

Michał Warciński

Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.)

Palestra 58/7-8(667-668), 140-144

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

CZYNNOŚCI ZACHOWAWCZE (ART. 209 K.C.)

I. Każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Czynności takie nazywane są czynnościami zachowawczymi¹. Według pierwszego stanowiska należy je zakwalifikować do czynności zarządu², przy czym jedni uznają je za czynności zwykłego zarządu, ponieważ art. 209 k.c. ma stanowić wyjątek od art. 201 k.c.³, inni z kolei uważają, że czynności takie mogą należeć do obydwu kategorii, stanowiąc wyjątek od art. 199 k.c. lub art. 201 k.c.⁴ Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2008 r. (I CSK 118/08)⁵ uznał, że czynności zachowawcze w ogóle nie należą do czynności zarządu. Orzeczenie to jest jednak odosobnione. Czynność zachowawcza mająca na celu utrzymanie prawa odpowiada definicji czynności zarządu jako czynności mającej na celu przede wszystkim utrzymanie prawa w stanie niepogorszonym, bieżące administrowanie rzeczą⁶. Za kwalifikacją czynności zachowawczych jako czynności zarządu może ponadto przemawiać to, że sprzeciw choćby jednego ze współwłaścicieli sprawia, iż czynność zachowawcza staje się bezskuteczna⁷.

II. Czynność zachowawcza może być dokonana nie tylko wobec osoby trzeciej, ale także wobec jednego ze współwłaścicieli⁸. W wyroku SN z 25 czerwca 1971 r. (III CRN 137/71)⁹ stwierdzono, że „na podstawie art. 209 k.c. jeden ze współwłaścicieli może dochodzić roszczeń wymienionych w tym przepisie nie tylko przeciwko osobom trzecim, lecz także przeciwko współwłaścicielom”.

III. Czynności zachowawcze charakteryzują się dwiema cechami. Po pierwsze, mają na celu „zachowanie wspólnego prawa”, a więc ochronę interesu wszystkich współwłaśc-

¹ Por. J. Ignatowicz, (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 535.

² Por. K. Postulski, *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.)*, NP 1968, z. 10, s. 1496; M. Uliasz, *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, PS 2004, z. 4, s. 75–76; J. Winiarz, (w:) *Kodeks cywilny z komentarzem*, red. J. Winiarz, Warszawa 1980, s. 166; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 8, Warszawa 2007, s. 296; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 3, Warszawa 2009, s. 131; E. Skowrońska-Bocian, (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, wyd. 6, Warszawa 2011, s. 653; Z. K. Nowakowski, (w:) *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 415.

³ Por. E. Skowrońska-Bocian, (w:) *Kodeks*, s. 653; S. Rudnicki, *Komentarz*, s. 297; K. Postulski, *Czynności*, s. 1496. Por. jednak A. Zieliński, *Glosa do uchwały SN z dnia 8 listopada 1989 r. (III CZP 68/89)*, „Palestra” 1991, nr 5–7, s. 63 i n.

⁴ Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo*, s. 131; M. Uliasz, *Czynności*, s. 76.

⁵ Niepubl.

⁶ Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo*, s. 129.

⁷ Por. wyrok z 20 listopada 1974 r. (III CRN 294/74), OSP 1975, z. 10, poz. 215; uchwała SN z 5 czerwca 1985 r. (III CZP 35/85), OSNC 1986, z. 4, poz. 47.

⁸ Por. E. Skowrońska-Bocian, (w:) *Kodeks*, s. 654; S. Rudnicki, *Komentarz*, s. 297.

