

Wyrok z dnia 11 października 2000 r., III CKN 264/00

Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, przypadające nieznanemu z miejsca pobytu współwłaścicielowi w stosunku do wielkości jego udziału, nie powiększają pożytków i przychodów przypadających pozostałym współwłaścicielom.

Przewodniczący: Sędzia SN Barbara Myszka

Sędziowie SN: Marian Kocon, Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 11 października 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Jarosława K.-S. i Eweliny K.-S. przeciwko Grzegorzowi K.-S. o zapłatę, na skutek kasacji pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 marca 1998 r.,

uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Jarosław K., który jako nabywca udziału we współwłasności wstąpił do sprawy w charakterze powoda na miejsce Bożeny K., oraz Ewelina K.-S. żądali – w odrębnych sprawach, połączonych w celu ich łącznego rozpoznania – zasądzenia od Grzegorza K.-S. na ich rzecz po 30 000 000 zł sprzed denominacji miesięcznie tytułem "części dochodu z pobieranego przez pozwanego czynszu za wynajem lokali użytkowych", położonych na zabudowanej nieruchomości, której współwłaścicielami są strony, a także inne podmioty, nie biorące udziału w sprawie (Gmina K. oraz Szmul S.).

W toku procesu powodowie, precyzując powództwo, zażądali zasądzenia od pozwanego – powód od dnia 16 stycznia 1989 r., a powódka od dnia 11 kwietnia 1991 r. – pożytków z lokali użytkowych przypadających na ich udziały oraz z tytułu

partycypowania w pożytkach przypadających na udział nieznanego z miejsca pobytu Szmula S., współwłaściciela w 1/2 części nieruchomości.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa, deklarując gotowość rozliczenia się z powodami z pożytków przysługujących im wyłącznie w stosunku do wielkości ich udziałów we współwłasności.

Sąd Wojewódzki w Kielcach wyrokiem wstępnym z dnia 19 czerwca 1997 r. "ustalił, że pożytki i inne przychody z nieruchomości położonej w K., R. nr 5, dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta nr (...) przypadają współwłaścicielom: Ewelinie K.-S. za okres od dnia 11 kwietnia 1991 r. i Jarosławowi K.-S. za okres od dnia 16 stycznia 1989 r. w wysokości po 1/3 części i w takim samym stosunku ponoszą oni wydatki i ciężary związane z tą nieruchomością, z wyłączeniem udziału we współwłasności Gminy K."

Złożoną od powyższego wyroku apelację pozwanego Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 20 marca 1998 r. oddalił. Podzielił ocenę prawną powództwa oraz ustalenia Sądu Wojewódzkiego. Zgodnie z nimi współwłaścicielami nieruchomości są Szmul S. w 3000/6000 części, powód, powódka oraz pozwany – każdy po 763/6000 części, oraz Gmina K., jako następca prawny Skarbu Państwa – w 711/6000 części.

Powódka, jej siostra Bożena K. oraz pozwany nabyli, zgodnie z postanowieniem z dnia 9 stycznia 1975 r., każdy po 1/3 części, spadek po ich matce, w skład którego wchodził wynoszący 1/2 części udział w przedmiotowej nieruchomości. W dniu 29 listopada 1974 r. obie siostry upoważniły pozwanego do administrowania całą nieruchomością. Wcześniej administracją nieruchomości zajmowali się ich rodzice, mając świadomość, że jej współwłaścicielem w 1/2 części jest nieznan z miejsca pobytu Szmul S. Powódka oraz Bożena K. w 1990 r. cofnęły upoważnienie, na podstawie którego pozwany administrował całą nieruchomością, i udzieliły pełnomocnictwa Jarosławowi K.-S. Postępowanie sądowe wszczęte z wniosku powodów o ustanowienie zarządcy nieruchomości zostało zawieszone.

Pozwanego, jako wynajmującego, łączą zawarte w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych z osobami prawnymi i fizycznymi umowy najmu lokali użytkowych, położonych na nieruchomości. Niektórzy z tych najemców uzyskali zezwolenie na składanie kwot czynszu do depozytu sądowego, pozostali płacą czynsz pozwanemu.

