



Sygn. akt II CSKP 54/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. P.

przeciwko G. D.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 marca 2021 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 4 października 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powód M. P. pozwem z 6 listopada 2011 r. wniósł o zasądzenie od G. D. kwoty 33.600 zł z ustawowymi odsetkami od 1 listopada 2010 r. do 5 października 2012 r., jako odpowiadającej 1/4 czynszu najmu pobranego przez pozwaną w latach 2001 i 2002 od osób będących najemcami lokali w budynku na rogu ulic S.

nr (...) i P. nr (...) w P., na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...), której powód jest współwłaścicielem. W piśmie z 19 sierpnia 2013 r. rozszerzył powództwo o kwotę 36.000 tytułem przypadającej mu części pożytków za lata 2003-2004, a w piśmie z 18 sierpnia 2016 r. rozszerzył żądanie do kwoty 128.935,32 zł, jako odpowiadającej 1/4 części pożytków uzyskanych z tej nieruchomości w okresie od 5 października 2001 r. do 31 grudnia 2004 r.

Pozwana G. D. wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na przedawnienie roszczenia. Zarzuciła też, że nabyła przez zasiedzenie udział powoda we własności nieruchomości oraz zaprzeczyła temu, by pobrała z nieruchomości pożytki w takiej wysokości, na jaką wskazał powód.

Wyrokiem z 6 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 107.954,16 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 33.600 zł od 28 października 2010 r. do 5 października 2012 r., a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód na podstawie dziedziczenia jest współwłaścicielem w $\frac{1}{4}$ części nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu. Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny z 16 lokalami mieszkalnymi oraz lokalem użytkowym. W 1994 r. pozwana przejęła administrowanie nieruchomością i od tego czasu pobiera czynsze od najemców lokali. Pomędzy stronami nie było umowy o administrowanie i zarządzanie nieruchomością. Pozwana nie rozliczała się z pozostałymi współwłaścicielami z pożytków uzyskanych od najemców. Powód nie uczestniczył w zyskach z nieruchomości, ale też nie ponosił żadnych wydatków i ciężarów z nią związanych, nie żądał dopuszczenia go do współposiadania nieruchomości. W czasie, gdy pozwana zarządzała nieruchomością przeprowadzone zostały remonty, które zwiększały jej wartość. Pomędzy stronami nie zostało wszczęte postępowanie o zniesienie współwłasności ani o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Wniosek pozwanej i innych współwłaścicieli o zasiedzenie udziału powoda we własności nieruchomości został prawomocnie oddalony.

11 października 2010 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 130.560 zł tytułem 1/4 pożytków uzyskanych przez nią z tytułu czynszu najmu w okresie od 2000 do 2009 r. Pozwana odmówiła rozliczenia uzyskiwanych pożytków. 4 listopada 2010 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 1.454.920 zł tytułem 1/4 pożytków uzyskanych przez nią z nieruchomości w latach 2000-2009, a 4 października 2011 r. skierował do pozwanej wezwanie do próby ugodowej. Na posiedzeniu 17 listopada 2011 r. do ugody nie doszło.

W latach 2000-2004 wszystkie lokale w budynku na nieruchomości były wynajmowane. W okresie od 5 października 2001 r. do 31 grudnia 2004 r. pozwana uzyskała z tytułu czynszu najmu lokali kwotę 611.286 zł brutto. W tym samym czasie z kwot uzyskiwanych z tytułu czynszu najmu dokonała wydatków na cele związane z nieruchomością w łącznej wysokości 179.469,30 zł. Uzyskany przez nią dochód netto z nieruchomości wyniósł zatem 431.164 zł. Kwota pożytków uzyskanych w okresie od 5 października 2001 r. do 31 grudnia 2004 r. przypadających na udział powoda we własności nieruchomości wyniosła 107.954,16 zł.

Sąd Okręgowy przytoczył art. 206 i 207 k.c. Stwierdził, że wydatki, o których mowa w art. 207 k.c. są związane z rzeczą wspólną, jeżeli potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. W zakresie regulacji tego przepisu mieszczą się zarówno wydatki konieczne, jak i użyteczne, chyba że te ostatnie służą dla wygody jednego lub kilku współwłaścicieli i zostały poniesione tylko w jego (ich) interesie. Jednakże inwestycje (nakłady) podnoszące wartość rzeczy i mające zwiększyć osiągnięte z niej pożytki i przychody należą z reguły do wydatków, które obciążają wszystkich współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów, chociażby nie były niezbędne. Jeżeli zostały poniesione nie przez wszystkich współwłaścicieli, to należy je uwzględnić przy rozliczeniu z pożytków i przychodów.

Posiadanie, które wykracza poza uprawniony zakres, narusza ustawowo ukształtowane stosunki między współwłaścicielami i powoduje powstanie roszczeń przewidzianych w art. 206 k.c., służących przywróceniu naruszonej równowagi w zakresie korzystania z rzeczy wspólnej. Współwłaściciel, który korzysta z rzeczy,

wykraczając poza granice korzystania uprawnionego, powinien rozliczyć się z pozostałymi współwłaścicielami z uzyskanych z tego tytułu korzyści.

