

Katarzyna Sznajder

Charakter prawny roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów na rzecz wspólną

1. Uwagi wstępne

W prawie cywilnym nie jest możliwe całkowite, ściśle rozdzielenie reżimów prawnorzeczowego i obligacyjnego¹. Sposób ukształtowania wielu roszczeń budzi kontrowersje co do ich charakteru. Wątpliwości w tej mierze pojawiły się między innymi w odniesieniu do roszczeń pomiędzy współwłaścicielami o zwrot wydatków na rzecz wspólną i poniesionych ciężarów (art. 207 k.c.). W piśmiennictwie zwraca się uwagę, że przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności zawierają normy stanowiące podstawę zarówno dla roszczeń o charakterze prawnorzeczowym, jak i obligacyjnym². Kwestia rozliczenia między współwłaścicielami wydatków na wspólną rzecz stanowi element szerszej grupy zagadnień dotyczących wzajemnych praw i obowiązków współwłaścicieli dotyczących zarządu i korzystania z rzeczy.

Analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego z ostatnich dziesięcioleci wskazuje na znaczne rozbieżności w ocenie tego, czy wspomniane

¹ Zob.: S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1985, s. 117; Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 6, Warszawa 2003, s. 95; P. Machnikowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. Z. Radwański, t. III, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 47 i nast.

² M.in. Z. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, red. W. Czachórski, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1977, s. 402 i nast.

roszczenie ma charakter obligacyjny, czy też ustawodawca nadał mu charakter zbliżony do prawa rzeczowego. Judykatura prezentowała rozbieżne stanowiska dotyczące określania podmiotu, przeciwko któremu kieruje się to roszczenie: czy winien być nim aktualny (a zatem „każdoczesny”) współwłaściciel, czy też osoba, której udział w współwłasności przysługiwał w chwili dokonywania nakładu na wspólną rzecz. To, jak pojmowana jest konstrukcja roszczenia z art. 207 k.c., ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięć sądów orzekających w postępowaniach, w których rozpoznawane jest żądanie współwłaściciela o zwrot nakładów. Zagadnienie to wymaga wyjaśnienia szczególnie na tle spraw, w których doszło do zbycia udziału we współwłasności po dokonaniu wydatku. Konieczne jest zatem rozstrzygnięcie, czy podmiot uprawniony i zobowiązany wyznaczone są przez sytuację prawnorzecową z chwili dokonania nakładu, czy też zobowiązany jest każdoczesny współwłaściciel, tj. również nabywca udziału.

Wypada wskazać, że zagadnienie to pojawi się zarówno w postępowaniach w trybie procesowym (art. 13 § 1 k.p.c.), mających za przedmiot żądanie oparte na art. 207 k.c., jak również w postępowaniach o zniesienie współwłasności. W tych ostatnich obligatoryjne jest (w oparciu o art. 618 k.p.c.) łączne rozpoznanie, wraz ze zniesieniem współwłasności, wniosków o rozliczenie nakładów³.

2. Stanowisko doktryny i judykatury

W doktrynie dominują wypowiedzi wskazujące na obligacyjny charakter roszczenia o zwrot nakładów na rzecz wspólną⁴. Podkreśla się, że wprawdzie współwłaścicielowi przysługuje prawo rzeczowe, jednak

³ M.in. T. Grzybowski, *Problematyka prawna sporów i roszczeń rozpoznawanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości (problematyka prawna art. 618 k.p.c.)*, Przegląd Sądowy 2002, nr 5, s. 17 i nast.

⁴ Z. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego...*, t. II, s. 404, przy czym autor ten dokonuje rozróżnienia pomiędzy roszczeniem o wydanie pożytków i przychodów a roszczeniem o rozliczenie wydatków i ciężarów, jako obligacyjne, określając roszczenie o zwrot wartości nakładów; A. Wąsiewicz, *Charakter prawny współwłasności ulamkowej według kodeksu cywilnego*, RPEiS, 1964, nr 4, s. 127; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 294; T. Grzybowski, *Problematyka prawna...*, s. 28, zob. również P. Machnickowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, t. III, s. 48.

w ramach stosunku współwłasności przenikają się wzajemnie elementy rzeczowe i obligacyjne, przy czym liczne są te ostatnie. Konieczne jest dokonanie rozróżnienia między poszczególnymi uprawnieniami współwłaścicieli i rozstrzygnięcie, czy są one skuteczne *erga omnes*, czy też jako obligacyjne, kierują się tylko wobec podmiotów, które były związane stosunkiem współwłasności w czasie, w którym doszło do zdarzeń kreujących zobowiązanie⁵. Zwolennicy wskazanego wyżej przeważającego poglądu podkreślają, że z przysługującymi współwłaścicielowi prawami skutecznymi *erga omnes* ustawodawca związał uprawnienia i obowiązki obligacyjne, skuteczne między osobami w danym czasie związanymi węzłem współwłasności, łączą one zatem ściśle oznaczone osoby. Dany podmiot może być zatem uznany za uprawniony lub zobowiązany jedynie w odniesieniu do czasu, w którym miał przymiot współwłaściciela. Za ten okres ponosi on m. in. ciężary związane z rzeczą wspólną. W razie zbycia udziału uprawnienie i zobowiązanie nie przechodzą na nabywcę udziału z mocy prawa⁶. Uznanie roszczenia za obligacyjne pociąga za sobą szereg konsekwencji, w tym konieczność stosowania ogólnego reżimu przedawnienia roszczeń⁷.