⁹ LEX nr 6947.

cicieli, a nie tylko jednego czy kilku z nich¹⁰. Z tego też powodu czynnością zachowawczą nie będzie działanie współwłaściciela w celu zachowania jedynie swojego udziału we współwłasności¹¹. Według jednej z opinii czynnością zachowawczą może być wyłącznie taka czynność, która jest podejmowana tylko przez jednego ze współwłaścicieli; wykluczone jest zatem dokonanie takiej czynności przez kilku z nich lub wszystkich; w takim przypadku dokonana przez nich czynność nie jest czynnością zachowawczą¹². Pogląd ten budzi jednak wątpliwości; jeżeli jeden ze współwłaścicieli może dokonać czynności zachowawczej, to tym bardziej kilku z nich lub nawet wszyscy¹³. W takim jednak przypadku nie znajdzie jedynie zastosowania wyjątkowa cecha czynności zachowawczych, a więc skuteczność czynności dokonanej przez jednego ze współwłaścicieli wobec wszystkich współwłaścicieli. Trudno jednak przyjąć, że nie będzie to czynność mająca na celu „zachowanie wspólnego prawa”. Czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej (skorzystanie z instytucji samopomocy lub obrony koniecznej; rozbiórka budynku grożącego zawaleniem)¹⁴. Artykuł 209 k.c. stanowi także o czynności prawnej, w szczególności zbyciu rzeczy ze względu na możliwość szybkiego jej zepsucia się, odstąpieniu od umowy sprzedaży rzeczy mającej wady, a także, w pewnych okolicznościach, wypowiedzeniu umowy najmu lub dzierżawy (chyba że zmierzałoby to do zniesienia stosunku prawnego wykreowanego przez większość współwłaścicieli)¹⁵. Do czynności zachowawczych zalicza się również czynności procesowe, w szczególności powództwo petytoryjne, posesoryjne, powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.), powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), wniosek wszczynający postępowanie nieprocesowe w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przez kilku współwłaścicieli, w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości, o ustanowienie służebności drogi koniecznej, o wpis do księgi wieczystej prawa rzeczowego przysługującego współwłaścicielom nieruchomości, o założenie księgi wieczystej dla wspólnej nieruchomości¹⁶. O ile jednak w przypadku procesu działający właściciel występuje jako strona, o tyle w postępowaniu nieprocesowym jest wnioskodawcą, a pozostali współwłaściciele zostają do postępowania wezwani w charakterze osób zainteresowanych¹⁷. Drugą cechą czynności zachowawczych jest to, że dochodzone roszczenie może być realizowane tylko w całości, a więc niepodzielnie¹⁸. Cecha ta sprawda się w przypadku dochodzenia roszczenia petytoryjnego lub posesoryjnego.

¹⁰ Por. M. Uliasz, *Czynności*, s. 77.

¹¹ Por. K. Postulski, *Czynności*, s. 1491.

¹² Por. *ibidem*.

¹³ Por. M. Uliasz, *Czynności*, s. 77.

¹⁴ Por. E. Skowrońska-Bocian, (w:) *Kodeks*, s. 653; J. Ignatowicz, (w:) *Kodeks*, s. 539.

¹⁵ Por. J. Ignatowicz, (w:) *Kodeks*, s. 539.

¹⁶ Por. Z. K. Nowakowski, (w:) *System*, s. 416; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo*, s. 131; E. Skowrońska-Bocian, (w:) *Kodeks*, s. 653–655; J. Ignatowicz, (w:) *Kodeks*, s. 537–539.

¹⁷ Por. J. Ignatowicz, (w:) *Kodeks*, s. 539. Pogląd ten jest jednak dyskusyjny. Nie ma bowiem podstaw do różnicowania pozycji procesowej współwłaścicieli tylko ze względu na to, czy postępowanie ma charakter sporny, czy niesporny. Jeżeli uznać, że w procesie działający współwłaściciel reprezentuje interesy pozostałych na zasadzie podstawienia procesowego (por. M. Walasik, *Podmiotowy zakres powagi rzeczy osądzonej wyroku wydanego w sprawie z powództwa jednego ze współwłaścicieli*, PPC 2010, z. 1, s. 110), to nie ma przeszkód, aby taką regulę rozciągnąć również na postępowanie nieprocesowe.

