Pozycja współwłaściciela w dobrej wierze ulega zmianie dopiero w chwili, w której dowiaduje się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub o złożeniu wniosku o podział rzeczy wspólnej do korzystania. Omawiając zagadnienie wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej, nie można tracić z pola widzenia, że — mimo obligacyjnego charakteru roszczenia — w tym przypadku ustawodawca nie przewidział typowych dla prawa zobowiązań przesłanek odpowiedzialności, takich jak: szkoda⁶⁸, wina⁶⁹ czy wzbogacenie się jednego podmiotu kosztem drugiego⁷⁰. Możliwość dochodzenia zapłaty w oparciu o art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. nie jest uzależniona od tego, czy wycy z posiadania współwłaściciel poniósł rzeczywistą stratę tudzież czy po stronie naruszcyciela doszło do przysporzenia⁷¹.

2.1. Prawo współwłasności

Wynagrodzenie z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej przysługuje za okres, w trakcie którego współwłaściciel wycy z posiadania jest lub był legitymowany czynnie do wytoczenia powództwa o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub złożenia wniosku o podział rzeczy wspólnej do korzystania. Z powyższego wynika, że w sprawie o wynagrodzenie, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., w pierwszej kolejności musi zostać rozstrzygnięty spór o własność⁷², tj. komu przysługuje udział we współwłasności. Przy czym relewantny w tym zakresie jest przedział czasowy wskazany wyżej.

⁶⁸ Por. T. Dybowski, [przyp. 4], s. 188.

⁶⁹ T. Dybowski, [przyp. 4], s. 186; E. Gniewek, [przyp. 4], s. 903.

⁷⁰ Por. T. Dybowski, [przyp. 4], s. 188.

⁷¹ Por. R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 57; E. Gniewek, [przyp. 4], s. 909; T. Dybowski, [przyp. 4], s. 188; M. Podrecka, [przyp. 10], s. 71; K. Górska, [przyp. 5], art. 224, nb 5; wyrok SA w Warszawie z 11 VI 2015 r., IACa 1817/14, LEX nr 1770711; wyrok SN z 6 VI 2014 r., III CSK 235/13, LEX nr 1498631; wyrok SN z 15 IV 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707.

⁷² W kwestii dowodu własności zob. J. Wasilkowski, [przyp. 25], s. 131; T. Dybowski, [przyp. 4], s. 120–122; Z. K. Nowakowski, [przyp. 3], s. 128; E. Gniewek, [przyp. 4], s. 884–887; S. Rudnicki, G. Rudnicki, [przyp. 24], s. 379–384; S. Rudnicki, [przyp. 5], s. 323; J. Ciszewski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, wyd. el., Warszawa 2014, art. 222 k.c., teza nr 6; wyrok SA w Katowicach z 20 III 2013 r.,

W sytuacji skierowania powództwa o zapłatę wynagrodzenia już po zwrocie rzeczy (art. 229 k.c.)⁷³, powód nie będzie obowiązany do wykazywania prawa współwłasności przysługującego po zdarzeniu stanowiącym sposób zaspokojenia roszczenia z art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 206 k.c. lub roszczenia o podział rzeczy wspólnej do korzystania⁷⁴. W praktyce często zdarzają się sprawy, w ramach których współwłaściciel decyduje się złożyć pozew o zapłatę wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania przez innego współwłaściciela, w czasie kiedy nie wykonuje on (powód) uprawnień przewidzianych w art. 206 k.c. Przy tego typu uwarunkowaniach, uprzednie przesądzenie przysługiwania powodowi udziału we współwłasności rzeczy w czasie, za który dochodzi on zapłaty wynagrodzenia, jest nieodzowne. W wyroku z 17 kwietnia 2015 r.⁷⁵ Sąd Najwyższy trafnie przestrzega, że w razie braku zbadania przesłanki własności mogłoby dochodzić do trudnych do zaakceptowania sytuacji polegających na zasądzeniu omawianego wynagrodzenia na rzecz osoby, która następnie przegrała sprawę o własność. Rzecz jasna może się tak zdarzyć, że żądanie⁷⁶ zapłaty wynagrodzenia na podstawie

IA Ca 967/12, LEX nr 1313270; wyrok SA w Warszawie z 29 XI 2011 r., VI ACa 732/11, LEX nr 1103604.

⁷³ Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15 IV 2011 r. podkreślił, że zwrot rzeczy, o którym mowa w art. 229 k.c., oznacza zdarzenie stanowiące sposób zaspokojenia roszczenia windykacyjnego (III CZP 7/11, LEX nr 897712). W wyroku z 18 IX 2015 r. Sąd Najwyższy wskazał natomiast, że: „W każdym wypadku »zwrotu rzeczy« chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Nie każdy zatem sposób zakończenia stanu posiadania bez podstawy prawnej jest równoznaczny ze zwrotem rzeczy. Pojęcie zwrotu rzeczy odnosi się do odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą, a nie tylko do jego utraty w jakikolwiek sposób przez dotychczasowego posiadacza” (I CSK 752/14, LEX nr 1813469). Zob. też wyrok SN z 19 XII 2006 r., V CSK 324/06, LEX nr 558632; wyrok SN z 4 XI 2011 r., I CSK 22/11, LEX nr 1026804.

⁷⁴ Jeżeli do zaspokojenia roszczenia o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub o jej podział do korzystania dochodzi w wykonaniu prawomocnego orzeczenia sądu, powód w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy będzie miał ułatwioną sytuację. Kwestia własności między stronami będzie co do zasady rozstrzygnięta, jednakże nie można zapominać, że w przypadku roszczenia o wynagrodzenie, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., konieczne jest wykazanie przysługującego prawa przez cały okres, za który powód dochodzi zapłaty. Aspekt czasowy nie występuje w sprawach o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy lub o jej podział do korzystania.

⁷⁵ III CSK 272/14, LEX nr 1710362. Wprawdzie stan faktyczny sprawy nie dotyczył rozliczeń między współwłaścicielami, jednak problematyka rozstrzygnięcia sporu o własność przy okazji sprawy o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy ma charakter uniwersalny.

⁷⁶ Należy pamiętać o rocznym terminie przedawnienia z art. 229 § 1 k.c., który rozpoczyna swój bieg, licząc od dnia zwrotu rzeczy. Odrębnego omówienia wymaga zagadnienie

art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. skieruje osoba, która utraciła lub zbyła udział we współwłasności. Jest to rozwiązanie — co do zasady — dopuszczalne, bowiem dowód własności nie jest przeprowadzany na chwilę wniesienia powództwa, lecz dotyczy okresu, w którym — wedle sformułowanego stanu faktycznego — miało dochodzić do nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela.

Udowodnienie przez powoda przysługującego pozwanemu udziału we współwłasności nie stanowi przesłanki odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej. Okoliczność ta będzie miała jednak doniosłe znaczenie w postępowaniu sądowym z trzech przyczyn. Z jednej strony, pozwany współwłaściciel będzie starał się wykazać, że korzysta ze swojego prawa w sposób zgodny z ustawowym modelem współposiadania (art. 206 k.c.). Po drugie, przesłanki odpowiedzialności z art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. ulegają stosownej modyfikacji, o czym wspominałem wyżej. Po trzecie wreszcie, w przypadku gdy powodowi uda się przekonać sąd, że inny współwłaściciel winien się z nim rozliczyć w związku z niedopuszczeniem do współposiadania rzeczy wspólnej lub wyrzuceniem z jej współposiadania i korzystania z niej, wielkość udziału we współwłasności (przysługującego pozwanemu) odegra istotną rolę przy obliczeniu należnego wynagrodzenia.

2.2. Nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela

Przez nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela trzeba rozumieć takie przypadki korzystania z przedmiotu współwłasności, które są sprzeczne z ustawowym modelem współposiadania (art. 206 k.c.) lub ustalonym umownie podziałem *qua ad usum*⁷⁷. Charakterystyka tego pierwszego została przeprowadzona w pkt III artykułu, zatem w tym miejscu ograniczę się do zobrazowania omawianej przesłanki na kilku reprezentatywnych przykładach. Należy zawsze pamiętać, że ustalenie występowania w danych okolicznościach faktycznych nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej nie przesądza jeszcze o odpowiedzialności współwłaściciela na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. Analizowane przesłanki roszczenia o zapłatę wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z przedmiotu współwłasności muszą być spełnione kumulatywnie.

dopuszczalności żądania zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w sytuacji, gdy powód nie dochodzi roszczenia o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub o jej podział do korzystania.

⁷⁷ Por. M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 88.

Najbardziej typowa sytuacja, będąca źródłem nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej, polega na wyzuciu z posiadania jednego współwłaściciela przez drugiego⁷⁸. Bezprawność wykluczenia danego współwłaściciela od możliwości wykonywania uprawnień z art. 206 k.c. winna być ustalana przede wszystkim w oparciu o ocenę zachowania tego właśnie współwłaściciela. Brak weryfikowalnego sprzeciwu w stosunku do zaistniałego stanu rzeczy będzie oznaczał, że do wyzucia najprawdopodobniej nie doszło i wciąż mamy do czynienia ze zgodnym współposiadaniem i korzystaniem z przedmiotu współwłasności. Wyzuty z posiadania współwłaściciel swój protest może wyrazić między innymi przez: pisemne wezwanie współwłaściciela do dopuszczenia go do współposiadania i korzystania z rzeczy; zawiadomienie policji o możliwości popełnienia przestępstwa przywłaszczenia⁷⁹; poinformowanie rodziny i sąsiadów o braku zgody na wyłączne władanie rzeczą wspólną przez innego⁸⁰ współwłaściciela. Zachowanie tego ostatniego — choć nie jest decydujące przy ocenie zaistnienia omawianej przesłanki — może pomóc pozbawionemu władztwa współwłaścicielowi ją udowodnić. Przykładowo, zmiana zamków w drzwiach wejściowych do nieruchomości lokalowej lub domu jednorodzinnego niewątpliwie będzie dowodem *prima facie* tego, że w danym układzie mamy do czynienia z nieuprawnionym korzystaniem z rzeczy wspólnej. Generalnie rzecz ujmując, chodzi o wszelkie działania, które zmierzają do wykluczenia ze współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przynajmniej jednego ze współwłaścicieli. Zagadnienie posiadania nieruchomości wspólnej wyłącznie przez jednego współwłaściciela z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od współposiadania i korzystania z tejże jest przedmiotem ożywionej dyskusji w kontekście zasiedzenia udziału we współwłasności⁸¹.