W wypowiedziach przedstawicieli doktryny można również napotkać pogląd opowiadający się za ujęciem zobowiązania do zwrotu wartości nakładów jako tzw. zobowiązania realnego. Zgodnie z tym zapatrywaniem, podmiot uprawniony i zobowiązany wskazane są przez aktualną sytuację prawnorzeczową⁸. Samo roszczenie ma obligacyjny charakter, lecz na jego ukształtowanie ma wpływ sytuacja w zakresie praw bezwzględnych, w szczególności własności. Jak zostanie wskazane poniżej, w orzecznictwie podjęto próby konstruowania treści roszczenia opartego na art. 207 k.c. jako zobowiązania realnego.

⁵ Z. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, s. 403 i nast.

⁶ T. Grzybowski, *Problematyka prawna...*, s. 29.

⁷ M.in. T. Grzybowski, *Problematyka prawna...*, s. 29; H. Ciepła, [w:] H. Ciepła, B. Czech, S. Dąbrowski, T. Domińczyk, H. Pietrzkowski, Z. Strus, M. Sychowicz, A. Wypiórkiewicz, *Kodeks cywilny*, t. I, Warszawa 2005, s. 347.

⁸ A. Wąsiewicz, *Charakter prawny...*, s. 130. Jako zobowiązanie realne roszczenie z art. 207 k.c. kwalifikuje Z. Radwański (*Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2003, s. 95).

Wyraźne różnice w odniesieniu do konstrukcji roszczenia o zwrot nakładów opartego na art. 207 k.c. wystąpiły w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Z jednej strony należy odnotować poglądy opowiadające się za zbliżoną do rzeczowej naturą uprawnienia współwłaściciela do żądania zwrotu wartości nakładów. Takie stanowisko zajął SN w postanowieniu z dnia 18 marca 1999 r.⁹ Sąd Najwyższy podkreślił, że zamieszczone w art. 207 k.c. określenie „współwłaściciele” oznacza, iż w przepisie chodzi o każdoczesnego współwłaściciela. W razie zbycia udziału we współwłasności zobowiązanie dotyczące nakładu przechodzi na następcę prawnego. Analogiczny pogląd przyjął SN w wyroku z 25 lipca 2003 r.¹⁰ W uzasadnieniach tych orzeczeń wyrażono stanowisko, zgodnie z którym dokonanie przez współwłaściciela wydatków i poniesienie ciężarów powoduje powstanie tzw. zobowiązania realnego. Oznacza to, że pozostali współwłaściciele obowiązani są rozliczyć się z nim proporcjonalnie do wielkości swoich udziałów, przy czym w razie zbycia udziału obowiązek ten przechodzi na nabywcę. Roszczenie o zwrot wartości nakładów kieruje się wobec osoby wskazanej przez sytuację prawnorzeczową. Podmiotem zobowiązanym jest zatem każdoczesny współwłaściciel.

Wskazać należy, że w uzasadnieniach podanych wyżej orzeczeń Sąd Najwyższy nie prowadził szerszych rozważań co do natury roszczenia o zwrot wartości nakładów na rzecz, powołując się jedynie na konstrukcję zobowiązania realnego. W uzasadnieniach nie można doszukać się analizy prowadzącej do takich wniosków, w szczególności brak tam wskazania, które cechy roszczenia przesądzają o jego „realnym” charakterze.

Zapatrywanie odmienne Sąd Najwyższy wyraził już w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 grudnia 1973 r.¹¹, jak również – co do zasady – w postanowieniu z dnia 5 grudnia 1997 r.¹² W tym ostatnim orzeczeniu SN, przyjmując obligacyjny charakter roszczenia z art. 207 k.c., stwierdził, że może ono kierować się przeciwko współwłaścicielowi, który nieodpłatnie nabył udział we współwłasności rzeczy. Natomiast w razie dalszego odpłatnego zbycia udziału we współwłasności tego przedmiotu,

⁹ I CKN 928/1997 (Biuletyn SN 1999, nr 7, poz. 5).

¹⁰ V CK 141/2002 (Monitor Prawniczy 2007, nr 1, s. 38).

¹¹ III CZP 78/73 (OSNC 1974, nr 10, poz. 165).

¹² I CKN 558/97 (OSNC 1998, nr 7-8 poz. 112).

kolejnego nabywcy nie łączy już z byłym współwłaścicielem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą i nabywcą.

We wskazanych rozstrzygnięciach przyjęto obligacyjny charakter roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość. Sąd Najwyższy podkreślił jednocześnie, że taki charakter zobowiązania współwłaściciela powoduje, że co do zasady nie przechodzi ono na nabywcę udziału. Współwłaściciel odpowiada za zwrot wartości nakładów poniesionych przez innego współwłaściciela odpowiednio w czasie, w którym temu pierwszemu przysługiwało prawo własności wspólnej rzeczy.

