



Rejent * rok 18 * nr 9(209)
wrzesień 2008 r.

Glosa

do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2007 r., III CZP 117/06¹

Stosowanie art. 5 k.c. do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości nie jest wyłączone.

1. Glosowane orzeczenie zasługuje na szczególną uwagę ze względu na fakt, że u podłoża zagadnienia przedstawionego Sądowi Najwyższemu leży kwestia mająca istotne znaczenie dla praktyki (i jednocześnie budząca kontrowersje w piśmiennictwie oraz orzecznictwie), a mianowicie, czy w odniesieniu do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości stosowanie art. 5 k.c. jest wyłączone. Konsekwencje przyjęcia założenia o niedopuszczalności odwoływania się w takich przypadkach do unormowania art. 5 k.c. są ważkie, bowiem w przedmiocie zniesienia współwłasności prowadzą do pomijania przy rozstrzyganiu w postępowaniu ogólnie uznanych norm moralnych, elementów etycznych zawierających reguły postępowania między ludźmi, a tym samym sensu aksjologicznego regulacji art. 210 i nast. k.c.²

¹ OSNC 2007, z. 11, poz. 165.

² Por. odpowiednio – A. Szpunar, *O zastrzeżeniu nadmiernych odsetek ustawowych*, PPH 2001, nr 10, s. 34 i nast.; K. Piasecki, *Kodeks cywilny. Księga pierwsza. Część ogólna. Komentarz*, Kraków 2003, teza 2/4 do art. 5.

2. Stan faktyczny przedstawiał się następująco: postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2006 r. Sąd Rejonowy w Będzinie oddalił wniosek Jadwigi K. o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w C. przy ul. B. o numerze geodezyjnym 235/3, uznając za niedopuszczalne zniesienie współwłasności działki, które powoduje uniemożliwienie uczestnikom postępowania dojście i dojazd do ich nieruchomości, nieposiadającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawczyni od tego postanowienia powstało przedstawione przez Sąd Okręgowy zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości: „czy możliwe jest – z powołaniem się na art. 5 k.c. lub inną podstawę prawną – uznanie za niedopuszczalne zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej drogę, dającą odrębną nieruchomość będącą własnością poszczególnych współwłaścicieli tej drogi odpowiedni dostęp do drogi publicznej w przypadku braku ich zgody, gdy droga ta jest niezbędna jedynie tym właścicielom?”.

Rozstrzygając przedstawione zagadnienie prawne, Sąd Najwyższy wskazał, że stosowanie art. 5 k.c. do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości nie jest wyłączone. W uzasadnieniu zwrócił uwagę na fakt, że w doktrynie prawa cywilnego oraz w judykaturze Sądu Najwyższego dominuje pogląd, iż nie ma podstaw do czynienia jakichkolwiek wyłączeń w zakresie stosowania art. 5 k.c. Przestrzeganie zasad współzycia społecznego winno być zatem immanentnym czynnikiem każdego zachowania się w każdej sytuacji³. W dalszej części wyводу Sąd Najwyższy stwierdził, że wprawdzie w niektórych, nielicznych wypadkach Sąd Najwyższy wyłączył stosowanie art. 5 k.c.⁴, a w innych dopuścił stosowanie tego przepisu tylko w sytuacjach szczególnie wyjątkowych⁵, to jednak

³ Jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1962 r., 4 CO 9/62 (OSNCP 1963, nr 1, poz. 7) i uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasady prawnej – z dnia 7 czerwca 1971 r., III CZP 87/70 (OSNCP 1972, nr 3, poz. 42).

⁴ Por. uzasadnienia wyroków z dnia 22 września 1987 r., III CRN 265/87 (OSNCP 1989, nr 5, poz. 80), z dnia 8 października 1965 r., I CR 265/65 (OSNCP 1966, nr 7-8, poz. 123) i z dnia 10 października 2002 r., V CK 370/02 (OSNP 2004, nr 2, poz. 21).

⁵ Por. uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów – zasada prawna – z dnia 7 czerwca 1971 r., III CZP 87/70 i wyroku z dnia 4 lutego 1985 r., IV CR 557/84 (OSNCP 1985, nr 11, poz. 181).

dyrektywa powszechnego respektowania zasad współżycia społecznego nie została podważona.

Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na fakt, że dyrektywa ta nie została zakwestionowana także w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, który stwierdzając zgodność kodeksu cywilnego z Konstytucją⁶, podkreślił m.in. szczególną, akcentowaną również w doktrynie, przydatność klauzul generalnych – w tym zasad współżycia społecznego – dla nadawania stosowaniu przepisów „bezpośredniego sensu aksjologicznego zakorzenionego w Konstytucji”. Wskazał, że zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, zasady współżycia społecznego, mimo że wywodzą się z poprzedniego okresu, współlistnieją z całym systemem prawa cywilnego i jako czynnik uelastyczniający ten system muszą być brane pod uwagę przez sądy przy rozstrzyganiu każdej sprawy. Sąd Najwyższy podkreślił, że wypowiedź Trybunału Konstytucyjnego o zgodności art. 5 k.c. z Konstytucją obejmowała także aspekty konstytucyjnej ochrony własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji). Dodał, że w dotychczasowej judykaturze kwestia zastosowania art. 5 k.c. do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości była rozstrzygana jednolicie⁷. W konkluzji Sąd Najwyższy stwierdził, że nie jest przekonywający zgłoszony w piśmiennictwie postulat odejścia od dominującego dotychczas poglądu i generalne, aprioryczne stwierdzenie, że oparte na art. 210 k.c. żądanie zniesienia współwłasności nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Postulat ten stoi bowiem w opozycji nie tylko do powszechnie przyjmowanego zapatrywania, że art. 5 k.c. obejmuje swą hipotezą każde prawo (uprawnienie) podmiotowe, ale także do gruntownie uzasadnionej tezy, iż wynikające z zasad współżycia społecznego ograniczenia prawa własności nie pozostają w kolizji z aksjologią konstytucyjną oraz uwarunkowaniami ustrojowymi. Jednocześnie Sąd Najwyższy zastrzegł, że nie zmienia to wyjątkowości i tymczasowości ochrony wynikającej z art. 5 k.c., a także

⁶ Wyrok z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99 (OTK Zb.Urz. 2000, nr 7, poz. 254) wraz z uzasadnieniem.

⁷ Sąd Najwyższy powołał się na orzeczenie z dnia 4 sierpnia 1949 r., C 974/49 (Przegląd Notarialny 1950, nr 7-8, s. 141), uchwałę z dnia 20 kwietnia 1962 r., 4 CO 9/62, postanowienie z dnia 3 grudnia 1966 r., III CR 301/66 (OSNCP 1967, nr 12, poz. 220), z dnia 22 maja 1969 r., III CRN 202/69 (OSNPG 1969, nr 12, poz. 81), postanowienie z dnia 9 października 1981 r., III CRN 202/81 (niepubl.)

wyłączenia jego stosowania w sytuacji, w której interes osoby uprawnionej może być zaspokojony w inny sposób, np. przez ustanowienie służebności.

3. Pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w tezie oraz uzasadnieniu komentowanej uchwały należy ocenić pozytywnie. W pierwszym rzędzie podkreślenia wymaga fakt, że konieczne jest pewne uelastycznienie systemu prawa cywilnego, nawet w tak ważkich kwestiach jak prawo własności. Teoria zakazu nadużycia praw podmiotowych ma zastosowanie do wszystkich praw podmiotowych i nie ma podstaw do głoszenia zapatrywania, że istnieją tzw. prawa bezwzględne, do których zakaz nadużycia nie ma zastosowania, takie jak choćby prawo żądania zniesienia współwłasności⁸. Nie jest bowiem możliwe wyłączenie sytuacji, w których – jak w stanie faktycznym, na tle którego podjęto głosowaną uchwałę – żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Również obecnie można wskazać na takie przypadki, choćby w sytuacji, gdy każdy z normatywnych sposobów zniesienia współwłasności prowadziłby do powstania stanu faktycznego rażąco naruszającego interesy przynajmniej jednego z uczestników postępowania. Należy w tym miejscu odwołać się do unormowania art. 210 i nast. k.c. Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze pięć lat; przedłużenie można pominąć. Wedle art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Natomiast stosownie do regulacji art. 212 § 1 k.c., jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebno-

⁸ K. Piasecki, *Kodeks cywilny...*, teza 1/30 do art. 5.

ściami gruntowymi. Zgodnie z § 2 tego artykułu rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W myśl art. 212 § 3 k.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych.