⁷⁸ Pamiętać trzeba, że żadna — nawet największa — dysproporcja w zakresie wielkości praw udziałowych nie uprawnia współwłaściciela do samodzielnego wykonywania władztwa nad rzeczą, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli.

⁷⁹ Doktryna i orzecznictwo dopuszczają możliwość realizacji znamion typu czynu z art. 284 k.k. w ramach stosunków między współwłaścicielami. Zob. M. Dąbrowska - Kardas, P. Kardas, w: *Kodeks karny. Część szczególna*, t. III, *Komentarz do art. 278–363 k.k.*, red. A. Zoll, wyd. el., Kraków 2006, art. 284 k.k., tezy nr 39–40; wyrok SA w Warszawie z 30 X 2013 r., II AKa 322/13, LEX nr 1392064; postanowienie SN z 3 IV 2002 r., V KKN 275/00, LEX nr 53073.

⁸⁰ Lub pozostałych, jeżeli władających jest dwóch lub więcej.

⁸¹ Zob. m.in. postanowienie SN z 8 maja 2014 r., V CSK 324/13, LEX nr 1491333; postanowienie SN z 12 II 2015 r., IV CSK 251/14, LEX nr 1653769; postanowienie SN z 30 I 2015 r., III CSK 179/14, LEX nr 1648706; postanowienie SN z 15 V 2013 r., III CSK 263/13, LEX nr 1353203; M. Kępiński, J. Kępiński, *Zasiedzenie udziału we współwłasności przez współwłaściciela*, „Głosa” 2015, z. 1, s. 34–39; J. Kępiński, M. Kępiński, *Zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez jednego ze współwłaści-*

Wyzucie z posiadania, w praktyce, może często przybrać formę częściowego⁸² uniemożliwienia współwłaścicielowi korzystania z nieruchomości wspólnej, tj. ograniczonego do jej części składowej. Zgodnemu korzystaniu przez współwłaścicieli z budynku mieszkalnego lub większości przydomowego ogrodu może towarzyszyć okoliczność polegająca na tym, że jeden ze współwłaścicieli anektuje do wyłącznego użytku piwnicę lub fragment ogrodu, który przekształca w wybieg dla hodowanych przez siebie zwierząt⁸³. Aby móc stwierdzić występowanie nieuprawnionego korzystania z przedmiotu współwłasności, podobnie jak w przypadku całkowitego wyzucia z posiadania, niezbędne jest podniesienie sprzeciwu przez współwłaściciela, co do którego możliwość wykonywania uprawnień z art. 206 k.c. została uszczuplona.

Dobrowolne zaprzestanie wykonywania władztwa, w stosunku do rzeczy wspólnej, przez jednego ze współwłaścicieli — przy jednoczesnym braku

*cieli, w: Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013, s. 133–146; S. Rudnicki, G. Rudnicki, [przyp. 24], s. 209–211; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [przyp. 21], s. 105; B. Stelmach, *Postępowanie w sprawie wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu w kontekście prawa do własności nieruchomości lokalowej, w: Administracja i prawo administracyjne w kontekście ochrony praw człowieka, red. I. Rzucidło, Lublin 2012, s. 260, w tym orzeczenia powołane w przyp. 15.**

⁸² Na gruncie relacji: właściciel — posiadacz samoistny nieposiadający tytułu do władania rzeczą, nie jest kontrowersyjne, że sięgnięcie po roszczenie przewidziane w art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. (wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy) jest uzasadnione także w przypadku bezumownego posiadania części nieruchomości. Zob. wyrok SA w Katowicach z 10 IV 2014 r., V ACa 940/13, LEX nr 1455562. Brak jest racjonalnych argumentów, które przemawiałyby za innym podejściem do podobnych przypadków występujących w stosunkach między współwłaścicielami. Nie ulega jednak wątpliwości, że ocena sytuacji, w której jeden ze współwłaścicieli nie wykonuje władztwa tylko co do części nieruchomości, będzie bardzo trudna pod kątem stwierdzenia, iż mamy do czynienia z nieuprawnionym korzystaniem z rzeczy wspólnej. W takiej sprawie sąd winien oprzeć swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach dotyczących zachowania niewładającego częścią składową nieruchomości współwłaściciela oraz posiłkowo na podstawie sposobu postępowania władającego współwłaściciela.

⁸³ Pamiętając o uwagach dotyczących ustawowego modelu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, warto zaakcentować, że posiadanie większościowego udziału w prawie współwłasności — samo w sobie — nie może generować roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w sytuacji, gdy wszyscy współwłaściciele zgodnie wykonują swoje uprawnienia. Samo niezadowolenie większościowego współwłaściciela spowodowane brakiem kontrolowania rzeczy wspólnej w większym zakresie od innych współwłaścicieli nie daje podstaw do przyjęcia, że zachodzi przesłanka bezprawnego korzystania z rzeczy wspólnej. Zawiedziony stanem rzeczy współwłaściciel zawsze może zdecydować się na złożenie wniosku o zniesienie współwłasności lub próbować przeforsować satysfakcjonujący dla siebie podział rzeczy do korzystania.

zgody na zawarcie umowy *quo ad usum* — nie czyni korzystania z tej rzeczy przez innego współwłaściciela bezprawnym. Aby ocena sytuacji mogła ulec zmianie, muszą wystąpić dwie okoliczności. Po pierwsze, nieposiadający współwłaściciel musi w sposób transparentny wyrazić wolę współposiadania i korzystania z przedmiotu współwłasności lub podziału jej do korzystania⁸⁴. W tym przypadku, inaczej niż przy wyzuciu z posiadania, konieczne jest, aby żądanie zostało skierowane bezpośrednio w stosunku do współwłaściciela, który korzysta z rzeczy wspólnej. Nie będzie wystarczające, jeżeli pozna on oczekiwania nieposiadającego współwłaściciela wyłącznie w oparciu o relację osoby trzeciej. Po drugie, władający rzeczą wspólną współwłaściciel powinien negatywnie⁸⁵ odnieść się do wspomnianego dezyderatu, a następnie zablokować⁸⁶ możliwość współposiadania i korzystania z tej rzeczy przez współwłaściciela, który wcześniej dobrowolnie zrezygnował z realizacji swoich uprawnień. W takim układzie spełniona będzie przesłanka roszczenia o zapłatę wynagrodzenia z art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., w postaci nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej⁸⁷.

Zawarcie umowy między współwłaścicielami o podział rzeczy wspólnej do korzystania, stosownie do wcześniejszych — wstępnych — uwag, wyłącza stosowanie art. 206 k.c. oraz wyklucza sięganie po roszczenie o zapłatę wynagrodzenia na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związ-

⁸⁴ Może to zrobić przez wytoczenie powództwa o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub złożenie wniosku o jej podział do korzystania. Nie jest jednak konieczne kierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Do celów dowodowych właściwy będzie wybór pisemnego wezwania do zadośćuczynienia żądaniu nieposiadającego właściciela.

⁸⁵ Jeżeli władający współwłaściciel w odpowiedzi na wezwanie, pozew lub wniosek uzna roszczenie współwłaściciela o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub wyrazi zgodę na jej podział *quo ad usum*, to przesłanka nieuprawnionego korzystania nie wystąpi.

⁸⁶ Przez zablokowanie możliwości współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej nie należy rozumieć wyłącznie przypadków fizycznej bariery (np. ogrodzenie, zmiana zamków), ale także postępowanie polegające na psychicznym oddziaływaniu (np. znęcanie, zastraszenie) na współwłaściciela, który próbuje dochodzić swych praw.

⁸⁷ Por. M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 89. Autorka podobny stan faktyczny opisuje jako przypadek, który może rodzić odpowiedzialność na podstawie art. 224 § 2 k.c. w stosunku do współwłaścicieli w dobrej wierze, którzy dowiedzieli się o wniesieniu powództwa o dopuszczenie do współposiadania lub wniosku o podział *quo ad usum* albo o zniesienie współwłasności. W moim przekonaniu nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której uzasadnione będzie przyjęcie, że posiadający współwłaściciel był w złej wierze. Generalnie rzecz ujmując, należy wystrzegać się uproszczonej analizy prowadzącej do utożsamiania przesłanki nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej z przesłanką posiadania w złej wierze.

ku z art. 225 k.c. Nawet najdalej idące uprzywilejowanie udziałowców mniejszościowych nie będzie uzasadniać powstania roszczenia „wyrównawczego” po stronie współwłaścicieli, którzy władają na wyłączność częścią nieruchomości, której wartość jest wyraźnie niższa od wartości ich udziału. Zawarcie tego typu porozumienia zakłada korzystanie z przedmiotu współwłasności w sposób odmienny od ustawowego modelu, jednakże — z istoty — jest to zgodna forma korzystania z rzeczy wspólnej. Nie można przy tym zapominać, że umowa *quo ad usum* nie zmienia faktu, iż wszyscy współwłaściciele nadal pozostają posiadaczami samoistnymi całości nieruchomości. W stosunku do wydzielonych części rzeczy poszczególni współwłaściciele będą natomiast posiadaczami zależnymi⁸⁸. O bezprawnym korzystaniu z rzeczy będzie można w sposób uzasadniony mówić, gdy umowa *quo ad usum* przestanie być harmonijnie wykonywana, tj. przynajmniej jeden ze współwłaścicieli musi naruszyć jej postanowienia, pozbawiając władztwa⁸⁹ innego współwłaściciela nad określoną częścią rzeczy wspólnej⁹⁰. Pogląd ten podziela Sąd Najwyższy, który w uchwale siedmiu sędziów z 19 marca 2013 r.⁹¹ wskazał, że naruszenie zasad współposiadania i korzystania z rzeczy

⁸⁸ Por. P. K s i ę ż a k, [przyp. 35], art. 206, teza nr 11; E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 700; S. R u d n i c k i, [przyp. 5], s. 235; postanowienie SN z 30 X 2002 r., V CK 369/02, LEX nr 487504; wyrok SA w Katowicach z 9 XII 2004 r., I ACa 1367/04, LEX nr 1213877.