Ostatnio Sąd Najwyższy pogląd ten szeroko przedstawił w uchwałach z dnia 10 maja 2006 r.¹³ oraz z dnia 21 lutego 2008 r.¹⁴ W sprawach, których dotyczyły powyższe uchwały, rozpatrywane było żądanie rozliczenia nakładu na nieruchomość, podnoszone w sytuacji, w której doszło już do zmiany kręgu współwłaścicieli wskutek zbycia udziału. Nakłady na nieruchomość wspólną polegały na wykonaniu robót budowlanych w posadowionych nań budynkach. Rozstrzygnięcia wymagało zagadnienie kręgu osób zobowiązanych do zwrotu równowartości nakładu; czy są nimi aktualni współwłaściciele, czy też osoby związane stosunkiem prawnym współwłasności w chwili dokonywania nakładu.

W przeciwieństwie do poprzednich orzeczeń, w uchwale z dnia 21 lutego 2008 r. SN wyraźnie podkreślił, że roszczenie o zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, również wtedy, gdy osoby te zbyły swoje udziały nieodpłatnie.

W uzasadnieniach uchwał Sąd Najwyższy wskazał na konieczność przeprowadzenia analizy uregulowania roszczeń z art. 207 k.c., mając na uwadze swoistość relacji między współwłaścicielami, kwestii powstania i obowiązku zaspokojenia roszczeń z tytułu wydatków poczynionych na rzecz. Rozważania dotyczące podstawy roszczenia z art. 207 k.c. winny nastąpić w ścisłym powiązaniu z treścią pozostałych przepisów o współ-

¹³ III CZP 11/2006 (OSNC 2007, nr 3, poz. 38).

¹⁴ III CZP 144/2007 (Biuletyn SN 2008, nr 2; Gazeta Prawna 2008, nr 102 s. A6; OSNC 2009, nr 2, poz. 22).

własności, a zwłaszcza o zarządzie rzeczą wspólną. Sąd Najwyższy podkreślił, że z art. 207 k.c. nie wynika, by roszczenie przysługujące współwłaścicielowi z tego tytułu miało cechy właściwe dla tzw. zobowiązania realnego. W uzasadnieniu stwierdzono, że ustawodawca nawet w pośredni sposób nie wskazał, by roszczenie o zwrot odpowiedniej części wydatków było roszczeniem innym niż względne, czyli powstające, istniejące i realizowane w stosunkach między współwłaścicielem, który poniósł wydatki i podmiotem, który w chwili ich poniesienia był obowiązany do zapłaty odpowiedniej części wydatków. Jeżeli przyjąć, że w przepisie ustanowione zostało prawo względne o rozszerzonej skuteczności, konieczne byłoby określenie w ustawie jego cech, przede wszystkim przez rozstrzygnięcie o skuteczności względem każdorazowego współwłaściciela, czyli względem podmiotu będącego współwłaścicielem w chwili wystąpienia z żądaniem. Tymczasem art. 207 k.c. nie zawiera takich sformułowań, stanowiąc jedynie, że współwłaściciele ponoszą „wydatki i ciężary”¹⁵.

Odnosząc się do natury zobowiązań realnych, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 10 maja 2006 r., stwierdził, że zobowiązania te podlegają – tak jak prawa rzeczowe – zasadzie *numerus clausus*. Wymaga to ustawowej regulacji powstania zobowiązania i jego cech, tj. normatywnego kształtu. Z art. 207 k.c. trudno wywodzić, że charakter zobowiązania realnego ustawodawca zamierzał nadać roszczeniu współwłaściciela o zwrot wartości nakładów na wspólną rzecz. Brak jest zatem podstaw do uznania, że zobowiązanie do zwrotu wartości nakładów obciąża każdorazowego współwłaściciela, w tym nabywcę udziału. Tekst ustawy wśród przepisów o współwłasności nie zawiera bowiem wskazówek o zobowiązaniu każdorazowego współwłaściciela, bez względu na to, czy posiadał tę cechę w chwili poniesienia nakładu.

Co istotne dla powyższych stwierdzeń dotyczących podmiotów zobowiązanych do zwrotu wartości nakładów, w uzasadnieniu uchwały z 21 lutego 2008r. Sąd Najwyższy rozważał również kwestię chwili powstania tego roszczenia i uznał, że powstaje ono w chwili poniesienia nakładów. Skoro bowiem wydatki są dokonywane w związku z czyn-

¹⁵ Uzasadnienie uchwały SN z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07 (Biuletyn SN 2008, nr 2; OSNC 2009, nr 2, poz. 22).