¹⁸ Por. M. Uliasz, *Czynności*, s. 76.

IV. Wątpliwości powstają jednak w związku z dochodzeniem roszczeń zobowiązaniowych ze świadczeniem podzielnym, w szczególności pieniężnym. Chodzi na przykład o dochodzenie roszczeń o zapłatę czynszu najmu, dzierżawy, o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez podstawy prawnej, o odszkodowanie pieniężne za uszkodzenie lub zniszczenie rzeczy wspólnej. Według art. 379 § 1 k.c. wierzytelności dzielą się na tyle części, ilu jest wierzycieli lub dłużników. Prowadzi to do wniosku, że roszczenia ze świadczeniem pieniężnym mogą być dochodzone podzielnie, a więc nie w ramach czynności zachowawczej¹⁹. Jednakże w uchwale składu siedmiu sędziów SN z 14 czerwca 1965 r. (III CO 20/65)²⁰ stwierdzono, że roszczenie o zapłatę czynszu najmu lub dzierżawy, pomimo swej podzielności, może być dochodzone w ramach czynności zachowawczych ze względu na swoje społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Roszczenia takie są bowiem funkcjonalnie związane z utrzymaniem (zachowaniem) całej rzeczy²¹. Zdaniem Sądu Najwyższego za jego stanowiskiem przemawia także to, że art. 209 k.c. stanowi o „wszelkich roszczeniach”, dlatego należy ten przepis stosować także do omawianych roszczeń pieniężnych. Stanowisko to potwierdził SN w uchwale z 6 czerwca 2012 r. (III CZP 25/12)²², przyjmując, że „zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali”. W uzasadnieniu stwierdzono, że „czynność, polegająca na dochodzeniu czynszu najmu lub innej podobnej należności, stanowi także czynność zachowawczą. Wprawdzie w takim wypadku czynność ta nie dotyczy bezpośrednio prawa własności rzeczy wspólnej, ale zmierza ona również do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu tych przepisów”. Podnosi się także, że co prawda nie ma podstaw w ustawie dla powyższego wyjątku od art. 379 § 1 k.c., jednakże może go w pewnych okolicznościach uzasadniać duża liczba współwłaścicieli rzeczy, którzy nie muszą być zainteresowani zarządzeniem rzeczą wspólną; podzielność tego rodzaju roszczenia, i w rezultacie możliwość samodzielnego jego dochodzenia, stosownie do wielkości udziału we współwłasności, może być natomiast uzasadniona niewielką liczbą współwłaścicieli²³. Pogląd ten budzi jednak wątpliwości. Przede wszystkim nie ma podstawy normatywnej. Pojęcie „wszelkie roszczenia” nie może być interpretowane w oderwaniu od kontekstu normatywnego, w którym się znajduje. Artykuł 209 k.c.

¹⁹ Por. E. Skowrońska-Bocian, (w:) *Kodeks*, s. 655; M. Uliasz, *Czynności*, s. 89–90; K. Postulski, *Czynności*, s. 1495; wyrok SN z 7 czerwca 1960 r. (II CR 113/59), OSNCK 1961, z. 3, poz. 80. Por. także postanowienie SN z 7 listopada 1967 r. (I CZ 97/67), OSNC 1968, z. 8–9, poz. 145; wyrok SN z 25 czerwca 1971 r. (III CRN 137/71), LEX nr 6947; wyrok SN z 20 czerwca 1975 r. (I CR 353/75), LEX nr 7722; postanowienie SN z 9 września 1999 r. (II CKN 460/98), OSNC 2000, z. 3, poz. 55; wyrok SN z 10 lutego 2004 r. (IV CK 12/03), OSNC 2005, z. 3, poz. 44.

²⁰ OSPiKA 1966, z. 12, poz. 272.