⁸⁹ Inna forma naruszenia, uzasadniająca skierowanie roszczenia negatoryjnego, będzie irrelevantna z punktu widzenia dochodzenia zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, bowiem roszczenie to uzupełnia roszczenie windykacyjne. W przypadku pozbawienia współwłaściciela władztwa, wydzielonej mu części rzeczy do korzystania, przez innego współwłaściciela, temu pierwszemu będzie przysługiwać roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.), którego treść modyfikowana jest przez stosowne postanowienia umowy *quo ad usum*. Inaczej E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 699, który w art. 206 k.c. upatruje podstawę prawną wszelkich roszczeń ochronnych w stosunkach między współwłaścicielami. Ciekawy pogląd wyraziła M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 73, w myśl którego naruszenie podziału *quo ad usum* skutkuje powrotem do zasad ogólnych, a co za tym idzie — do roszczeń ochronnych wynikających z prawa rzeczowego. W moim przekonaniu koncepcję tę da się obronić tylko w przypadku, jeżeli w danych okolicznościach faktycznych uda się wyprowadzić wniosek, iż doszło do wypowiedzenia umowy *quo ad usum*. S. R u d n i c k i, [przyp. 5], s. 236, dopuszcza możliwość wypowiedzenia umowy o podział rzeczy do korzystania, w razie braku odmiennego uregulowania tej kwestii w kontrakcie. Natomiast w sytuacji, gdy podział *quo ad usum* dalej obowiązuje, współwłaścicielowi przysługuje roszczenie windykacyjne, w ramach którego przesłanka bezprawnego władania rzeczą będzie ustalana w oparciu o treść postanowień wiążącej strony umowy. Możliwe byłoby również sięgnięcie po ochronę posesoryjną (zob. art. 344 k.c. i art. 346 k.c.), jednakże istnienie roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego posiadania nie ma związku z żądaniem zapłaty wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej.

⁹⁰ Por. M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 88–89.

⁹¹ III CZP 88/12, LEX nr 1365841.

wspólnej wynikających z jej umownego podziału *quo ad usum* stanowi działanie bez podstawy prawnej, które może rodzić problem rozliczeń między współwłaścicielami.

Powyższe przykłady i spostrzeżenia mają charakter modelowy. O tym, czy w danej sytuacji uzasadnione będzie stwierdzenie bezprawnego korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela, zdecydują relewantne okoliczności faktyczne, do których analizy należy podchodzić w sposób indywidualny.

2.3. Zła wiara współwłaściciela

Bez wątplenia współwłaściciel, który korzysta z rzeczy wspólnej z wyłączeniem innego współwłaściciela, może pozostawać w dobrej albo złej wierze. Wedle tradycyjnego ujęcia dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza rzeczy, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo⁹². W ramach omawianego zagadnienia przeświadczenie posiadającego współwłaściciela nie będzie dotyczyć samego przysługiwania prawa, ale raczej uprawnionego sposobu korzystania z niego.

Mając na uwadze przesłankę z art. 225 k.c. (zła wiara), należy spróbować określić kryteria, jakimi sąd winien kierować się, oceniając materiał dowodowy przy jej ustalaniu w sprawie o wynagrodzenie z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej. Najogólniej rzecz ujmując, współwłaścicielem w złej wierze jest ten, kto wie albo powinien wiedzieć na podstawie towarzyszących okoliczności, że korzysta ze swojego prawa w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. albo regułami określonymi w umowie *quo ad usum*⁹³. Odnosząc się do wymienianych w doktrynie⁹⁴ elementów dobrej wiary, stwierdzenie występowania komentowanej przesłanki będzie zależeć od negatywnej odpowiedzi na jedno z dwóch następujących pytań: a) czy współwłaściciel posiada błędne przekonanie, że korzysta z rzeczy zgodnie

⁹² Zob. orzecznictwo powołane w przyp. 61. Zob. też J. Winiarz, [przyp. 17], s. 181; S. Wójcik, [przyp. 4], s. 510; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [przyp. 21], s. 318. Analizę problematyki dobrej i złej wiary, w kontekście możliwości występowania przez właściciela rzeczy z roszczeniami uzupełniającymi, przedstawił R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 30–46.

⁹³ Uwagi co do posiadacza w złej wierze — S. Rudnicki, G. Rudnicki, [przyp. 24], s. 397; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 31; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [przyp. 50], s. 386–387; wyrok SN z 23 VII 2004 r., III CK 212/03, LEX nr 174183; wyrok SN z 23 VII 2015 r., I CSK 360/14, LEX nr 1770906.

⁹⁴ Zob. R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 44–45.

z przysługującymi mu uprawnieniami; b) czy posiadane przez współwłaściciela przeświadczenie jest usprawiedliwione okolicznościami danej sprawy. Potrzeba odpowiedzi na drugie z wymienionych wyżej pytań zachodzi wyłącznie w przypadku, gdy na pierwsze z nich padła odpowiedź twierdząca. Jeżeli pozytywnie odniesiemy się do obydwu kwestii, to zastosowanie art. 225 k.c. będzie wyłączone.

Błędne przekonanie — jako składnik konstruujący dobrą wiarę — ma niewątpliwie subiektywny charakter, tj. związane jest ze świadomością współwłaściciela, jego stanem psychicznym⁹⁵. W związku z trudnościami, jakie mogłoby przysparzać udowodnienie wskazanej okoliczności ze sfery wewnętrznej, ustawodawca zdecydował się wprowadzić wzruszalne domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.), które może zostać obalone przez zainteresowanego — na zasadach ogólnych — na skutek przeciwdowodu⁹⁶. Ergo, to na współwłaścicielu pozbawionym możliwości korzystania z rzeczy wspólnej będzie spoczywał ciężar wykazania, że posiadający współwłaściciel zdaje sobie sprawę z tego, iż wykracza poza uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. lub z umowy *quo ad usum*. Najczęściej spotykanymi środkami dowodowymi dającymi możliwość zrekonstruowania rzeczywistego stanu świadomości naruszydca będą dowody z przesłuchania świadków lub z dokumentów. Warto jednak pamiętać, że kodeks postępowania cywilnego w zakresie środków dowodowych zawiera katalog otwarty (art. 309 k.p.c.). Wykazanie okoliczności, że współwłaściciel jest świadom naruszenia reguł współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, czyni zbędne badanie drugiego z elementów dobrej wiary (usprawiedliwienie), bowiem błędne przekonanie o prawidłowym wykonywaniu prawa nie występuje.

W razie braku dowodu przeciwnego w stosunku do błędnego przekonania współwłaściciela o uprawnionym sposobie korzystania z przedmiotu współwłasności, niezbędne będzie zweryfikowanie, czy przeświadczenie to jest usprawiedliwione okolicznościami konkretnej sprawy. W doktrynie trafnie zaakcentowano⁹⁷, że wspomniane „usprawiedliwienie” nawiązuje do elementów zobiektywizowanych, wobec czego konieczne jest odwołanie się do modelu przeciętnego uczestnika obrotu⁹⁸. Oznacza

⁹⁵ Zob. wyrok SN z 13 I 2010 r., II CSK 374/09, LEX nr 677771; wyrok SA we Wrocławiu z 31 VI 2013 r., IACa 718/13, LEX nr 1369458; wyrok SA w Białymstoku z 10 IV 2013 r., IACa 62/13, LEX nr 1307400; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [przyp. 50], s. 386; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 44–45.

⁹⁶ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [przyp. 50], s. 388.

⁹⁷ Zob. R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 45.

⁹⁸ Podobnie SN w wyroku z 13 I 2010 r., II CSK 374/09, LEX nr 677771, w którym wyjaśnił, że: „Dobrą wiarę wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego

to, że złą wiarę będzie można ustalić, jeżeli zaobserwowane okoliczności winny wzbudzić u posiadającego współwłaściciela uzasadnione wątpliwości co do zgodności wykonywania uprawnień z treścią reguł (ustawowych lub umownych) obowiązujących między współwłaścicielami. Naruszający zasady współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej współwłaściciel obowiązany jest dołożyć należytej staranności, aby móc rzetelnie identyfikować wszelkie zjawiska, które mogą przemawiać za tym, że w danym układzie sposób korzystania z przedmiotu współwłasności będzie określany jako nieuprawniony⁹⁹. W kwestii ustalania złej wiary współwłaściciela nieodzowne jest zachowanie szczególnej ostrożności w sprawach, w których podłoże konfliktu wynika z: rezygnacji jednego ze współwłaścicieli z korzystania z rzeczy wspólnej, istnienia (zawarcia) umowy *quo ad usum* lub jej treści¹⁰⁰. Problemy takie mogą często występować, bowiem umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania może zostać zawarta nawet w sposób dorozumiany. Jeżeli w danym stanie faktycznym — z uwagi na powołanie się na istnienie umowy *quo ad usum* — nie będzie dopuszczalne ustalenie, w myśl którego jeden ze współwłaścicieli świadomie wyklucza innego współwłaściciela ze współposiadania lub uprawnienie to swoim działaniem ogranicza w sposób nieuprawniony, to brak będzie podstaw do przypisania złej wiary. Sam spór¹⁰¹ współwłaścicieli koncentrujący się wokół współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej nie może automatycznie oznaczać, że współwłaściciel realizujący swoje uprawnienia w szerszym zakresie od innych współwłaścicieli winien być traktowany jak posiadacz w złej wierze. Trudne do oceny mogą również okazać się sprawy, w których niepewność w kwestii uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej powstanie w związku ze

człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie”.

⁹⁹ SN w wyroku z 23 VII 2015 r., I CSK 360/14, LEX nr 1770906, podniósł, że: „dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa”. Zob. też postanowienie SN z 9 I 2014 r., V CSK 87/13, LEX nr 1448336.

¹⁰⁰ Inaczej będzie w sprawach, w których jeden ze współwłaścicieli celowo wyzwał z posiadania innego współwłaściciela lub wykrocza poza precyzyjnie ustalone w pisemnej umowie *quo ad usum* granice przyznanej mu do wyłącznego użytku części nieruchomości. W takim przypadku nawet nie można mówić o błędnym przekonaniu, lecz o świadomym, bezprawnym działaniu.