nościami zarządu rzeczą i z zachowaniem zasad zarządu rzeczą wspólną, brak powodów i argumentów, aby roszczenie o zapłatę odpowiedniej części wydatków przez współwłaściciela, który pierwotnie nie uczestniczył w ich poniesieniu, powstawało w innej chwili niż poniesienie wydatku przez innego współwłaściciela. Zdaniem SN można to wywieść również ze sformułowania art. 207 *in fine* k.c.: „współwłaściciele ponoszą”. Ustawodawca użył bowiem sformułowania w czasie teraźniejszym, a ponadto w stanowczej formie czasownika „ponoszą”. Wskazuje to, że roszczenie o zapłatę wartości wydatków powstaje z chwilą dokonania wydatków związanych z rzeczą, a wynikających z czynności dokonanej zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną. Nie sposób przyjmować przy tym, by powstanie roszczenia następowało w innej chwili, np. zwrotu rzeczy. W uzasadnieniu stwierdzono również, że stosowane w art. 226 i 676 k.c. kryterium chwili „zwrotu rzeczy” jest nieprzydatne w odniesieniu do współwłasności, z istoty której nie wynika, by w ogóle mogła i powinna być przewidywana chwila „zwrotu rzeczy”. Przyjęcie takiego kryterium byłoby także sprzeczne z charakterem i celem art. 207 k.c., który reguluje stosunki między podmiotami praw w czasie trwania współwłasności.

Powyższe rozważania wskazują, że pogląd głoszący względną naturę roszczenia o zwrot nakładów został w orzecznictwie Sądu Najwyższego znacznie szerzej przedstawiony i uzasadniony niż to miało miejsce w przypadku twierdzeń o jego charakterze zbliżonym do rzeczowego. W celu oceny trafności przedstawianych poglądów należy rozważyć konstrukcję tego roszczenia na tle całego uregulowania sposobu zarządu rzeczą i korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli.

3. Ukształtowanie roszczenia o zwrot wartości nakładów w art. 207 k.c.

Konstrukcja współwłasności uregulowana w przepisach kodeksu cywilnego zakłada niepodzielne uprawnienie każdego współwłaściciela do rzeczy¹⁶. W szczególności, każdy współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania rzeczy w sposób i w granicach umożliwiających pogo-

¹⁶ M.in. E. G n i e w e k, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 129.

dzenie wykonywania jego prawa z prawami pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Z prawa współwłaściciela do rzeczy wynika również jego uprawnienie do korzystania z niej, pobierania pożytków i czerpania innych dochodów. Skorelowany jest z nim obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania rzeczy i koniecznych ciężarów. Współwłaściciela obciąża również zobowiązanie do zwrotu odpowiedniej części wartości nakładów poniesionych przez innego współwłaściciela. W myśl art. 207 k.c., współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w tym samym zakresie, w jakim biorą udział w pożytkach i dochodach. Jeżeli współwłaściciel poniósł wydatek wyższy niż ustalony według reguły wskazanej w ustawie lub porozumieniu współwłaścicieli, może na podstawie art. 207 k.c. domagać się zwrotu odpowiedniej części wydatku.

Sposób uregulowania sytuacji prawnej współwłaścicieli w ramach stosunku współwłasności wskazuje, że mamy tu do czynienia z dwiema sferami: zewnętrzną, w której współwłaściciele występują jako podmioty prawa własności, którym przysługują wobec osób trzecich roszczenia służące ochronie tegoż prawa (wskazane w art. 222 i nast. k.c.), jak i wewnętrzną, obejmującą cały kompleks roszczeń rzeczowych i obligacyjnych wynikających z ich wzajemnych relacji¹⁷. Rozróżnienie tych dwóch obszarów jest konieczne dla podjęcia rozważań dotyczących natury prawnej, m.in. uprawnienia do żądania od współwłaściciela wartości poniesionych nakładów. Inaczej winna być bowiem ukształtowana ochrona interesów współwłaścicieli wobec osób trzecich, inaczej zaś winny zostać ujęte ich wzajemne roszczenia. Wskazuje na to specyficzna więź między współwłaścicielami, jako uprawnionymi jednocześnie do tej samej rzeczy, wymagająca stworzenia instrumentów umożliwiających rozwiązywanie pojawiających się między nimi konfliktów. Należy również zwrócić uwagę, że odmienności w ukształtowaniu sfery wewnętrznej i zewnętrznej uprawnień współwłaścicieli należy rozważać, mając na względzie potrzebę ochrony pewności obrotu prawnego. Innej ochrony wspomniane dobro prawne wymaga w odniesieniu do uprawnień kierujących się wobec osób trzecich naruszających własność, innej zaś w ramach stosunków między

¹⁷ M.in.: A. K l e i n, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Prace Wrocławskiego Towarzystwa Naukowego, Seria A, nr 186, Wrocław 1976, s. 107 i nast.; Z. N o w a k o w s k i, [w:] *System prawa cywilnego...*, t II, s. 404.

osobami współuprawnionymi, powiązаныmi ze sobą stosunkiem prawnym o ściśle określonej treści. Względy pewności obrotu winny być brane pod uwagę szczególnie, gdy rozważana jest natura żądań przysługujących wzajemnie między współwłaścicielami. Ma to tym istotniejsze znaczenie, gdy rozważana jest sytuacja powstała wskutek zbycia udziału przez współwłaściciela. Nabywca udziału bowiem nie ma w każdym wypadku możliwości dowiedzenia się o podmiocie, który dokonał nakładu, czasie jego dokonania oraz wysokości poniesionego wydatku.