Odnosząc powyższe regulacje do omawianej kwestii, w pierwszym rzędzie należy zwrócić uwagę na fakt, że w wyniku zniesienia współwłasności może dojść do rażącego pokrzywdzenia tak wnioskodawcy, jak i uczestników, a to w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności nieruchomości uniemożliwia czy to wnioskodawcy, czy uczestnikowi wykonywanie jego praw podmiotowych w stosunku do innej nieruchomości, do której przysługuje mu prawo, tak jak to miało miejsce w stanie faktycznym sprawy, której dotyczy glosowana uchwała. W takiej sytuacji realizacja praw współwłaściciela do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości prowadzi w istocie do unicestwienia innych praw drugiego współwłaściciela w stosunku do innej nieruchomości. Jednocześnie zniesienie współwłasności działki stanowiącej jedyny dojazd i dojście do innych nieruchomości jest bezcelowe, bowiem nie zakończy potencjalnych sporów między aktualnymi współwłaścicielami działki, konieczne będzie bowiem ustanowienie służebności drogi koniecznej dla współwłaściciela, który utraci prawo własności. Rozwiązanie takie jest zatem całkowicie bezcelowe.

Uwagi powyższe są aktualne nie tylko w sytuacji wskazanej w stanie faktycznym, w którym podjęta została glosowana uchwała. Jest to tylko jeden z wielu przypadków, gdy zniesienie współwłasności nieruchomości może być sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Rozstrzygnięcie to będzie aktualne w szczególności w sytuacji zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiących budynki mieszkalne bądź samodzielne lokale mieszkalne, z których nie można wyodrębnić samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności

lokali⁹, nie jest zatem możliwe dokonanie fizycznego podziału rzeczy, natomiast jednocześnie żadna ze stron nie ma możliwości spłaty drugiej strony i nie ma zdolności kredytowej, co obecnie jeszcze dość często występuje, natomiast w wyniku sprzedaży nieruchomości stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego uzyskana ze sprzedaży cena nie pozwoli na zaspokojenie potrzeb życiowych żadnej ze stron. W efekcie, w wyniku zniesienia współwłasności, realizacja uprawnień przysługujących każdemu ze współwłaścicieli stanowiłaby nadużycie prawa, gdyż pozbawiłaby jedną lub więcej osób podstawy dotychczasowej egzystencji¹⁰.

W tym miejscu konieczne jest odniesienie do podnoszonych w piśmiennictwie twierdzeń, że uprawnienie każdego ze współwłaścicieli do żądania zniesienia współwłasności ma tak podstawowy charakter, iż współwłaściciel nie może być go pozbawiony na podstawie art. 5 k.c. ze względu na sprzeciw lub interes innego współwłaściciela, bowiem nabywca udziału we własności musi się liczyć od początku z przejściowym charakterem współwłasności w częściach ułamkowych i z niepewnym sposobem jej likwidacji, w następstwie czego cała rzecz może należeć do innego współwłaściciela. Wskazuje się, że takie niebezpieczeństwo i niedogodności są więc niejako objęte z góry wiedzą i świadomością nabywcy udziału¹¹. Tymczasem nabycie współwłasności nieruchomości możliwe jest również w drodze dziedziczenia, gdzie – zwłaszcza w przypadku przyjęcia spadku wprost z uwagi na upływ sześciu miesięcy od otwarcia spadku i niezłożenie oświadczeń spadkowych – trudno mówić o objęciu wskazanych wyżej okoliczności wiedzą i świadomością nabywcy udziału. Co więcej – w wielu przypadkach dojdzie do powstania samej

⁹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.

¹⁰ Por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1962 r., IV CO 9/62 (OSNC 1963, z. 1, poz. 7), która co prawda odnosi się do innego stanu faktycznego, jednak należy ją odnieść również do omawianego przypadku.

¹¹ S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2007, teza 1 do art. 210; por. również orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2002 r., I CKN 249/00 (niepubl.); uchwała Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 1990 r., III CZP 15/90 (OSN 1990, nr 10-11, poz. 137); orzeczenie Sądu Najwyższego z 19 maja 1997 r., I CKU 55/97 (niepubl.)

współwłasności dopiero w wyniku dziedziczenia nieruchomości stanowiącej wcześniej własność jednej osoby¹².

Oczywiście, postanowienie oddalające wniosek o zniesienie współwłasności na mocy art. 5 k.c. nie wyłącza późniejszego uwzględnienia nowego wniosku w przypadku zmiany stanu faktycznego i ustąpienia przesłanek uniemożliwiających zniesienie współwłasności. Tak bowiem w doktrynie, jak i w orzecznictwie jest powszechnie przyjęte, że art. 5 k.c. rozumiany jest jako ustalający obiektywne przesłanki naruszenia prawa podmiotowego i nie może prowadzić do nabycia ani utraty prawa podmiotowego, zaś ochrona z niego wynikająca ma charakter przejściowy, a nie trwały, ze względu na zmieniające się okoliczności¹³. Zasady współzycia społecznego chronią zatem przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić¹⁴.