¹⁰¹ W jednym z nowszych orzeczeń Sąd Najwyższy wypowiedział się w podobnym tonie na gruncie sprawy, w której między posiadaczami powstał konflikt na tle przysługiwania prawa użytkownika wieczystego (zob. wyrok SN z 29 IV 2015 r., V CSK 434/14, LEX nr 1753188).

śmiercią jednego ze współwłaścicieli. Tutaj na pierwszy plan wysuwa się należyta staranność posiadającego współwłaściciela, który powinien — przynajmniej w podstawowym zakresie — powziąć informacje co do kręgu spadkobierców lub ewentualnego sporu na tym tle¹⁰². Bezrefleksyjne niedopuszczenie do współposiadania spadkobiercy¹⁰³, który nie legitymuje się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktem poświadczenia dziedziczenia, może narazić współwłaściciela na obowiązek zapłaty wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej.

Wskazane wyżej przykłady jedynie sygnalizują spektrum problemów, które mogą powstać podczas rozpatrywania spraw o wynagrodzenie z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej. Nie będzie wobec tego odkrywcze spostrzeżenie, że każdorazowo należy indywidualnie analizować konglomerat okoliczności pod kątem występowania w danej sprawie dobrej lub złej wiary¹⁰⁴. Warto przy tym pamiętać, że niejednokrotnie te same fakty (przynajmniej w części) będą służyć zarówno ustaleniu spełnienia przesłanki nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej, jak i przesłanki złej wiary, co rodzi ryzyko nieuzasadnionego automatyzmu. Omawiane warunki dopuszczalności roszczenia o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezprawnego korzystania z rzeczy wspólnej winny być rozpatrywane odrębnie, przeto nie jest trafne wnioskowanie o istnieniu drugiej z wymienionych wyżej przesłanek tylko z tego powodu, że pierwsza z nich występuje.

¹⁰² Oczywiście nie można wymagać od współwłaściciela, aby ten poszukiwał spadkobierców i we własnym zakresie badał krąg uprawnionych.

¹⁰³ Chodzi o taką sytuację, kiedy współwłaściciel nie ma wątpliwości co do tego, że dana osoba jest spadkobiercą zmarłego współwłaściciela i decyduje się wykorzystać fakt braku możliwości wykazania się nabyciem spadku. Co do zasady jednak brak posiadania aktu poświadczenia dziedziczenia lub postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku może rodzić po stronie posiadającego współwłaściciela uzasadnione wątpliwości w zakresie kręgu osób uprawnionych do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, *ergo* wykluczone jest przypisanie temu współwłaścicielowi złej wiary.

¹⁰⁴ Występowanie przesłanki dobrej lub złej wiary należy oceniać w kontekście całego okresu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej. Nie można przecież wykluczyć, że w chwili zaistnienia przesłanki nieuprawnionego korzystania posiadający współwłaściciel będzie w dobrej wierze, jednak na skutek nowych okoliczności jego stan świadomości ulegnie zmianie w ten sposób, że jego błędne przekonanie o prawidłowym wykonywaniu prawa przestaje być usprawiedliwione. Zob. R. T r z a s k o w s k i, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 46; K. G ó r s k a, [przyp. 5], art. 224, nb 9; S. W ó j c i k, [przyp. 4], s. 510 i tam powołane poglądy W. Czachórskiego i J. Ignatowicza. Inaczej, nietrafnie, E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, M. W a r c i ń s k i, [przyp. 16], art. 224, nb 15.

2.4. Wiedza współwłaściciela będącego w dobrej wierze o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub o złożeniu wniosku o podział rzeczy wspólnej do korzystania

Współwłaściciel, będący w dobrej wierze, od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub o złożeniu wniosku o jej podział do korzystania staje się odpowiedzialny za zapłatę wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z przedmiotu współwłasności (art. 224 § 2 k.c.)¹⁰⁵. Ustawodawca zdecydował się — w zakresie omawianego roszczenia — zrównać¹⁰⁶ sytuację naruszcyciela w złej wierze z tym, który pozostaje w dobrej wierze, jednakże dowiedział się o skierowanej przeciwko niemu akcji sądowej¹⁰⁷. Zważywszy, że problematyka dobrej i złej wiary posiadającego współwłaściciela została już omówiona, w tym miejscu odsyłam do pkt IV.2.3 niniejszego artykułu.

Obecnie nie budzi wątpliwości, że art. 224 § 2 k.c. nie wiąże chwili dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy z faktem doręczenia pozwu¹⁰⁸. Oznacza to, że każda wiarygodna informacja może być uważana za wystarczającą¹⁰⁹, na przykład powiadomienie pozwanego przez samego powoda o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego.

¹⁰⁵ T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 203–204, zwraca uwagę, że obowiązujące przed kodeksem cywilnym prawo rzeczowe nie знаło regulacji obejmującej odpowiedzialność posiadacza w dobrej wierze od momentu dowiedzenia się przez niego o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Przepis art. 312 prawa rzeczowego stanowił, że: „Kto posiada rzecz w złej wierze, odpowiada za jej uszkodzenie lub utratę, chyba że rzecz uległa by uszkodzeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu osoby uprawnionej. Obowiązany jest uiścić wynagrodzenie za używanie rzeczy oraz zwrócić pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył, oraz tych, których wbrew zasadom prawidłowej gospodarki nie uzyskał”. Zob. też J. W a s i l k o w s k i, [przyp. 25], s. 132.

¹⁰⁶ Por. J. I g n a t o w i c z, [przyp. 4], s. 163.

¹⁰⁷ Trafnie podnosi R. T r z a s k o w s k i, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 46, że w świetle twierdzeń pozwu i powołanych dowodów może się tak zdarzyć, iż nastąpi utrata dobrej wiary. Pogląd ten podziela K. G ó r s k a, [przyp. 5], art. 224, nb 9. Zob. też T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 204–205.

¹⁰⁸ We wcześniejszej literaturze odmienny pogląd zaprezentował W. B e r u t o w i c z, *Znaczenie prawne sądowego dochodzenia roszczeń*, Warszawa 1966, s. 139 oraz S. W ó j c i k, [przyp. 4], s. 512.

¹⁰⁹ Zob. wyrok SN z 6 II 2015 r., II CSK 359/14, LEX nr 1653744. Pogląd ten podziela J. R u d n i c k i, G. R u d n i c k i, [przyp. 24], s. 399.

Krok dalej poszedł Sąd Najwyższy w wyroku z 11 lutego 2004 r.¹¹⁰, zajmując stanowisko, w myśl którego przepis art. 224 § 2 k.c. ma zastosowanie także przy dowiedzeniu się przez posiadacza o wytoczeniu innego niż windykacyjne powództwa, na przykład o ustalenie, że powód jest właścicielem rzeczy, lub o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W mojej ocenie jest to pogląd zbyt daleko idący, bowiem art. 224 § 2 k.c. odnosi się wprost do roszczenia przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. Ponadto, nie ulega wątpliwości, że żądanie zapłaty wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy nie uzupełnia roszczenia o ustalenie (art. 189 k.p.c.) lub o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹¹¹). Zgodzić się natomiast należy z Sądem Najwyższym, że powzięcie informacji o wskazanych powództwach, w zależności od okoliczności faktycznych, może spowodować całkowitą utratę dobrej wiary¹¹², a w konsekwencji aktualizację odpowiedzialności na podstawie art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c.

3. WYSOKOŚĆ WYNAGRODZENIA

O ile ani szkoda, ani bezpodstawne wzbogacenie jednego współwłaściciela kosztem drugiego nie stanowią przesłanki odpowiedzialności na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., to nie zmienia to zasady, że to na powodzie spoczywa obowiązek wykazania uzasadnionej — w okolicznościach sprawy — wysokości roszczenia (wynagrodzenia), należnego z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej. W orzecznictwie¹¹³ i literaturze¹¹⁴ ugruntowany jest pogląd, na tle którego

¹¹⁰ III CK 68/03, LEX nr 276235. Koncepcję tę akceptują S. Rudnicki, G. Rudnicki, [przyp. 24], s. 399. Wcześniej w podobnym duchu wypowiedział się S. Wójcik, [przyp. 4], s. 512.

¹¹¹ Dz. U. nr 19, poz. 147 ze zm.

¹¹² Zob. wyrok SN z 11 II 2004 r., III CK 68/03, LEX nr 276235.

¹¹³ Zob. uchwałę SN (7) z 19 III 2013 r., III CZP 88/12, LEX nr 1365841; uchwałę SN z 13 III 2008 r., III CZP 3/08, LEX nr 361243; wyrok SN z 26 X 2006 r., V CSK 192/06, LEX nr 327963; wyrok SN z 11 V 2005 r., III CSK 556/04, LEX nr 221731; wyrok SN z 15 IV 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707; wyrok SN z 7 IV 2000 r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680; uchwałę SN z 10 VII 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209; wyrok SA w Łodzi z 16 VII 2015 r., I ACa 1715/14, LEX nr 1789961; wyrok SA w Krakowie z 13 I 2015 r., I ACa 1418/14, LEX nr 1665797.

¹¹⁴ T. Dybowski, [przyp. 4], s. 188–189; J. Ignatowicz, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Z. Resich, J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, I. Bielski, Warszawa 1972, s. 605; E. Gniewek, [przyp. 4], s. 909; S. Rudnicki, [przyp. 5], s. 328–329; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 57–58; M. Podrecka, [przyp. 10], s. 86.

wartość omawianego roszczenia determinowana jest (poza okresem bezprawnego posiadania) stawkami rynkowymi, stosowanymi w przypadku oddania danego rodzaju rzeczy do odpłatnego korzystania (najem, dzierżawa). Innymi słowy, udowodnieniu podlega suma, jaką powód uzyskałby, gdyby swoją rzecz wynajął lub wydzierżawił na czas trwania nieuprawnionego korzystania¹¹⁵. Stanowisko to zasługuje na aprobatę, podobnie jak koncepcja, w myśl której — w razie braku miarodajnych cen rynkowych — dopuszczalne jest zastosowanie przez sąd normy przewidzianej w art. 322 k.p.c.¹¹⁶ Sytuacje takie będą występować w przypadku, gdy przedmiotem nieuprawnionego korzystania jest rzecz ruchoma, której najem lub dzierżawa zasadniczo nie występują, lub nieruchomości położona w miejscu, w którym zjawisko to jest na tyle rzadko spotykane, że niemożliwe jest określenie stawek zazwyczaj występujących w obrocie.