W ramach rozważań nad naturą roszczenia o zwrot wartości nakładów należy również wskazać, jakiego rodzaju zdarzenia prawne prowadzą do jego powstania. Ustawa nie posługuje się bowiem pojęciem „nakładów” w regulacji sytuacji prawnej współwłaścicieli. Przepis art. 207 k.c. wymienia „wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną” jako obciążające współwłaścicieli. Należy zauważyć, że norma jako podlegające rozliczeniu wskazuje wydatki i ciężary pozostające „w związku” z rzeczą. Istotny jest zatem związek poniesionej kwoty z normalnym tokiem używania rzeczy, eksploatacji, jak i jej modernizacji. Mając to na uwadze, należy uznać, że reżimowi art. 207 k.c. podlegają zarówno wydatki konieczne, jak i użyteczne. Również wydatki i inwestycje niezaspokajające bieżącej potrzeby powodują powstanie roszczenia o zwrot ich wartości, jeżeli doprowadziły do podniesienia wartości rzeczy. To samo odnosi się do wydatków zmierzających do zwiększenia osiąganych pożytków i dochodów¹⁸. Inaczej winny być traktowane wydatki poniesione przez współwłaściciela tylko dla jego wygody i służące jedynie jego interesom z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, co często ma miejsce, gdy współwłaściciele dokonali podziału rzeczy *quoad usum*¹⁹.

Z kolei do ciężarów związanych z rzeczą zaliczyć należy m. in. podatki i inne obciążenia publicznoprawne spoczywające na właścicielu rzeczy²⁰.

Jak wskazano, w doktrynie i orzecznictwie podejmowano próby ujęcia roszczenia wynikającego z art. 207 k.c. w ramach konstrukcji tzw.

¹⁸ S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 292 i nast.

¹⁹ Tak S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 291. Pogląd ten wyraził również SN w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/1979 (OSNC 1980, nr 9, poz. 157).

²⁰ Zob. A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, Warszawa 2004, s. 38 i nast.

zobowiązania realnego²¹. Należy odnieść się do tych propozycji, mając na uwadze ukształtowanie zobowiązania realnego w polskim prawie cywilnym jako instytucji z „pogranicza” praw bezwzględnych i względnych, posiadającej cechy praw bezwzględnie skutecznych. W ramach zobowiązania realnego podmioty stosunku prawnego wyznaczone są przez sytuację prawną rzeczową, najczęściej przez prawo własności. Osoba będąca właścicielem (współwłaścicielem) rzeczy jest jednocześnie zobowiązana lub uprawniona. Każda zaś zmiana podmiotu prawa rzeczowego równoznaczna jest ze zmianą podmiotu zobowiązania realnego, co wskazuje na tzw. rozszerzoną skuteczność prawa²². Konstrukcja zobowiązania realnego zakłada zatem ściśle powiązanie zobowiązania z sytuacją prawną rzeczową.

Rozważyć należy, czy ustawodawca istotnie ukształtował uprawnienie z art. 207 k.c. jako przysługujące wobec każdorazowego współwłaściciela. Wydaje się, że nie jest możliwe ujmowanie natury roszczenia o zwrot nakładów w ramach konstrukcji zobowiązania realnego. Użycie pojęcia zobowiązania realnego na tle omawianej instytucji nie wydaje się być użyteczne dla oddania charakteru tego uprawnienia. Brzmienie przepisu nie daje podstaw do stwierdzenia, że roszczenie o zwrot wartości nakładów jest nierozzerwalnie związane z udziałem we współwłasności i przechodzi na nabywcę udziału niezależnie od woli tego podmiotu.

Należy nadto zwrócić uwagę na istnienie w ramach prawa rzeczowego całej grupy uprawnień o charakterze obligacyjnym. Ustawodawca zawarł w ramach regulacji prawnorzeczowych szereg praw i obowiązków adresowanych do indywidualizowanych podmiotów. Tego rodzaju normy służą m. in. uzupełnieniu regulacji sytuacji prawnej podmiotów stosunku współwłasności. Prawa i obowiązki o charakterze względnym aktualizują się również w przypadku naruszenia bezwzględnego prawa podmiotowego i nakierowane są na przywrócenie stanu sprzed naruszenia i wyrównanie uszczerbku powstałego po stronie właściciela w związku

²¹ Tak Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna...*, s. 95. Jak wskazano wyżej, za rzeczowoprawnym charakterem tego roszczenia wypowiedział się SN w orzeczeniach: wyrok z dnia 25 lipca 2003 r., V CK 141/2002 (Monitor Prawniczy 2007, nr 1 s. 38); postanowienie z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97 (Biuletyn Sądu Najwyższego 1999, nr 7, s. 5); uchwała z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79 (OSNCP 1980, nr 9, poz. 157).

²² P. Machnikowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, t. III, s. 51 i nast.

z naruszeniem (np. w postaci przewidzianych w art. 224-225 k.c. roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, zwrot pożytków, naprawienie szkody z powodu jej zużycia, pogorszenia lub utraty). Taki charakter ma również roszczenie posiadacza rzeczy przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz²³. Opisywane roszczenia stanowią konieczne uzupełnienie uprawnień o bezwzględnym charakterze. Zostały przewidziane jako uzupełnienie uprawnień rzeczowych i skierowane są wobec podmiotu zindywidualizowanego przez elementy stanu faktycznego, w którym aktualizuje się roszczenie o charakterze bezwzględnym. Obligacyjne uprawnienia występujące w ramach reżimu rzeczowoprawnego podlegają normom zamieszczonym w części ogólnej i księdze trzeciej kodeksu cywilnego²⁴.

