



Sygn. akt III CSK 274/07

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 lutego 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)*

*SSN Krzysztof Pietrzykowski*

*SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa J. K.-S. i E. K.-S.

przeciwko G. K.-S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 21 lutego 2008 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 7 września 2006 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 31 stycznia 2006 r., sygn. akt I C (...), zasądzającego od pozwanego G. K.-S. na rzecz powoda kwotę powyżej 34012,84 (trzydzieści cztery tysiące dwanaście 84/100) złotych i na rzecz powódki kwotę powyżej 22480,30 (dwadzieścia dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt 30/100) złotych (pkt I) oraz orzekającego o kosztach procesu (pkt V i VI) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Po ostatecznych zmianach powództwa, J. K.-S. i E. K.-S. domagali się zsządzenia od pozwanego – odpowiednio – 560 861,31 zł i 299 204,59 zł z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości z ustawowymi odsetkami.

Wyrokiem wstępnym z dnia 19 czerwca 1997 r. Sąd Wojewódzki w K. „ustalił, że pożytki i inne przychody z nieruchomości (...) przypadają współwłaścicielom: E. K.-S. za okres od 16 kwietnia 1991 r. i J. K.-S. za okres od 16 stycznia 1991 r. w wysokości po 1/3 części i w takim samym stosunku ponoszą oni wydatki i ciężary związane z nieruchomością, z wyłączeniem udziału we współwłasności Gminy K.”. Apelacja pozwanego od tego wyroku została oddalona dnia 20 marca 1998 r. Jednakże na skutek kasacji pozwanego, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 11 października 2000 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny, uznając, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, dnia 23 stycznia 2001 r. uchylił wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2006 r. Sąd Okręgowy w K. zasądził od pozwanego na rzecz J. K.-S. 547 490,16 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2005 r. i na rzecz E. K.-S. 223 827,75 zł (pkt I sentencji), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II sentencji), nadał rygor natychmiastowej wykonalności wyrokowi zasądzającemu roszczenie w zakresie uznanym przez pozwanego (pkt III sentencji), umorzył postępowanie w stosunku do pozwanych T. K.-S. i D. R. (pkt IV sentencji) i orzekł o kosztach procesu (pkt V i VI sentencji).

Z uzasadnienia wyroku wynika, że położona przy rynku w K. nieruchomość, przynosząca stanowiące przedmiot rozliczenia pożytki i inne przychody, składa się z działki o powierzchni 0,1437 ha i wzniesionej na niej zabytkowej kamienicy o łącznej powierzchni użytkowej 2936,8 m<sup>2</sup>. Na parterze budynku znajdują się lokale handlowo-usługowe, a na wyższych kondygnacjach – lokale mieszkalne zajmowane przez niektórych współwłaścicieli bądź wynajmowane osobom trzecim. Współwłaścicielami nieruchomości są: S. S. w 3000/6000 częściach, Gmina K. w 711/6000 częściach, J. K.-S. w 763/6000 częściach, E. K.-S. w 763/6000 częściach, T. K.-S. w 500/6000 częściach, D. R. w 125/6000 częściach i G. K.-S. w 13/6000 częściach.

W okresie objętym rozliczeniem pożytków i innych przychodów z nieruchomości, współwłaściciele nie władali nieruchomością w zakresie odpowiadającym wielkości ich udziałów we współwłasności. Powodowie i pozwany, stosownie do zakresu władania

nieruchomością, pobierali pożytki w postaci czynszu i czerpali korzyści z tytułu wykorzystywania lokali dla własnych celów. Ponosili też nakłady z tytułu remontów nieruchomości i koszty jej utrzymania. Z powodu sporu dotyczącego zarządu nieruchomością, Muzeum Narodowe i Wojewódzka Biblioteka Publiczna wpłacają czynsz do depozytu sądowego, począwszy – odpowiednio – od roku 1990 i 1992.

Jest bezsporne, że uzyskany przez strony z tytułu pożytków i innych przychodów tzw. czysty dochód z nieruchomości nie odpowiadał wielkości ich udziałów we współwłasności. Opierając się głównie na opinii biegłej J. M. K., Sąd ustalił, że w okresie objętym rozliczeniem tylko pozwany z pozostającej w jego władaniu części nieruchomości osiągnął z tytułu pożytków i innych przychodów tzw. czysty dochód przekraczający wielkość jego udziału we współwłasności. Żądanie powodów, aby pozwany zwrócił im należne pożytki i inne przychody z nieruchomości jest zatem uzasadnione i podlega uwzględnieniu w zasądzonej wysokości.