Przechodząc na grunt relacji między współwłaścicielami, odnotowania wymaga teza postawiona przez Małgorzatę Podrecką. Autorka ta — odnosząc się do przyjmowanej przez nią typologii współposiadania — podnosi, że w razie naruszenia tzw. zwykłego współposiadania należne wynagrodzenie winno zostać równo podzielone między wszystkich współwłaścicieli, niezależnie od wielkości udziałów we współwłasności, jakie przysługują poszczególnym współwłaścicielom¹¹⁷. Uzasadnia to faktem, że treść uprawnień wynikających z art. 206 k.c. nie jest podyktowana strukturą danej współwłasności, a każdy udziałowiec jest uprawniony do posiadania całej rzeczy i korzystania z niej¹¹⁸. Pogląd ten konsekwentnie wynika z zajmowanego przez autorkę stanowiska oraz jasno koreluje z ustawowym modelem współposiadania. W mojej opinii nie można go jednak zaakceptować z dwóch przyczyn. Z praktycznego punktu widzenia zaprezentowany wyżej mechanizm obliczania wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej rodzi ogromne ryzyko nadużycia prawa i poszukiwania przez współwłaścicieli dochodów niemożliwych do uzyskania w ramach normalnej

¹¹⁵ Szerzej na temat wysokości wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy zob. R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 57–61 i tam powołane poglądy judykatury i doktryny. Warto podkreślić, że w przypadku gdy naruszytel uzyskał pożytki cywilne w związku z bezprawnym korzystaniem z rzeczy, do których zwrotu jest zobowiązany na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c., wynagrodzenie za korzystanie powinno opiewać na kwotę, która uzupełniałaby zwrócone pożytki do poziomu przeciętnego czynszu, możliwego do uzyskania, gdyby powód swoją rzecz wynajął lub wydzierżawił.

¹¹⁶ Zob. R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 60; wyrok SN z 4 VII 2012 r., I CSK 669/11, LEX nr 1218540; wyrok SN z 6 X 2006 r., V CSK 192/06, LEX nr 327963.

¹¹⁷ M. Podrecka, [przyp. 10], s. 87.

¹¹⁸ M. Podrecka, [przyp. 10], s. 87.

gospodarki przedmiotem współwłasności¹¹⁹. Równy podział przysługującego wynagrodzenia między wszystkich współwłaścicieli¹²⁰ nasuwa uzasadnioną obawę, że z punktu widzenia mniejszościowego udziałowca bardziej opłacalne od bezpośredniego współposiadania rzeczy wspólnej lub oddania jej w odpłatne korzystanie będzie podjęcie próby zainscenizowania przypadku bezprawnego korzystania z rzeczy przez innego (większościowego) współwłaściciela. A następnie, skierowanie do sądu powództwa o zapłatę stosownego wynagrodzenia na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., którego wysokość będzie wyraźnie przekraczać sumę, na jaką dany współwłaściciel mógłby liczyć w związku z podziałem dochodów uzyskiwanych z przedmiotu współwłasności (art. 207 k.c.). Drugi argument wynika z istoty współwłasności w częściach ułamkowych¹²¹. O ile każdy współwłaściciel, niezależnie od wielkości posiadanego udziału, ma identyczne uprawnienia w zakresie współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, to już ekonomiczna pozycja poszczególnych współwłaścicieli jest immanentnie związana ze strukturą udziałową. Parametr ten nie powinien być zatem ignorowany przy obliczaniu należnego wynagrodzenia, które ma rekompensować brak możliwości korzystania z rzeczy. Powyższe uwagi prowadzą do przekonania, w myśl którego poziom przysługującego współwłaścicielowi roszczenia będzie zależał od wielkości posiadanego przez niego udziału we współwłasności. Sprawa komplikuje się, jeżeli bezprawne korzystanie nie dotyczy całego przedmiotu współwłasności, tj. kiedy powód włada lub ma możliwość władania częścią rzeczy wspólnej. Wymaga to zastosowania omawianego wskaźnika nie w stosunku do potencjalnego czynszu, jaki można uzyskać z najmu lub dzierżawy całej rzeczy wspólnej,

¹¹⁹ Odwołuję się w tym miejscu do normy wyrażonej w art. 207 k.c., regulującej zasadę podziału pożytków oraz innych dochodów z rzeczy wspólnej.

¹²⁰ Dokonując obliczeń, nie można pominąć współwłaściciela będącego naruszycielem. W przeciwnym razie ogólna wartość wynagrodzenia przysługująca współwłaścicielom, których uprawnienia zostały uszczuplone, byłaby zbyt wysoka.

¹²¹ W literaturze przedmiotu podnosi się, że: „Współwłasność ułamkowa polega na tym, że udział każdego współwłaściciela we wspólnym prawie jest określony kwotowo ułamkiem. Ułamek określa zakres uprawnień współwłaściciela w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Jest ona, jako kategoria niematerialna, myślowym (idealnym) nośnikiem uprawnień współwłaściciela. Wielkość udziałów wynika z umowy, czynności prawnej jednostronnej (np. testament), zdarzeń prawnych (np. śmierć osoby — otwarcie spadku), orzeczenia sądu (np. w sprawie o dział spadku, częściowego pozbawienia małżonka udziału w majątku wspólnym) albo z przepisu ustawy. Do tych ostatnich należą ustawowe zasady dziedziczenia, określenie ustawowych skutków ustania wspólności ustawowej małżonków, czy określona w ustawie o własności lokali wielkość części ułamkowych we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1)” — tak S. R u d n i c k i, G. R u d n i c k i, [przyt. 24], s. 274–275.

lecz do czynszu adekwatnego dla określonego fragmentu rzeczy, którego dotyczy nieuprawnione korzystanie¹²². Brak takiej korekty — poza uzyskaniem zbyt wysokiego wynagrodzenia — mógłby być podstawą zarzutu, że doszło do orzeczenia ponad żądanie pozwu¹²³, jeżeli przytoczone przez stronę powodową okoliczności faktyczne jednoznacznie wskazywały na to, że bezprawne korzystanie ograniczone było do części rzeczy.

Jeżeli w okolicznościach konkretnej sprawy niemożliwe jest poszukiwanie ochrony na drodze powództwa o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, lecz w trybie nieprocesowym (wniosek o podział rzeczy wspólnej do korzystania), to również należy przyjąć, że odpowiednim kryterium przy obliczaniu wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej będzie wielkość udziału we współwłasności przysługującego dochodzącemu zapłaty współwłaścicielowi¹²⁴. Do tego samego miernika sąd będzie się odwoływał w sprawie o podział rzeczy wspólnej *quo ad usum* lub o zniesienie współwłasności¹²⁵.

Odmiennego rozwiązania wymagają sytuacje, w których doszło do naruszenia reguł korzystania z rzeczy wspólnej, obowiązujących w ramach istniejącego podziału *quo ad usum*¹²⁶. W razie odejścia od ustawowego modelu współposiadania, za uzasadniony należy uznać pogląd, w myśl którego

¹²² Niewątpliwie w tego typu sprawach potrzebne będzie sięgnięcie po dowód z opinii biegłego — zob. wyrok SA w Łodzi z 16 VII 2015 r., IACa 1715/14, LEX nr 1789961; wyrok SA w Krakowie z 13 I 2015 r., IACa 1418/14, LEX nr 1665797. Powód musi jednak pamiętać o precyzyjnym sformułowaniu tezy dowodowej.

¹²³ Stosownie do art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie. W sprawie związania sądu przytoczoną przez powoda podstawą faktyczną roszczenia wielokrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy oraz sądy powszechne. Zob. m.in.: wyrok SN z 23 VII 2015 r., I CSK 549/14, LEX nr 1771518; wyrok SN z 25 VI 2015 r., V CSK 612/14, LEX nr 1771393; wyrok SA w Białymstoku z 11 VI 2015 r., IACa 168/15, LEX nr 1753975; wyrok SA w Łodzi z 29 IV 2015 r., IACa 1613/14, LEX nr 1712695.

¹²⁴ Podobne stanowisko zajęła M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 87. Autorka posługuje się jednak pojęciem wartości udziału i wyjaśnia, że jest nim iloczyn wartości korzyści cywilnych możliwych do uzyskania w razie oddania rzeczy wspólnej do używania osobie trzeciej i wielkości udziału przysługującego danemu współwłaścicielowi. Takie podejście może być mylące dla czytelnika, bowiem pozwala w istocie postawić znak równości między należnym wynagrodzeniem a wartością udziału. Mówiąc zatem o kryterium obliczenia wynagrodzenia, bardziej zasadne jest posługiwanie się terminem „wielkość udziału”. Zob. też A. B o r o w i c z, [przyp. 21], s. 68–69, którego stanowisko podziela M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 87, jednak ze słusznym zastrzeżeniem, że wartość udziału nie może stanowić kryterium w zakresie oceny zgodności korzystania przez współwłaściciela z rzeczy wspólnej z normą przewidzianą w art. 206 k.c.

¹²⁵ Zob. M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 87.