W ocenie Sądu Wojewódzkiego, zaakceptowanej przez Sąd Apelacyjny, roszczenie powodów należy rozpatrywać nie na podstawie prawa współwłaścicieli do rozliczenia pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej, przypadających im w stosunku do wielkości udziałów (art. 207 k.c.), lecz w płaszczyźnie uprawnień wynikających z posiadania i wykonywania zarządu całą nieruchomością. Według tej oceny, „pozwany i jego siostry, jako spadkobiercy swych rodziców, przejęli wykonywany przez nich zarząd nad całą nieruchomością”. W późniejszym okresie pozwany, na podstawie upoważnienia udzielonego mu przez siostry w 1974 r., dokonywał czynności prawnych (art. 734 k.c.) i faktycznych (art. 750 k.c.) "w zakresie zarządu ich udziałem oraz udziałem Szmula S.". Skoro z zawartych przez niego umów najmu nie rozliczył się (art. 740 zdanie drugie k.c.), odpowiada wobec powodów na podstawie art. 471 k.c. Odpowiedzialność pozwanego z tytułu roszczeń zgłoszonych za okres po cofnięciu upoważnienia do administrowania całą nieruchomością znajduje uzasadnienie – zdaniem tego Sądu – w przepisach dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i następne k.c.).

Kasacja pozwanego oparta została na podstawie naruszenia art. 752 k.c. przez jego zastosowanie wskutek „uznania, że do spadku po ojcu stron weszło prawo do prowadzenia zarządu nieruchomością w imieniu Szmula S. oraz że upoważnienie z dnia 28 listopada 1974 r. udzielone przez siostry pozwanego, obejmuje pożytki z tego prawa, a nadto że pozwany w zakresie udziału Szmula S. prowadził bez zlecenia sprawy swych sióstr, a nie tegoż współwłaściciela”. W ramach tej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie także art. 207 k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, że współwłaściciele mogą domagać się pożytków ponad swój udział w nieruchomości. Opierając kasację także na podstawie naruszenia art. 318 k.p.c. przez uznanie, że dopuszczalne jest w wyroku wstępnym ustalenie odpowiedzialności współwłaścicieli nieruchomości wobec innego współwłaściciela nie biorącego udziału w sprawie, skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Krakowie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle dokonanych ustaleń roszczenie powodów – wbrew ocenie Sądu Apelacyjnego – powinno być rozpoznane w płaszczyźnie uprawnień współwłaścicieli do pobierania pożytków z rzeczy wspólnej. Zgodnie z art. 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w

stosunku do wielkości udziałów. Przepis ten ma charakter dyspozytywny, współwłaściciele mogą zatem w drodze umowy określić inaczej rozkład ciężarów i wydatków oraz przypadające poszczególnym współwłaścicielom części pożytków i innych przychodów. Zasada podziału pożytków i przychodów według wielkości udziałów nie ma także zastosowania, gdy współwłaściciele zawarli umowę o podział nieruchomości do korzystania i każdy z nich korzysta na zasadzie wyłączności z określonej fizycznie części nieruchomości (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157). W rozpoznawanej sprawie sytuacja taka nie występuje.

Okoliczność, że właściciel rzeczy nie posiada ani nie realizuje w drodze roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy, nie stanowi przeszkody do domagania się przez tego współwłaściciela partycypowania w przychodach z rzeczy, jeżeli przynosi ona dochody. Żądanie takie ograniczone jest jednak wielkością udziału. Każdemu ze współwłaścicieli rzeczy przypada bowiem, w części odpowiadającej wielkości udziału, wyłączone i niezależne od innych współwłaścicieli uprawnienie do korzystania z pożytków cywilnych, jakie daje prawo własności. Oznacza to, że powodowi oraz nie biorącemu udziału w sprawie Szmulowi S. przysługuje odrębnie uprawnienie żądania pożytków i innych przychodów z nieruchomości w stosunku do wielkości ich udziałów. Powodowie nie mogą natomiast w pozwie skierowanym przeciwko Grzegorzowi K.-S. skutecznie zgłaszać roszczenia z tytułu partycypowania w pożytkach przypadających Szmulowi S., chyba że roszczenie takie dochodzone byłoby przez powodów w jego imieniu.

Sąd Apelacyjny uznał, że "pozwany i jego siostry, jako spadkobiercy swych rodziców, przejęli wykonywany przez nich zarząd nad całą nieruchomością". Jest to pogląd błędny. Skoro bowiem sposób wykonywania przez spadkodawcę uprawnień określonych w art. 206 k.c. nie jest – jak trafnie wywiódł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73 (OSNCP 1974, nr 9, poz. 151) – prawem majątkowym (podlegającym dziedziczeniu z mocy art. 922 k.c.), to nie są nim także prawa i obowiązki wynikające z faktycznego zarządu nieruchomością.

