

Pytanie klienta:

Wraz z moim bratem jesteśmy współwłaścicielami mieszkania, które otrzymaliśmy w spadku po rodzicach. Brat wynajął mieszkanie i cały czynsz zatrzymuje dla siebie. Czy mogę go zmusić żeby połowę czynszu przekazał dla mnie?

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zgodnie z art. 206 Kodeksu cywilnego „każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli”. Natomiast art. 207 k.c. wskazuje, 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”.

Z powyższych przepisów wynika, iż w polskim prawie cywilnym istnieją dwa uprawnienia związane ze współwłasnością, mianowicie prawo do współposiadania oraz prawo do współkorzystania. Uprawnienia te obejmujące także **prawo do pobierania pożytków i udziału w innych przychodach** z rzeczy wspólnej. Zakres powyższych uprawnień jest ograniczony wielkością udziału. Oznacza to, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje taka część pożytków i przychodów, jaki jest jego udział w prawie własności.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nie możemy mówić o pożytkach, a o przychodach. Pojęcie przychodów nie zostało zdefiniowane w kodeksie cywilnym i w tym celu należy posłużyć się definicją słownikową, zgodnie z którą są to wpływy pieniężne. Tak więc w przedstawionym stanie faktyczny, czynsz jaki jest uzyskiwany z najmu mieszkania, powinien przypadać współwłaścicielom po połowie. Potwierdzeniem powyższego jest Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., sygn. akt: III CZP 9/06, w której to uchwale sąd wskazał, iż „współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści.”

Jeśli jeden ze współwłaścicieli zagarnia cały czynsz, nic nie stoi na przeszkodzie aby drugi wystąpił na drogę sądową z **powództwem o zapłatę** kwoty odpowiadającej części czynszu jaki powinien otrzymać. Formułując wskazane powództwo należy pamiętać, że pozew powinien spełniać ogólne wymogi dla pisma procesowego określone w art. 126 oraz 128 Kodeksu postępowania cywilnego, a także odpowiadać szczególnym warunkom przewidzianym dla pozwu opisanym w art. 187 k.p.c. oraz oczywiście żądanie zapłaty określonej sumy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Ponadto należy wykazać komu przysługuje prawo własności nieruchomości, a także fakt czerpania przychodów z nieruchomości tylko przez jednego ze współwłaścicieli.

Pozew złożyć trzeba w sądzie w okręgu, którego pozwany ma miejsce zamieszkania (art. 27 k.p.c.). Właściwość rzeczową sądu tj. wybór pomiędzy sądem rejonowym, a okręgowym, ustalić należy biorąc pod uwagę wartość przedmiotu sporu. Wyjaśnić trzeba, że w przypadku, gdy wartość przedmiotu sporu (dochodzona kwota) przewyższa kwotę siedemdziesięciu pięciu tysięcy złotych to właściwym będzie sąd okręgowy, jeśli nie to właściwym będzie sąd rejonowy (art.16 § 1 w zw. z art. 17 pkt 4 k.p.c.). Poprawne ustalenie wartości przedmiotu sporu ma też istotne znaczenie dla prawidłowego uiszczenia opłaty sądowej od pozwu. Opłata ta wynosi bowiem 5% wartości przedmiotu sporu, którą należy uiścić przed złożeniem pozwu (art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).