²¹ Por. wyrok z 28 kwietnia 2005 r. (III CK 504/04), LEX nr 151662. Podobnie w kwestii odszkodowania za uszkodzenie lub wady rzeczy por. wyrok SN z 27 października 1971 r. (I CR 477/71), OSNCP 1972, z. 5, poz. 88; uchwała SN z 23 września 2004 r. (III CZP 48/04), OSNC 2005, z. 9, poz. 153. Por. jednak wyrok SN z 9 czerwca 1998 r. (II CKN 792/97), OSNC 1999, z. 1, poz. 15, w którym uznano, że jeżeli dochodzi się odszkodowania pieniężnego jedynie za zniszczenie części składowych nieruchomości (drzew), a więc istnieje nadal przedmiot współwłasności i odszkodowanie może służyć nowemu zagospodarowaniu nieruchomości, które prowadziłoby do usunięcia lub zminimalizowania skutków wyrządzonej szkody, dochodzenie takiego roszczenia jest możliwe także w ramach czynności zachowawczej.

²² Biul. IC SN 2012, nr 7–8, s. 5.

²³ Por. K. Postulski, *Czynności*, s. 1495.

przede wszystkim stanowi o „zachowaniu wspólnego prawa”. To ten zwrot determinuje istotę czynności zachowawczych. Omawiane zagadnienie należy jednak do tych, w których względy natury dogmatycznej nie harmonizują ze względami natury praktycznej. Niewątpliwie umożliwienie zarządowi wspólnoty dochodzenia roszczeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej może mieć dla jej członków istotne praktyczne znaczenie. Tym przede wszystkim kierował się w powołanej uchwale Sąd Najwyższy, co nie powinno stanowić zarzutu wobec tego orzeczenia.

V. Kontrowersje wzbudza problematyka reprezentacji pozostałych współwłaścicieli przez współwłaściciela wszczynającego w ramach czynności zachowawczej proces cywilny. Powstaje bowiem pytanie, czy prawomocność materialna (powaga rzeczy osądzonej) wyroku wydanego w sprawie z takiego powództwa jest skuteczna wobec wszystkich współwłaścicieli, czy tylko wobec tego, który wszczął postępowanie. Według pierwszego stanowiska²⁴ powaga rzeczy osądzonej takiego orzeczenia dotyczy jedynie tego współwłaściciela, który wytoczył powództwo. Pozostali współwłaściciele co prawda uczestniczą w korzyściach płynących z wygrania procesu, jednakże nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji z przegrania procesu, w którym nie biorą udziału. Ponadto orzeczenie ma powagę rzeczy osądzonej tylko pomiędzy tymi samymi stronami procesu, dlatego wytoczenie powództwa w tej samej sprawie przez innego współwłaściciela wyklucza tożsamość podmiotową będącą elementem powagi rzeczy osądzonej. Zgodnie z drugim zapatrywaniem²⁵ orzeczenie wydane z powództwa będącego czynnością zachowawczą jednego ze współwłaścicieli obejmuje prawomocnością materialną wszystkich współwłaścicieli z uwagi na to, że w takim przypadku prawomocność orzeczenia doznaje rozszerzenia, uzasadnionego naturą stosunku prawnego, które było przedmiotem rozstrzygnięcia. Według trzeciej koncepcji²⁶ orzeczenie takie ma powagę rzeczy osądzonej wobec wszystkich współwłaścicieli, ponieważ wytaczający powództwo współwłaściciel dysponuje szczególnym pełnomocnictwem pozostałych współwłaścicieli do dokonania takiej czynności, a wynikającym z art. 209 k.c. Wyjątkowość takiego pełnomocnictwa polega na tym, że działający współwłaściciel dokonuje czynności procesowej nie tylko w imieniu i w interesie pozostałych współwłaścicieli, ale także i w swoim jako osoby mającej udział we własności rzeczy wspólnej. Najbardziej jednak przekonuje czwarte zapatrywanie²⁷, według którego występujący w procesie współwłaściciel działa w interesie pozostałych na zasadzie podstawienia procesowego (substytucji, subrogacji, legitymacji formalnej procesowej). Podstawienie procesowe polega na tym, że działający w procesie podmiot bierze w nim udział w imieniu własnym jako strona w znaczeniu procesowym, ale w interesie osoby trzeciej jako strony