¹²⁶ Por. M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 88.

wynagrodzenie dochodzone na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. winno być skalkulowane w oparciu o właściwości (cechy)¹²⁷ wydzielonej do wyłącznego użytku części rzeczy wspólnej, które decydują o tym, jakiej wysokości czynsz można uzyskać, oddając — na warunkach rynkowych — taką część przedmiotu współwłasności w najem lub dzierżawę¹²⁸. Nie da się wykluczyć, że zakłócenie ustanowionego podziału rzeczy wspólnej do korzystania polegać będzie na wyzuciu z posiadania wyłącznie co do fragmentu przydzielonej danemu współwłaścicielowi do wyłącznego użytku części rzeczy. Jeżeli właściwości tego fragmentu pozwalają uznać, że mógłby on być samodzielny przedmiot najmu lub dzierżawy, to w takim wypadku wykazanie wysokości wynagrodzenia nie nastęrczy większych trudności. Jeśli hipoteza okaże się przeciwna, to konieczne będzie udowodnienie dodatkowej okoliczności (obok potencjalnego czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy wydzielonej do wyłącznego użytku części rzeczy wspólnej). Mianowicie chodzi o określenie stosunku (wskaźnika wyrażonego ułamkiem) wartości¹²⁹ „zagarniętego” fragmentu oddanej do samodzielnego użytku części przedmiotu współwłasności do wartości tej części rzeczy wspólnej. W omawianym zakresie iloczyn możliwych do uzyskania pożytków cywilnych oraz wymienionego wyżej wskaźnika da nam wynik pozwalający stwierdzić wysokość należnego wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej. Kończąc ten wątek, warto zaakcentować, że w sytuacji gdy dochodzi do złożenia do sądu wniosku o ustanowienie podziału *quo ad usum*, w związku z naruszeniem ustawowych zasad współposiadania, to cechy przydzielonej wnioskującemu współwłaścicielowi części rzeczy (lub takiej, którą chciałby otrzymać) nie będą mogły stanowić miarodajnej podstawy ustalenia wysokości wynagrodzenia¹³⁰. Skoro w czasie bezprawnego korzystania podział rzeczy wspólnej nie obowiązywał, to zastosowanie znajdzie kryterium oparte na wielkości udziału we współwłasności.

¹²⁷ W przypadku nieruchomości będą to m.in.: wielkość, położenie, kształt, sąsiedztwo, przeznaczenie, zabudowanie.

¹²⁸ Por. M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 88. Autorka omawiane kryterium określa mianem rynkowej wartości części przedmiotu współwłasności.

¹²⁹ W przypadku gdy w praktyce okaże się niemożliwe ustalenie wartości określonego fragmentu nieruchomości, pozostaje jeszcze odwołanie się do relacji opartej na wielkości (stosunku powierzchni).

¹³⁰ Podobnie M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 88.

4. RELACJA ROSZCZENIA WSPÓŁWŁAŚCICIELA O ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA ZA NIEUPRAWNIONE KORZYSTANIE Z RZECZY WSPÓLNEJ W STOSUNKU DO ROSZCZENIA O DOPUSZCZENIE DO WSPÓLPOSIADANIA TEJ RZECZY LUB JEJ PODZIAŁ DO KORZYSTANIA

Kapitałne znaczenie — zarówno z punktu widzenia teorii, jak i praktyki stosowania prawa — ma scharakteryzowanie relacji, w jakiej pozostaje roszczenie współwłaściciela o zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej w stosunku do roszczenia o dopuszczenie do współposiadania tej rzeczy lub jej podziału do korzystania. Z jednej strony — podążając za silnym nurtem orzecznictwa Sądu Najwyższego¹³¹ — można powiedzieć, że omawiane roszczenie, od chwili powstania, ma status samodzielny (niezależny) względem roszczenia wydobywczego. Koncepcja ta również nie jest osamotniona wśród przedstawicieli piśmiennictwa¹³². Z drugiej strony trzeba pamiętać o wspólnym źródle (uzupełniającego) roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy oraz *rei vindicatio*, którym jest bezprawne pozbawienie właściciela posiadania rzeczy. Tożsama przyczyna tych roszczeń wespół z częściowo zbieżnymi przesłankami sprawia, że słusznie zwraca się uwagę na silne powiązanie roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym¹³³, mimo ich odrębnego charakteru.

¹³¹ Zob. wyrok SN z 11 II 1998 r., III CKN 354/97, LEX nr 164264; uchwałę SN z 26 IV 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149; wyrok SN z 22 IX 2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083; wyrok SN z 24 II 2006 r., II CSK 139/05, LEX nr 201025; wyrok SN z 8 XII 2006 r., V CSK 296/06, LEX nr 359471; wyrok SN z 25 XI 2008 r., II CSK 344/08, LEX nr 1360208; wyrok SN z 3 IV 2009 r., II CSK 459/08, LEX nr 607254; wyrok SN z 3 IV 2009 r., II CSK 470/08, LEX nr 599755; wyrok SN z 3 IV 2009 r., II CSK 471/08, LEX nr 607255; wyrok SN z 24 IX 2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 46.

¹³² Na szczególną uwagę zasługuje pogląd J. Ignatowicza, [przyp. 114], s. 600, który stawia tezę, że: „związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozzerwalny. W szczególności mogą być one oddzielnie dochodzone; właściciel może żądać tylko wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc windykacji”. Do tego samego fragmentu odwołuje się R. Trzaskowski, *Wpływ zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających (cz. 2)*, „Palestra” 2013, z. 5–6, s. 162. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, [przyp. 21], s. 165, podtrzymali w późniejszym okresie cytowany pogląd, akcentując przy tym, że roszczenia uzupełniające mogą być samoistnym przedmiotem obrotu. Zob. także inne wypowiedzi przedstawicieli nauki: T. Dybowski, [przyp. 4], s. 136–137 i 185; S. Wójcik, [przyp. 4], s. 509–510; E. Gniewek, [przyp. 4], s. 902; S. Rudnicki, G. Rudnicki, [przyp. 24], s. 409–410; M. Olczyk, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11*, OSP 2012, z. 10, s. 648; M. Jusko, *Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy cudzej we współczesnym orzecznictwie Sądu Najwyższego*, „Glosa” 2012, z. 2, s. 28.

¹³³ Nawet T. Dybowski, [przyp. 4], s. 186, opowiadający się wyraźnie za niezależnością roszczeń uzupełniających względem roszczenia windykacyjnego, wskazał, że ich:

Wspomnianą samoistność (niezależność) roszczenia o zapłatę wynagrodzenia na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. można — jak się wydaje — bezspornie opisać w następujący sposób. Po pierwsze, dopuszczalne jest żądanie zapłaty, stosownie do powołanych wyżej regulacji, zarówno wspólnie z roszczeniem o dopuszczenie do współposiadania¹³⁴, w ramach postępowania o zniesienie współwłasności¹³⁵, jak w odrębnym postępowaniu¹³⁶. Po drugie, na gruncie przepisów kodeksu cywilnego analizowane roszczenie może być dochodzone zarówno przed, jak i po zwrocie rzeczy¹³⁷. Oznacza to, że wygaśnięcie roszczenia windykacyjnego, na skutek jego zaspokojenia, nie niweczy możliwości wytoczenia powództwa o zapłatę w oparciu o art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c.¹³⁸ W istocie wynika to wprost z art. 229 § 1 k.c., który przewiduje roczny termin przedawnienia dla roszczeń uzupełniających, liczony od dnia zwrotu rzeczy. Po trzecie, należy zgodzić się, że uzasadnione jest sięganie po komentowany instrument prawny, w sytuacji gdy doszło do zbycia udziału we współwłasności, jednakże poprzedzonego odzyskaniem przez zbywcę możliwości współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub przynajmniej wszczęciem przez niego postępowania o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z przedmiotu współwłasności względnie o jego podział *quo ad usum*. Po czwarte, utrata (współ)własności na skutek wywłaszczenia, nacjonalizacji lub komunalizacji nie pociąga za sobą negatywnych konsekwencji sprowadzających się do wygaśnięcia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia z tytułu nieuprawnionego korzystania¹³⁹. Po piątę

„[...] powiązanie sprawia, że można w pewnym sensie mówić o akcesoryjności tych pierwszych roszczeń względem roszczenia wydobywczego”.

¹³⁴ W przypadku wniosku o podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest dopuszczalne jednoczesne sformułowanie żądania o zapłatę wynagrodzenia, bowiem sprawy te rozpoznawane są w odrębnych trybach. W takim przypadku, nie czekając na rozstrzygnięcie w sprawie podziału *quo ad usum*, można wszcząć równoległy proces o zapłatę.

¹³⁵ Jest to dopuszczalne z uwagi na treść art. 618 k.p.c.

¹³⁶ Por. postanowienie SN z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 5.

¹³⁷ Tak SN w wyroku z 22 IX 2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083.

¹³⁸ Por. R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 5.

¹³⁹ Zob. uchwałę SN (7) z 26 V 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195; wyrok SN z 23 I 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, nr 12, poz. 186. Orzeczenia te nie dotyczyły jednak relacji między współwłaścicielami. Oparte były na stanach faktycznych, w których powód domagał się od gminy zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, mimo otrzymania wynagrodzenia stosownie do przepisów ustawy z dnia 13 października 1998 r. — Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. nr 133, poz. 872 ze zm.). Odmienny pogląd przedstawił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93. Nie zmienia to faktu, że utrata

wreszcie, samoistny charakter tego roszczenia pozwala przyjąć, że może ono stanowić samodzielny przedmiot obrotu¹⁴⁰, tj. zostać na przykład przelane¹⁴¹ na innego współwłaściciela lub osobę trzecią — spoza grona współwłaścicieli. Powyższe atrybuty nie sprawiają jednak, że wskazywana w piśmiennictwie i judykaturze samodzielność ma charakter absolutny. Wpływ roszczenia windykacyjnego (związek z nim) jest na tyle istotny, że niezależność roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezprawnego korzystania z rzeczy wspólnej doznaje ograniczeń, o których będzie mowa niżej.

Kontynuując rozważania, nie można pominąć wątpliwości w zakresie dopuszczalności żądania wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej bez uprzedniego lub jednoczesnego żądania dopuszczenia do współposiadania i korzystania z niej względnie złożenia wniosku o podział tej rzeczy *quo ad usum*. W świetle jednego ze stanowisk: „W istniejącym stanie prawnym należy wykluczyć możliwość żądania w drodze samoistnego roszczenia w oparciu o analogiczne zastosowanie art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. przez współwłaściciela niekorzystającego z rzeczy bądź korzystającego z niej w mniejszym zakresie, niż wynikałoby to z przysługującego mu udziału, wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli za nieuprawnione korzystanie z rzeczy w sytuacji, gdy uprawniony współwłaściciel nie wniósł uprzednio lub jednocześnie z roszczeniem o wynagrodzenie żądania dopuszczenia do współposiadania, podziału rzeczy *quo ad usum*, przywrócenia posiadania w razie naruszenia takiego podziału albo zniesienia współwłasności”¹⁴². Postawienie tej tezy oparto na kilku argumentach.

udziału we współwłasności z powodu jednej z wymienionych wyżej przyczyn nie udaremnia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia — od innego współwłaściciela — z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej za okres, w którym powód posiadał udział we współwłasności i przysługiwało mu roszczenie wydobywcze w stosunku do innego współwłaściciela.