Jednocześnie należy wskazać na fakt, że – jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu cyt. wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99 – klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie kształtuje praw podmiotowych ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa. W orzecznictwie wskazuje się, że klauzula z art. 5 k.c. nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa. Zasady współzycia społecznego są z konieczności pojęciem nieostrym, nie stanowi to jednak istotnej przeszkody przy wykładni poszczególnych

¹² Należy jednak zwrócić uwagę na uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2002 r., I CKN 249/00 (niepubl.), w którym wskazano, że żądanie działu spadku i zniesienia współwłasności jest ustawowym prawem współwłaścicieli o tak podstawowym charakterze, iż co do zasady nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, ponieważ z samego założenia współwłasność jest nietrwała i każdy ze współwłaścicieli musi liczyć się z możliwością jej zniesienia także w sposób, który może pozbawić go prawa do rzeczy lub je ograniczyć. Sąd Najwyższy w konkluzji stwierdził, że dlatego w zasadzie nie można oddalić wniosku o zniesienie współwłasności z powołaniem się na postanowienia art. 5.

¹³ Por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1966 r., III CRN 301/66 (OSNC 1967, z. 12, poz. 220); uzasadnienia orzeczeń Sądu Najwyższego z: 17 września 1971 r., III PRN 77/71 (OSNPG 1972, nr 7, poz. 41) i 19 stycznia 1998 r., I CKN 424/97 (OSN 1998, nr 9), a nadto uzasadnienie cyt. wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99; por. również T. J u s t y Ń s k i, *Nadużycie prawa w związku z żądaniem zniesienia współwłasności*, Przegląd Sądowy 2003, nr 5, s. 41.

¹⁴ K. P i a s e c k i, *Kodeks cywilny...*, teza 6/2 do art. 5.

zwrotów ustaw posługujących się tym pojęciem¹⁵. Co istotne – norma wynikająca z art. 5 k.c. w okresie jej funkcjonowania w porządku konstytucyjnym państwa prawnego nie była i nie jest rozumiana jako upoważnienie sądu do działalności prawotwórczej. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 września 1987 r.¹⁶ stwierdził, że „z powołaniem się na zasady współzycia społecznego nie można podważać ani modyfikować wyraźnych dyspozycji przepisów prawnych, które, jak art. 58 § 1 k.c., ze względu na bezpieczeństwo obrotu przewidują sankcje bezwzględnej nieważności dla czynności prawnych sprzecznych z prawem, nie przewidując żadnych wyjątków, a więc samodzielnie, w sposób jednoznaczny i wyczerpujący przesądzają o prawach stron”.

Ze względu na ujęcie art. 5 k.c. może on być nadto stosowany do wszystkich podmiotów, ponieważ każdy uczestnik obrotu prawnego może dopuścić się nadużycia prawa¹⁷.

4. Resumując – rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego jest trafne i służy na aprobatę. Nie można bowiem wykluczyć sytuacji, w których żądanie zniesienia współwłasności będzie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Żądanie takie jest co prawda ustawowym prawem współwłaścicieli o podstawowym charakterze, jednak nie może to prowadzić do mechanicznego stosowania obowiązujących regulacji. Oczywiście jednocześnie należy postulować bardzo ostrożne stosowanie tego unormowania, co jednak samo przez się nie prowadzi do jego wyłączenia w przedmiotowych sprawach.

Z uwagi na podnoszone wyżej wątpliwości do dopuszczalności stosowania we wskazanych wyżej sprawach regulacji art. 5 k.c., głosowana uchwała charakteryzuje się znaczną doniosłością dla praktyki, stanowiąc wskazówkę przede wszystkim dla orzekających w sprawach o zniesienie współwłasności. Nie sposób jednocześnie nie zwrócić uwagi na jej doniosłość również dla doktryny prawa.

Andrzej Michór

¹⁵ Por. A. Szpunar, *O zastrzeżeniu...*, s. 34 i nast.; uzasadnienie cyt. wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99.

¹⁶ III CRN 265/87 (OSNCP 1989, z. 5, poz. 80).

¹⁷ Por. uzasadnienie cyt. wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99.