Należy stwierdzić, że powyżej wskazana instytucja prawa obligacyjnego w ramach regulacji rzeczowopravných najlepiej oddaje naturę roszczenia współwłaściciela o zwrot wartości nakładów na rzecz. Za poglądem tym przemawiają nie tylko argumenty wynikające z konstrukcji roszczeń między współwłaścicielami, lecz również wzgląd na pewność obrotu i konieczność ochrony podmiotów niemających wpływu na dokonanie i zakres nakładu w chwili jego dokonywania.

W pierwszej kolejności należy zgodzić się z poglądem głoszącym, że uprawnienia i obowiązki wskazane w art. 207 k.c. mogą podlegać modyfikacji w drodze porozumienia pomiędzy współwłaścicielami²⁵, którą to umowę ustawodawca uregulował w art. 221 k.c., choć przepis ten *expressis verbis* wskazuje jedynie na możliwość regulacji sposobu zarządu i korzystania z rzeczy. Regulacja ta ma zatem charakter względnie obowiązujący. Współwłaściciele mogą w zależności od swych potrzeb określić sposób postępowania również w zakresie uczestniczenia przez poszczególne osoby w ponoszeniu wydatków na rzecz. Takie porozumienie zawierane jest często wraz z umownym określeniem sposobu korzystania

²³ Z. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego...*, t. II, s. 402; P. Machnikowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, t. III, s. 48 i nast.

²⁴ P. Machnikowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, t. III, s. 50.

²⁵ M.in.: S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 291 i nast.; E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrzykowski, *Kodeks Cywilny, Komentarz*, t. I, Warszawa 2004, s. 536 i nast., która wskazuje na treść uzasadnienia orzeczenia TK z 28 maja 1986 r., U 1/86 (OTK 1986, poz. 32).

z rzeczy (tzw. podział *quoad usum*). Gdy współwłaściciele umownie wyodrębnią poszczególne części rzeczy do używania przez daną osobę, możliwe jest również ustalenie, że wyłącznie ona ponosi wydatki związane z tą częścią. Oznacza to również, że ustalone między współwłaścicielami reguły ponoszenia wydatków i ciężarów nie zawsze są czytelne dla osób trzecich, jak również dla nabywcy udziału we współwłasności.

Zwrócić należy ponadto uwagę na podstawową dla polskiego porządku prawnego zasadę zamkniętego katalogu praw o charakterze bezwzględnym i wymóg ustawowej regulacji obowiązków niewynikających z czynności prawnej obowiązane podmiotu²⁶. Z brzmienia art. 207 k.c. i pozostałych przepisów regulujących prawa i obowiązki współwłaścicieli w stosunku do wspólnej rzeczy nie sposób wywieść, aby ustawodawca zamierzał ukształtować uprawnienie do zwrotu wydatków jako skuteczne *erga omnes*. Wydaje się również, że sformułowanie przepisu art. 207 k.c. nie daje podstawy do przyjęcia, że zobowiązanie do rozliczenia nakładów ma charakter zobowiązania realnego.

Pogląd o realnym charakterze zobowiązania do zwrotu nakładów nie może znaleźć oparcia w argumentacji przytaczanej w odniesieniu do sytuacji stron umowy najmu w przypadku zbycia rzeczy najętej, przewidzianej w art. 678 k.c. W doktrynie przyjmuje się, że wskazanie podmiotu wynajmującego jako kaźdoczesnego właściciela (nabywcy) rzeczy uzasadnia przyjęcie, że jest on podmiotem zobowiązania realnego²⁷. Z kolei w orzecznictwie Sądu Najwyższego można spotkać pogląd, zgodnie z którym żądanie wartości ulepszeń rzeczy dokonanej przez najemcę kieruje się przeciwko nabywcy rzeczy²⁸. Należy jednak podkreślić, że zapatrywanie to nie może zostać odniesione do sytuacji prawnej współwłaściciela, który poniósł nakład na rzecz wspólną. Po pierwsze, art. 676 k.c. jednoznacznie odnosi się do chwili zwrotu rzeczy po zakończeniu najmu

²⁶ A. Waśniewicz, *Charakter prawny...*, s. 122 i nast.; zob. również: E. Gniewek, *Prawo rzeczowe...*, s. 20 i nast.; Z. Radwański, *Prawo cywilne...*, s. 93 i nast., s. 271.

²⁷ J. Panowicz-Lipska, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. VIII, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004, s. 10, 46.