¹⁴⁰ Zob. J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, [przyp. 21], s. 165; R. T r z a s k o w s k i, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 5; M. J u ś k o, [przyp. 132], s. 30.

¹⁴¹ Por. K. Z a w a d a, w: *System prawa prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań — część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2009, s. 1020–1021. Zob. też E. G n i e w e k, [przyp. 4], s. 902. Odrębnym zagadnieniem jest natomiast kwestia skuteczności cesji, warunków, na podstawie których jest dokonywana, jak również odpowiedzialności cedenta (zbywcy). Analiza tych problemów wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

¹⁴² M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 84. Autorka dalej wywodzi, że: „Jak długo brak jest żądania ze strony uprawnionego współwłaściciela zmierzającego do zmiany zaistniałego stanu faktycznego, tak długo korzystanie z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli nie może być uznane za nieuprawnione. [...] Oznacza to, że rozstrzygnięcie w przedmiocie dokonania podziału rzeczy do korzystania lub przywrócenia naruszonego posiadania bądź w przedmiocie zniesienia współwłasności, jak również w przedmiocie dopuszczenia do współposiadania ma w zasadzie charakter prejudycjalny w stosunku do rozstrzygnięcia w przedmiocie wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej, ponieważ określa zakres ko-

W jednym z nich zwrócono uwagę na trudności z wyznaczeniem chwili, do której wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie jest należne, jeżeli jest ono dochodzone bez wcześniejszego bądź równoległego żądania w sprawie dopuszczenia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub jej podziału *quo ad usum*. W konsekwencji zaproponowano rozwiązanie, aby roszczenie było zasądzone także na przyszłość jako świadczenie okresowe¹⁴³. Koncepcja ta jest nie do obrony z dwóch przyczyn. Po pierwsze, nie budzi żadnych wątpliwości, że wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy nie jest świadczeniem okresowym¹⁴⁴. Po drugie, w mojej ocenie określenie granicznego momentu nie nastrocza żadnych trudności. Jest to chwila, w której doszło do: a) zaspokojenia roszczenia windykacyjnego¹⁴⁵ współwłaściciela; b) ustalenia podziału *quo ad usum* w drodze umowy lub orzeczenia sądu; c) zniesienia współwłasności; d) zbycia lub utraty udziału we współwłasności przez uprawnionego¹⁴⁶. Jeżeli żadna z tych okoliczności nie wystąpiła, to wnosząc powództwo, można żądać wynagrodzenia maksymalnie w wysokości aktualnej na dzień złożenia pozwu. Jeżeli strony procesu nie dojdą do porozumienia w zakresie współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, to powód będzie mógł rozszerzyć powództwo do kwoty wymagalnej przed wyrokowaniem. Kolejny argument — na poparcie tezy zacytowanej na wstępie akapitu — oparty jest na założeniu, że: „współwłaściciele mogą nie chcieć płacić wynagrodzenia współwłaścicielowi, który nie korzysta i nie jest zainteresowany korzystaniem z rzeczy wspólnej, a jedynie otrzymywaniem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli”¹⁴⁷. Twierdzenia

rzystania uprawnionego” — M. Podrecka, [przyt. 10], s. 84–85. Pogląd ten akceptuje A. Damasiewicz, [przyt. 15], akapit 4. Wcześniej w podobnym tonie wypowiedziała się B. Jelonek-Jarco, [przyt. 31], s. 173–174. Odnosząc się do roszczeń uzupełniających właściciela w stosunku do posiadacza pozbawionego tytułu prawnego do korzystania z rzeczy, za koniecznością domagania się wydania rzeczy opowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93.

¹⁴³ M. Podrecka, [przyt. 10], s. 83.

¹⁴⁴ Zob. wyrok SN z 18 IX 2015 r., I CSK 752/14, LEX nr 1813469; wyrok SN z 7 IV 2000 r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680; wyrok SN z 23 V 1975 r., II CR 208/75, LEX nr 7707; wyrok SA w Warszawie z 15 I 2015 r., I ACa 987/14, LEX nr 1680074; wyrok SA w Katowicach z 22 VIII 2014 r., I ACa 366/14, LEX nr 1506139; wyrok SA w Białymstoku z 16 VII 2014 r., I ACa 218/14, LEX nr 1506658; R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyt. 6], s. 59; E. Gniewek, [przyt. 4], s. 909; S. Rudnicki, G. Rudnicki, [przyt. 24], s. 402.

¹⁴⁵ Modyfikowanego przez art. 206 k.c. lub obowiązującą umowę *quo ad usum*.

¹⁴⁶ W tym wypadku roszczenie o wynagrodzenie nie zawsze będzie przysługiwać. Szerzej na ten temat w dalszej części niniejszego punktu.

¹⁴⁷ M. Podrecka, [przyt. 10], s. 83. Autorka dalej tłumaczy, że: „Gdyby w takiej sytuacji współwłaściciel mógł żądać samego tylko wynagrodzenia, to jedynym środkiem ochro-

tego również nie można podzielić. Jeżeli przyjmujemy, że nieposiadający współwłaściciel nie wyraża woli korzystania z przedmiotu współwłasności, to — w zasadzie — wykluczone jest istnienie przesłanki nieuprawnionego korzystania. Ergo, bezprzedmiotowe jest dalsze rozważanie podstaw roszczenia o wynagrodzenie w oparciu o art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. Jeśli jednak okoliczności sprawy pozwolą tę przesłankę uznać za spełnioną, to — w moim przekonaniu — wystarczające będzie skierowanie przez posiadających współwłaścicieli do nieposiadającego współwłaściciela oświadczenia o treści, że ma on nieskrępowaną możliwość wykonywania uprawnień zgodnie z art. 206 k.c., względnie propozycji dokonania podziału rzeczy wspólnej do korzystania¹⁴⁸. W ten sposób wykluczone zostanie ziszczenie się przesłanki bezprawnego korzystania, o ile złożona deklaracja lub oferta były zgodne z prawdą. Krytykowany pogląd¹⁴⁹ nie przekonuje jeszcze z jednego powodu. Mianowicie nie można tracić z pola widzenia, że stosownie do treści art. 225 k.c. odpowiedzialność naruszcyciela, będącego w złej wierze, powstaje od chwili zaistnienia warunków, co do których można mówić o bezprawnym korzystaniu z rzeczy wspólnej. Wymóg uprzedniego lub jednoczesnego wytoczenia powództwa o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z przedmiotu współwłasności lub złożenia wniosku o jego podział *quo ad usum* stanowiłyby zatem pozaustawową przesłankę lub prejudykat¹⁵⁰ w sprawie roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezprawne korzystanie. Brak jest racjonalnych powodów, aby taki postulat realizować na tle obowiązujących regulacji.

Za powiązaniem roszczenia o wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej z roszczeniem wydobywczym może także przemawiać treść art. 224 § 2 k.c., uzależniającego powstanie obowiązku zapłaty od wiedzy o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy¹⁵¹. Obowiązujący przed wejściem w życie kodeksu cywilnego art. 312 prawa rzeczowego takiej zależności nie przewidywał, a art. 311 prawa rzeczowego nie zawierał analogicznej normy do tej wyrażonej w art. 224 § 2 k.c. Analizując zmiany

ny pozostałych współwłaścicieli byłoby wezwanie przez nich uprawnionego posiadacza do objęcia rzeczy we współposiadanie (przy współposiadaniu zwykłym) albo wniesienie o dokonanie podziału rzeczy *quo ad usum* (przy współposiadaniu łącznym) bądź o zniesienie współwłasności” — M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 83–84. Co do pierwszego z wymienionych środków autorka zauważa, że brak mu stosownej podstawy prawnej.

¹⁴⁸ Por. R. T r z a s k o w s k i, [przyp. 132], s. 167.

¹⁴⁹ Przytoczony na początku tego akapitu.

¹⁵⁰ Zob. M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 86.

¹⁵¹ Por. postanowienie SN z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, LEX nr 897712; wyrok SN z 3 XII 2004 r., IV CK 613/03, LEX nr 359461.

w porządku prawnym, nie można także pominąć art. 229 k.c., który nie miał swojego odpowiednika w prawie rzeczowym. Stosownie do tego przepisu bieg terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy skorelowany jest ze zwrotem rzeczy właścicielowi, tj. ze zdarzeniem stanowiącym sposób zaspokojenia roszczenia windykacyjnego¹⁵². Wprawdzie argumentom tym nie można odmówić słuszności, to jednak nie przekonują mnie do tezy, za którą opowiedziała się część przedstawicieli piśmiennictwa¹⁵³. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że roszczenie o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub podziału jej do korzystania, jak i roszczenie o zapłatę wynagrodzenia (art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c.) posiadają dwie zbieżne przesłanki — własność i nieuprawnione korzystanie. Wobec czego w sprawie, której przedmiot dotyczy wyłącznie żądania zapłaty wynagrodzenia, sąd, uwzględniając powództwo, będzie musiał dać wyraz temu, że roszczenie windykacyjne jest (było) uzasadnione, stwierdzając, że wymienione wyżej dwie przesłanki są spełnione. Szczególnie ważna jest ocena okoliczności¹⁵⁴, które mają przemawiać za uznaniem, że w danym układzie mamy do czynienia z nieuprawnionym korzystaniem. Omawiając niniejsze zagadnienie, warto również przytoczyć poglądy Tomasza Dybowskiego. Autor ten, podkreślając powiązanie roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym, zwrócił uwagę na uproszczenie sporu będącego następstwem pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą. Ułatwienie to polega na tym, że udowodnienie przesłanek roszczenia windykacyjnego oraz dodatkowe wykazanie złej wiary posiadacza wystarczają także do dochodzenia roszczeń uzupełniających, bez potrzeby odwoływania się do uregulowań zawartych w prawie zobowiązań¹⁵⁵. O ile T. Dybowski nie wskazał jednoznacznie, że dopuszczalne jest przeprowadzenie takich dowodów w sprawie o zapłatę wynagrodzenia, z pominięciem postępowania o wydanie rzeczy, to o akceptacji takiej koncepcji może jednak świadczyć inna wypowiedź, w której autor omawia rozszczenie legitymacji czynnej związanej z roszczeniem windykacyjnym oraz z roszczeniami uzupełniającymi¹⁵⁶. Pod tym względem szczególnie znamienne jest zdanie, w myśl którego: „Jeżeli w okresie, w którym posiadacz w złej wierze władał rzeczą, zmieniali się właściciele, każdy z nich może dochodzić roszczeń uzupełniających od posiadacza za okres, w którym był

¹⁵² Zob. postanowienie SN z 15 IV 2011 r., III CZP 7/11, LEX nr 897712.