²⁴ Por. orzeczenie SN z 30 marca 1962 r. (3 CR 237/62), OSNCP 1963, z. 2, poz. 48; uchwała SN z 5 czerwca 1985 r. (III CZP 35/85), OSNCP 1986, z. 4, poz. 47; A. Kuźniar, *Ochrona służebności drogi koniecznej w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1978, s. 16; K. Postulski, *Czynności*, s. 1492; J. Ignatowicz, (w:) *Kodeks*, s. 538; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1969, s. 255; M. Uliasz, *Czynności*, s. 80.

²⁵ Por. wyrok SN z 10 grudnia 1973 r. (III CRN 266/73), OSPiKA 1974, z. 11, poz. 234; S. Rudnicki, *Komentarz*, s. 301. Por. jednak Z. Resich, *Res iudicata*, Warszawa 1978, s. 46, który uważa, że orzeczenie takie korzysta z rozszerzonej prawomocności materialnej, jednakże w ujęciu pozytywnym; nie dotyczy to natomiast negatywnego skutku prawomocności materialnej (powagi rzeczy osądzonej).

²⁶ Por. S. Wójcik, *Windykacyjna ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Kraków 1965, s. 59–60.

²⁷ Por. E. Wengerek, *Przegląd orzecznictwa SN w zakresie procesu cywilnego*, NP 1964, z. 1, s. 51; M. Walasik, *Podmiotowy*, s. 108.

w znaczeniu materialnym²⁸. W szczególności podstawienie procesowe opisuje pozycję procesową zarządcy zajętej nieruchomości, wykonawcy testamentu czy kuratora spadku²⁹. Czynności prawne oraz procesowe (powództwo) wymienionych podmiotów są dokonywane w ich imieniu, ale z bezpośrednim materialnym skutkiem wobec osób, których interesy reprezentują. Podstawienie procesowe jest zatem procesowym odpowiednikiem zastępstwa pośredniego, znanego materialnemu prawu cywilnemu³⁰. Sytuacja procesowa działającego w ramach czynności zachowawczej współwłaściciela różni się jednak od typowego podstawienia procesowego tym, że działa on także w interesie własnym w zakresie udziału, jaki mu przysługuje. Dlatego uzasadnione jest zdanie, że w jego przypadku występuje podstawienie procesowe o charakterze mieszanym³¹.

²⁸ Por. B. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, wyd. 10, Warszawa 2008, s. 138, 145.

²⁹ Por. *ibidem*, s. 145.

³⁰ Por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, wyd. 2, Warszawa 2001, s. 338.

³¹ Por. E. Wengerek, *Przegląd*, s. 51; M. Walasik, *Podmiotowy*, s. 107, 108.

Summary

Michał Warciński

PRESERVE ACTIONS (ART. 209 OF THE CIVIL CODE)

Preserve actions are factual, legal and court actions undertaken to preserve the collective law of ownership. The essence of preserve actions is that they may be undertaken by each of the co-owners in the interests and with an effect for all others co-owners. According to the dominant opinion in Polish law, preserve actions should be classified as acts of typical administration over co-owned property. However, there is also an opinion, that preserve actions are a different institution. The Author of the article analyzes in particular if preserve actions allow to claim compensation for exploitation of co-owned property by third parties without contractual basis. According to the Supreme Court this is possible. According to the Author, despite the theoretical drawbacks of such opinion, from a practical point of view, it is a correct one.

KEY WORDS: preserve actions, co-ownership, typical administration

POJĘCIA KLUCZOWE: czynności zachowawcze, współwłasność, zwykły zarząd