²⁸ Tak: Postanowienie SN z dnia 23 lutego 2005 r., V CK 405/2004 (niepubl.); uchwała SN z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/2005 (Biuletyn Sądu Najwyższego 2005, nr 9; OSNC 2006, nr 3, poz. 40); zob. również J. Jezioro, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 1087 i nast.

i na tę chwilę, zgodnie z wyraźnym brzmieniem przepisu, należy dokonywać rozliczeń z tytułu dokonanych ulepszeń. W odniesieniu do rozliczeń między współwłaścicielami brak jest w art. 207 k.c. przesłanki zakończenia tego stosunku prawnego, co jest zrozumiałe z uwagi na istotę współwłasności, która, choć może zostać zniesiona, często istnieje przez długi czas. Skoro w myśl klarownie sformułowanego art. 678 k.c. nabywca rzeczy staje się podmiotem umowy najmu, to w chwili zakończenia stosunku najmu ma on przymiot wynajmującego. Z tych też przyczyn należy uznać, że treść art. 678 k.c. stanowi jednoznaczną podstawę do przyjęcia, że zobowiązania wynajmującego związane są z sytuacją prawnorzeczową, w tym przypadku z własnością wynajętej rzeczy. W regulacji stosunków między współwłaścicielami ustawa nie posługuje się wskazanymi wyżej sformułowaniami. Widoczna jest zatem odmienność zagadnienia zwrotu nakładów na przedmiot najmu od kwestii rozliczeń między współwłaścicielami, co uniemożliwia analogiczne traktowanie tych instytucji.

W orzecznictwie podejmowano próby analizy zagadnienia zwrotu nakładów między współwłaścicielami w świetle uregulowania art. 226 k.c., odnoszącego się do roszczeń posiadacza wobec właściciela rzeczy²⁹. Roszczeniom tym niektórzy przedstawiciele doktryny przypisują charakter zobowiązania realnego³⁰. Należy stwierdzić, że przydatność zastosowania konstrukcji art. 226 k.c. w zakresie rozliczeń między współwłaścicielami jest wątpliwa. Omawiana podstawa roszczenia odnosi się bowiem do nakładów na cudzą rzecz, która podlega zwrotowi wskutek realizacji roszczenia windykacyjnego. Widoczna jest zatem różnica w zakresie prawnie chronionych interesów: z jednej strony posiadacza nieuprawnionego do władania rzeczą, z drugiej – współwłaściciela ponoszącego wydatek

²⁹ Na kwestię tę zwrócił uwagę SN w uchwałach z 10 maja 2006 r., III CZP 11/2006 (OSNC 2007, nr 3, poz. 38) oraz z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/2007 (Biuletyn SN 2008, nr 2; OSNC 2009, nr 2, poz. 22).

³⁰ A. C i s e k, [w:] *Kodeks Cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 368; E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, [w:] *Kodeks Cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 2004, s. 579. Przeciwnie: E. G n i e w e k, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 524. Pogląd o obligacyjnym charakterze tego roszczenia wypowiedział również SN w wyroku z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96 (OSNC 1997, nr 6-7, poz. 92).

na rzecz, do której współuprawnione są również podmioty zobowiązane. Ponadto realizacja roszczeń posiadacza związana jest z reguły ze zwrotem rzeczy (wskazuje na to m. in. treść art. 229 k.c.)³¹. Tymczasem w ramach stosunku współwłasności wiązanie roszczenia o wartość nakładu z chwilą zwrotu rzeczy nie jest uzasadnione. Konstrukcja prawna współwłasności jako taka nie zakłada „zwrotu rzeczy”. Wskazuje to na trafność poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy, że powstanie i wymagalność roszczenia współwłaściciela wiąże się z chwilą poniesienia wydatku lub ciężaru³². Zobowiązaniem do zwrotu wartości wydatków jest zatem podmiot, któremu przysługiwał udział we współwłasności w chwili ich poniesienia.

Za przyjęciem obligacyjnego charakteru omawianego roszczenia przemawia również wzgląd na pewność obrotu prawnego. Potrzeba ochrony zaufania i jawności obrotu szczególnego znaczenia nabiera w odniesieniu do sytuacji nabywcy udziału, który podmiotem stosunku współwłasności stał się po poniesieniu wydatku przez innego współwłaściciela. Nie sposób przyjąć, że nabywca udziału we współwłasności ma w każdym przypadku pełną możliwość uzyskania informacji o czasie dokonania i zakresie nakładu. Nabywca, obejmując rzecz, jest w stanie ocenić jej aktualny stan, wraz z poczynionymi na nią nakładami, co wpływa na jej wartość w chwili nabycia udziału i zostaje odzwierciedlone w wysokości ewentualnego ekwiwalentu majątkowego uzyskanego za udział przez zbywcę. To zaś, kto dokonał danej inwestycji i czy jej koszt został już rozdzielony odpowiednio między współwłaścicielami, nie stanowi zawsze informacji bezpośrednio dostępnej dla nabywcy udziału. Co również istotne, nabywca udziału, będąc w czasie dokonania wydatku osobą trzecią wobec współwłaścicieli, nie był uprawniony do współdecydowania o określonych inwestycjach, nie mając wpływu na podejmowane czynności.

Ponadto w art. 207 k.c. i pozostałych przepisach regulujących współwłasność brak jest ustawowej podstawy dla przyjęcia odpowiedzialności

³¹ W tej mierze stanowisko doktryny nie jest jednolite, zob. E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks Cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 2004, s. 578 i nast.; E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 522 i nast.