¹⁵³ Wśród nich m.in. M. Podrecka i B. Jelonek-Jarco. Zob. też przyp. 142 niniejszego artykułu.

¹⁵⁴ Zob. pkt IV.2.2 niniejszej pracy.

¹⁵⁵ T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 187.

¹⁵⁶ T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 185.

właścicielem”¹⁵⁷. Pogląd ten wydaje się zakładać brak uprzedniego dochodzenia roszczenia windykacyjnego, w czasie kiedy osobie wyzutej z posiadania przysługiwało prawo własności.

Rekapitulując powyższe, nie zgadzam się z takim kierunkiem rozumowania, które prowadzi do przyjęcia, że niedopuszczalne jest samodzielne żądanie zapłaty na podstawie art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c.¹⁵⁸ w sytuacji, gdy uprawniony współwłaściciel nie wystąpił uprzednio lub jednocześnie z roszczeniem o dopuszczenie do współposiadania, podział rzeczy *quo ad usum* albo zniesienie współwłasności¹⁵⁹. Koncepcja ta nie tylko nie znajduje oparcia w przepisach prawa, lecz także pozbawiona jest praktycznego uzasadnienia. Korzystający z rzeczy wspólnej współwłaściciele, obawiający się roszczenia o wynagrodzenie ze strony nieposiadającego współwłaściciela, mogą stosunkowo łatwo zniweczyć byt tego roszczenia, jeżeli rzeczywiście ich zamiarem nie jest wykluczenie tego współwłaściciela od posiadania rzeczy wspólnej. W razie braku dysponowania danymi adresowymi, niezbędnymi do przesłania stosownego oświadczenia nieposiadającemu współwłaścicielowi, rozwiązaniem będzie manifestowanie wśród rodziny i lokalnej społeczności, że współkorzystanie z przedmiotu współwłasności nie odbywa się z celowym wyłączeniem któregokolwiek ze współwłaścicieli. W kwestii zajmowanego przeze mnie stanowiska potrzebne jest poczynienie istotnego zastrzeżenia. Samodzielne powództwo w oparciu o art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. (poza przypadkami zaspokojenia roszczenia windykacyjnego)¹⁶⁰ należy aprobować wyłącznie w sytuacji, gdy roszczenie wydobywcze cały czas przysługuje¹⁶¹. Jeżeli to ostatnie wygasa w związku ze zbyciem udziału we współwłasności lub na

¹⁵⁷ T. D y b o w s k i, [przyp. 4], s. 185.

¹⁵⁸ W przypadku gdy posiadający współwłaściciel jest w dobrej wierze, żądanie dopuszczenia do współposiadania rzeczy wspólnej lub jej podziału do korzystania jest niezbędne (art. 224 § 2 k.c.).

¹⁵⁹ Przeciwno potrzebie uprzedniego wytoczenia powództwa windykacyjnego opowiedział się również R. T r z a s k o w s k i, [przyp. 132], s. 166–168. Autor ten, powołując się na wyrok SN z 26 VII 2007 r., V CSK 120/07, LEX nr 465612, wskazał również, że mogą istnieć ważne powody, dla których powód nie inicjuje powództwa wydobywczego, a to np. obawa przed jego oddaleniem ze względu na nadużycie prawa, podczas gdy racje oparte na art. 5 k.c. mogą nie znaleźć zastosowania przy żądaniu zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy — zob. R. T r z a s k o w s k i, [przyp. 132], s. 166–167.

¹⁶⁰ Po zwrocie rzeczy (art. 229 § 1 k.c.).

¹⁶¹ Jako zasadę należy przyjąć, że współwłaściciel domagający się wyłącznie zapłaty wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej również obejmuje swoją wolą umożliwienie mu powrotu do współposiadania lub dokonanie podziału rzeczy *quo ad usum*. W przeciwnym wypadku, co do zasady, wykluczone będzie wykazanie przesłanki nieuprawnionego korzystania, *ergo* ani roszczenie o zapłatę, ani to o charakterze wydobywczym nie będą zasadne.

skutek powrotu współwłaściciela do współkorzystania z rzeczy (jednak nie w ramach zaspokojenia żądania o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej lub jej podziału *quo ad usum*), a uprawniony choćby nie zainicjował sprawy o ochronę własności, kiedy był do tego legitymowany, to trzeba przyjąć, że wynagrodzenie za nieuprawnione posiadanie nie przysługuje w okresie poprzedzającym wskazane zdarzenia. W takim stanie rzeczy odpada bowiem podstawowa funkcja omawianej instytucji, jaką jest uzupełnienie roszczenia windykacyjnego.

Charakteryzując relację roszczenia współwłaściciela o zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystania z rzeczy wspólnej w stosunku do roszczenia o dopuszczenie do współposiadania tej rzeczy lub jej podziału do korzystania, nie sposób pominąć znaczenia wygaśnięcia tych ostatnich z uwagi na utratę własności (udziału) na skutek zasiedzenia. Zagadnienie to trafnie wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15 kwietnia 2011 r., między innymi podnosząc, że: „Funkcja zasiedzenia sprzeciwia się przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem, jednak także — jak trafnie podnosi się w piśmiennictwie — wszelkich innych roszczeń, u których podstaw leży prawo własności, do takich zaś należałyby roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Ład, porządek prawny, stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności rzeczy, czyli wszystko to, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, ulegałyby ponownie zakłóceniu przez spory dotyczące, związanego z roszczeniem windykacyjnym i tym samym uzależnionego przede wszystkim od kwestii własnościowych, roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym datę zasiedzenia. Przyznanie byłemu właścicielowi takiego roszczenia wobec posiadacza, który stał się właścicielem, byłoby więc nie do pogodzenia z celem zasiedzenia”¹⁶². Tok rozumowania Sądu Najwyższego — zważywszy na dopuszczalność zasiedzenia udziału we współwłasności — można z powodzeniem przeszczerpić na grunt rozliczeń między współwłaścicielami.

Podsumowując niniejszy punkt, pragnę wskazać, że celowo w jego tytule nie użyłem takich terminów jak „samodzielność” czy „akcesoryjność”.

¹⁶² III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93. Pogląd ten, z zastrzeżeniami, przyjmuje także R. Trzaskowski, [przyp. 132], s. 168–171, który wcześniej wyraził odmienne zapatrywanie (R. Trzaskowski, *Roszczenia...*, [przyp. 6], s. 6). Odmienne stanowisko zaprezentowała M. Olczyk, [przyp. 132], s. 641–651. Z uwagi na ramy niniejszego opracowania zagadnienie wpływu zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających nie może zostać omówione kompleksowo. Szeroko na ten temat wypowiedział się R. Trzaskowski, *Wpływ zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających (cz. 1)*, „Palestra” 2013, z. 3–4, s. 162–168; R. Trzaskowski, [przyp. 132], s. 161–171.

Z przeprowadzonych rozważań wynika, że ze sporą ostrożnością należy odwoływać się do samoistności roszczenia o wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy, jak również do jego silnego związku z roszczeniem windykacyjnym, bowiem jeden i drugi atrybut nie mają charakteru bezwzględego. Skomplikowanie analizowanej relacji — niewątpliwie — leży u podstaw wielu problemów interpretacyjnych, które powstają na tle rozpatrywanych przez sądy powszechne licznych spraw, w których strony sięgają po art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c.

V. PODSUMOWANIE

Podsumowując zaprezentowane poglądy judykatury i przedstawicieli nauki oraz własne spostrzeżenia, nasuwa się wniosek, że w ostatnich latach tematyka związana z roszczeniami współwłaścicieli o zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela stanowi coraz częstszy przedmiot analizy. Z pewnością między innymi z tego powodu regulacje zawarte w art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. są przyczyną wielu kontrowersji powstających na tle procesu stosowania prawa. Skala wątpliwości sprawia, że podjęte w niniejszym artykule zagadnienia są bardzo doniosłe praktycznie.

Dotychczas w opracowaniach skupiano się przede wszystkim na samej istocie roszczenia — jego dopuszczalności, jak również ewentualnej jego podstawie prawnej. Poglądy z tym związane podsumował Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 19 marca 2013 r.¹⁶³, w której stanowczo opowiedział się za stosowaniem art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. Odnosząc się do stosunków między współwłaścicielami, mniej uwagi poświęcono dotąd próbie omówienia poszczególnych przesłanek¹⁶⁴ odpowiedzialności na kanwie tych przepisów, jak również relacji roszczenia współwłaściciela o zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystania z rzeczy wspólnej w stosunku do roszczenia o dopuszczenie do współposiadania tej rzeczy lub jej podziału do korzystania¹⁶⁵. Nie można także zapominać o algorytmach obliczania wysokości należnego wynagrodzenia. Mam nadzieję, że przedstawione przeze mnie uwagi będą stanowić swoisty *spiritus movens* do pogłębianych badań i prowadzenia dalszej, ożywionej dyskusji na ten temat.

¹⁶³ III CZP 88/12, LEX nr 1365841.

¹⁶⁴ Które przecież doznają stosownej modyfikacji z uwagi na specyfikę relacji między współwłaścicielami.

¹⁶⁵ W tej kwestii stosunkowo obszernie wypowiedziała się M. P o d r e c k a, [przyp. 10], s. 81–86.