W świetle ustaleń poczynionych w sprawie uznać zatem należało, że pozwany i jego siostry, po śmierci ich matki, nabyli jako spadkobiercy (każdy po 1/3 części) udział we współwłasności wynoszący 1/2 części. Nie nabyli natomiast – wbrew

ocenie Sądu Apelacyjnego – praw i obowiązków wynikających z wykonywanego przez ich rodziców faktycznego zarządu nad całą nieruchomością.

Udzielone pozwanemu przez jego siostry "upoważnienie do prowadzenia administracji domu" ocenić należało jako zgodę dwóch spośród wielu współwłaścicieli na sprawowanie przez innego współwłaściciela zarządu faktycznego nad wspólną rzeczą. Cofnięcie tego upoważnienia spowodowało, że pozwany sprawował faktyczny zarząd nieruchomością bez tej zgody.

W konsekwencji nie można roszczenia powodów rozpatrywać – jak przyjął Sąd Apelacyjny – na podstawie przepisów art. 752-757 k.c. Sprawowanie zarządu bez umowy i bez postanowienia sądu nie jest bowiem prowadzeniem cudzych spraw bez zlecenia, ponieważ nie jest to prowadzenie "cudzych" spraw. Zupełnym natomiast nieporozumieniem jest koncepcja, przyjęta w zaskarżonym wyroku, zgodnie z którą roszczenie powodów należałoby rozpatrywać na podstawie przepisów art. 734, 750 i 471 k.c.

Przy takiej ocenie poczynionych w sprawie ustaleń oraz mając na względzie rodzaj zgłoszonego przez powodów roszczenia, rodzi się pytanie dotyczące praw i obowiązków przysługujących zarówno współwłaścicielowi sprawującemu faktyczny zarząd nad nieruchomością, jak i pozostałym współwłaścicielom. Niewątpliwie pobieranie wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna, wchodzi w zakres czynności zarządu rzeczą wspólną. Należą one przeto do osób, które ten zarząd wykonują, bez względu na charakter sprawowanego zarządu.

Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 14 czerwca 1965 r., III CO 20/65 (OSPika 1966, nr 12, poz. 272), którą postanowił wpisać do księgi zasad prawnych, dokonując – w sposób odmienny niż w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 1960 r., 2 CR 113/59 (OSN 1961, nr 3, poz. 80) – wykładni przepisów Prawa rzeczowego, wyjaśnił, że wierzytelność z tytułu czynszu najmu, podobnie jak inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie – jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności – ma być długotrwałą. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność. W tych warunkach żaden ze współwłaścicieli nie może żądać, aby inny współwłaściciel lub

współwłaściciele, którzy zajmują się zarządzaniem rzeczą wspólną, wypłacali do jego rąk odpowiadającą jego udziałowi część każdej wierzytelności, jaka powstała w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej. Dopiero wyrażający się w określonej kwocie dochód netto, pozostały po upływie roku gospodarczego, w którym pokrywane były wydatki na rzecz wspólną, odrywa się całkowicie od przedmiotu współwłasności i dzieli się na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom.

Wywód powyższy uzupełnić można – wynikającym z wcześniejszych rozważań na tle art. 207 k.c. – stwierdzeniem, że należność z tytułu tego dochodu przypada współwłaścicielowi w stosunku do wielkości jego udziału. Już z tych względów rozstrzygnięcie przyjęte w zaskarżonym wyroku, uznające uprawnienie powodów do partycypowania w dochodach przypadających na udział nieznanego z miejsca pobytu innego współwłaściciela, narusza powołany w kasacji art. 207 k.c.

Sąd Apelacyjny, oddalając apelację od wyroku wstępnego, który przesądza o uprawnieniu powodów do pożytków przypadających nieznanemu z miejsca pobytu współwłaścicielowi Szmulowi S., naruszył także powołany w kasacji przepis art. 318 k.p.c. Wyrok wstępny ma charakter wyroku ustalającego w ramach procesu o zasądzenie. Ustalenie w nim zawarte dotyczy zasady dochodzonego świadczenia. Skoro roszczenie powodów, oparte na twierdzeniu, że przysługuje im prawo do pożytków przypadających na udział innego współwłaściciela, nie można uznać za usprawiedliwione w zasadzie, brak było podstaw do wydania wyroku wstępnego.

Z przytoczonych względów, uznając kasację za usprawiedliwioną, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 393¹³, orzekł, jak w sentencji.