Apelację od wyroku wniósł pozwany i zakwestionował rozstrzygnięcie zawarte w pkt I, III, V i VI sentencji. Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił jednak apelację pozwanego, podzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik pozwanego zarzucił naruszenie 207 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, art. 118 k.c. przez błędną wykładnię oraz art. 321 § 1 i art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w oznaczonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uchylając pierwszy wydany w sprawie wyrok Sądu Apelacyjnego, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że okoliczność, iż 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, wyłącznie i niezależnie od innych współwłaścicieli uprawnienie do korzystania z pożytków cywilnych, jakie daje prawo własności. Oznacza to, że powodowi oraz niebiorącemu udziału w sprawie S. S. przysługuje odrębne uprawnienie żądania pożytków i innych przychodów z nieruchomości w stosunku do wielkości ich udziałów. Powodowie nie mogą natomiast w pozwie skierowanym przeciwko G. K.-S. skutecznie zgłaszać

roszczenia z tytułu partycypowania w pożytkach przypadających S. S., chyba że roszczenie takie dochodzone byłoby przez powodów w jego imieniu.

Tymczasem uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie pozwala stwierdzić, jak zostało potraktowane w rozliczeniu pożytków i innych przychodów z nieruchomości, uzyskanych z całej nieruchomości w okresie podlegającym rozliczeniu, przysługujące S. S. i Gminie K. – niebiorącym udziału w sprawie – uprawnienie do partycypowania w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości stosownie do wielkości ich udziałów we współwłasności nieruchomości. Dotyczący tej kwestii zarzut apelacyjny – co trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej – nie został należycie rozpoznany. Argument Sądu, że „wystarczy przecież przejrzeć stosowne tabele w opinii biegłej i skonfrontować wskazane tam i przyjęte do wyliczeń udziały z udziałami poszczególnych współwłaścicieli” jest zbyt ogólnikowy i nie pozwala jednoznacznie zdyskwalifikować zarzutu. W sytuacji, w której opinia zawiera załączniki w postaci kilkunastu tabel, składających się z wielu pozycji, nie wiadomo, co konkretnie oznacza odesłanie Sądu do przejrzenia stosownych tabel w opinii biegłej i dokonania wskazanej konfrontacji. W konsekwencji nie można odeprzeć zarzutu skarżącego, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 207 k.c. i art. 328 § 2 k.p.c., które polega – zdaniem skarżącego – na tym, że z zaskarżonego wyroku nie wynika, aby od pożytków i innych przychodów z nieruchomości, stanowiących podstawę rozliczeń między stronami, odjęto pożytki i inne przychody należne niebiorącym udziału w sprawie S. S. i Gminie K.

Trafny jest także zarzut naruszenia art. 207 k.c. w zakresie dotyczącym rozliczenia pożytków i innych przychodów z mieszkania, które na podstawie orzeczenia sądu zostało przyznane powodowi do wyłącznego korzystania. Z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 26 października 2001 r., sygn. Akt I C (...), wynika, że powód za okres, w którym nie mógł korzystać z tego mieszkania (od dnia 16 kwietnia 1992 do dnia 23 lipca 1998 r.) uzyskał odszkodowanie wyliczone według czynszu umownego (32 771,40 zł). Rozliczając pożytki i inne przychody z nieruchomości, biegła pominęła tę okoliczność. W rezultacie nie można odeprzeć zarzutu skarżącego, że za ten sam okres powód uzyskał z jednej strony wspomniane odszkodowanie, a z drugiej – odpowiadające jego udziałowi we współwłasności nieruchomości pożytki i inne przychody z nieruchomości. Podniesione przez Sąd Apelacyjny argumenty, wskazujące na brak tożsamości przedmiotowej i podmiotowej niniejszej sprawy i sprawy I C (...), świadczą o bezzasadności podniesionego w apelacji zarzutu nieważności postępowania (art. 379 pkt 3 k.p.c.), ale nie wyjaśniają, dlaczego pozwany powinien się rozliczyć z

pożytków i innych przychodów z wymienionego mieszkania, mimo że w okresie, za który powód uzyskał odszkodowanie, nie posiadał tego mieszkania (początkowo zajmował je syn pozwanego sam, a potem wspólnie żoną).

Nieuzasadniony jest natomiast zarzut skarżącego, że zakwestionowane rozliczenie pożytków i innych przychodów z nieruchomości objęło także czynsz wpłacany do depozytu sądowego. Ze stanowiącej podstawę tych rozliczeń opinii wynika bowiem wyraźnie, że biegła pominęła czynsz składany przez najemców do depozytu sądowego, przyjmując, że jego rozliczenie będzie możliwe dopiero po wydaniu depozytu na żądanie uprawnionego wierzyciela. Również zarzut naruszenia art. 118 k.c. jest nieuzasadniony. Sąd Apelacyjny trafnie uznał, że dochodzone w sprawie roszczenie podlega dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia (por. punkt V uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNC 1970, nr 3, poz. 39). Na ocenę terminu przedawnienia nie ma wpływu waloryzacja świadczenia, której podstawą był – jak wynika z opinii – wskaźnik wzrostu cen towarów i usług. Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. Uwzględniając niekwestionowane przez skarżącego rozszerzenie powództwa, nie można podzielić zarzutu, że Sąd wyszedł ponad żądanie.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).