³² Uchwała SN z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/2007 (Biuletyn SN 2008, nr 2; OSNC 2009, nr 2, poz. 22). Zob. również: T. Dybowski, A. Pyrzyńska, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. V, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 265.

nabywcy udziału za zobowiązania poprzednika w zakresie rozliczenia nakładów. Przejście długu na osobę trzecią bez jej zgody winno znaleźć wyraźną podstawę w treści normy. Takiej postawy nie daje również art. 221 k.c. wskazujący na reguły zarządu i korzystania z rzeczy ustalone w umowie lub orzeczeniu sądu.

Należy jednak zauważyć, że powyższe uwagi dotyczące sytuacji nabywcy udziału odnoszą się do sukcesji syngularnej. W ramach uniwersalnego następstwa prawnego na inny podmiot przechodzi całość praw i obowiązków poprzednika, z uwagi na istnienie wyraźnej podstawy prawnej dla nabycia zobowiązań (np. art. 922 § 1 k.c.). W przypadku syngularnego zbycia udziału we współwłasności nie jest możliwe przyjęcie, że na nabywcę przechodzi obowiązek zwrotu wydatków i ciężarów.

W uzupełnieniu rozważań dotyczących chwili powstania i wymagalności roszczenia o zwrot wydatków i poniesionych ciężarów należy odpowiedzieć na pytanie, czy w określonych okolicznościach świadczenie współwłaściciela polegające na zwrocie wartości nakładów może mieć charakter świadczenia okresowego. Kwestia ta wymaga rozważenia szczególnie w odniesieniu do sytuacji, w których współwłaściciel regularnie, w określonych odstępach czasu, ponosi wydatki i ciężary związane z rzeczą. Jak już wskazano, roszczenie o zwrot wartości nakładów opiera się na przepisie ustawy i kieruje się wobec osoby, która ma przymiot współwłaściciela w chwili poniesienia wydatku. Jego istnienie i zakres uzależnione są zatem od tego, czy w danym wypadku (i w danym czasie) współwłaściciel poniesie wydatek lub ciężar większy niż wynikałoby to z reguły wskazanej w art. 207 k.c. Nie jest zatem możliwe przyjęcie, że stosunek prawny pomiędzy współwłaścicielami, powstały wskutek wyłożenia danej kwoty, rodzi zobowiązanie do świadczeń okresowych. Brak bowiem możliwości przyjęcia i przewidzenia powtarzalności, regularności świadczeń w ramach zobowiązania współwłaścicieli³³. Nie jest możliwe również określenie z góry chociażby sposobu obliczenia wysokości świadczenia, jeśli zważyć, że współwłaściciel nie jest zobowiązany do poniesienia wydatku większego niż określony zgodnie z art. 207 k.c.

³³ Co do charakteru świadczenia okresowego: W. C z a c h ó r s k i, *Zobowiązania*, Warszawa 1995, s. 55; T. D y b o w s k i, A. P y r z y Ń s k a, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 200 i cytowana tam literatura.

Należy zatem uznać, iż brak jest przesłanek do przyjęcia, że zobowiązanie współwłaściciela do wyrównania wartości nakładów obejmuje świadczenia o charakterze okresowym. Daje to podstawę do przyjęcia, że omawiane roszczenie bez wyjątków podlega ogólnemu reżimowi przedawnienia na podstawie art. 118 k.c.³⁴

4. Podsumowanie

Konkludując rozważania dotyczące uprawnienia współwłaściciela do żądania zwrotu nakładów, należy stwierdzić, że brak jest podstaw do stwierdzenia, iż ma ono charakter prawa bezwzględnego. Jest bowiem zobowiązaniem wynikającym z ustawy, kieruje się wobec osoby wskazanej jako współwłaściciel rzeczy w chwili dokonywania wydatku lub poniesienia ciężaru. Osoba posiadająca cechy wskazane w ustawie jest zatem podmiotem zobowiązany.

W doktrynie i orzecznictwie podejmowano próby ujęcia omawianego roszczenia w ramach konstrukcji tzw. zobowiązania realnego. W obecnym stanie prawnym nie jest jednak możliwe stwierdzenie, że podmiotami zobowiązania do zwrotu wydatków są każdorazowi współwłaściciele rzeczy. Nie jest możliwe wywiedzenie tego z brzmienia art. 207 k.c. lub innego przepisu regulującego współwłasność.

Powyższe wskazuje, że zobowiązanie do zwrotu wartości wydatków i ciężarów stanowi konieczne, obligacyjne uzupełnienie praw o charakterze bezwzględnym występujących w ramach stosunku współwłasności. Zachowuje jednak swój obligacyjny charakter i podlega ogólnemu reżimowi zobowiązań. To z kolei uzasadnia stwierdzenie, że za zwrot odpowiedniej części nakładów na rzecz odpowiadają podmioty będące współwłaścicielami w chwili dokonania wydatku. W przypadku sukcesji syngularnej, na nabywcę udziału, jako osobę niemającą wpływu na zarząd i korzystanie z rzeczy w chwili dokonania wydatku, wskazane zobowiązanie nie przechodzi z mocy ustawy.

³⁴ Zob. również: T. Grzybowski, *Problematyka prawna...*, s. 28.