Roszczenie o wypłacenie części pożytków pobranych ponad udział z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela zmierza do zasądzenia konkretnej kwoty pieniężnej. Roszczenie to nie ma charakteru okresowego i nie wiąże się z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem przedawnia się w terminie określonym w art. 118 § 1 k.c. Pismem z 4 października 2011 r. powód wezwał pozwaną do próby ugodowej, a tym samym przerwał bieg przedawnienia dochodzonych należności. Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie pierwotnie zgłoszone przez powoda było przedawnione za okres do 5 października 2001 r., ale powód zmienił żądanie i ostatecznie objął nim nieprzedawnione roszczenie obejmujące okres od 5 października 2001 r. do 31 grudnia 2004 r.

Podstawą roszczenia odsetkowego był art. 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2015 r. W pozwie powód oznaczył datę końcową roszczenia odsetkowego na dzień 5 października 2012 r., a żądania w tym zakresie nie zmienił w oświadczeniu złożonym 18 sierpnia 2016 r.

Wyrokiem z 4 października 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego z 6 kwietnia 2017 r. Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i ocenę prawną sprawy przedstawioną przez ten Sąd.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 4 października 2018 r. pozwana zarzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 118 k.c. w związku z art. 207 k.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że roszczenie o zwrot uzyskanych przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości pożytków i przychodów z rzeczy wspólnej nie ma charakteru roszczenia o świadczenia okresowe, chociaż składają się one wyłącznie z przychodów uzyskanych z tytułu czynszu najmu (roszczeń okresowych), co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że roszczenia powoda uległy przedawnieniu w terminie 10 lat od dnia ich wymagalności a nie w terminie 3 lat; - art. 207 k.c. w związku z art. 6 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie,

że przepis pozwala na rozliczenie hipotetycznie uzyskanych pożytków, które mogły zostać pobrane przez pozwaną i że ciężar dowodu rzeczywiście uzyskanych pożytków i przychodów z rzeczy wspólnej spoczywał na pozwanej.

Pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i jego zmianę przez oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jako nadzwyczajny środek zaskarżenia prawomocnych orzeczeń może opierać się tylko na tych podstawach, które ustawodawca przewidział w art. 398³ k.p.c., a obowiązkiem skarżącego jest ich przytoczenie i uzasadnienie. Sprostanie temu wymaganiu jest osiągalne dla skarżącego w związku z koniecznością działania w postępowaniu kasacyjnym z fachowym pełnomocnikiem, do którego należy sporządzenie i wniesienie skargi kasacyjnej. Z art. 398 § 1 k.p.c. wynika, że Sąd Najwyższy nie może wyjść poza sformułowane przez skarżącego podstawy powołane w skardze kasacyjnej i poszukiwać z urzędu niewskazanych przez niego innych błędów w wyroku sądu drugiej instancji lub w postępowaniu przed tym sądem. Skarga kasacyjna służy przy tym usunięciu błędów w wykładni i stosowaniu prawa procesowego lub materialnego przez sądy powszechne, nie zaś wyjaśnianiu podstawy faktycznej wydawanych przez nie orzeczeń. Z tego powodu w art. 398³ § 3 k.p.c. ustawodawca przyjął, że podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, a w art. 398¹³ § 2 k.p.c. zastrzegł, iż Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Nie mogąc bezpośrednio zakwestionować ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie, w ramach drugiej podstawy kasacyjnej strona może jednak wskazać na takie uchybienia przepisom o postępowaniu, których popełnienie przez sąd mogło doprowadzić do wadliwego zrekonstruowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, co siłą rzeczy może mieć wpływ na wynik sprawy.

W skardze kasacyjnej wniesionej w niniejszej sprawie pozwana nie zgłosiła żadnych zarzutów naruszenia prawa procesowego przez Sąd drugiej instancji, a to oznacza, że zarówno postępowanie przed tym Sądem, jak i jego wyniki odnoszące

się do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia muszą być uznane za punkt odniesienia przy rozważaniu zasadności zarzutów zgłoszonych przez nią w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Trafnie pozwana argumentuje, że roszczenie przewidziane w art. 207 k.c. ma za przedmiot nie te pożytki, które osoba korzystająca z nieruchomości wspólnej ponad przysługujący jej udział we współwłasności mogłaby uzyskać z rzeczy, lecz pożytki faktycznie przez nią pobrane. Zarówno Sąd pierwszej, jak i Sąd drugiej instancji orzekające w niniejszej sprawie tak właśnie rozumiały przedmiot roszczenia wywodzonego z art. 207 k.c. Sąd Okręgowy podkreślił zresztą tę okoliczność w motywach wyroku i odwołał się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21 września 2006 r., I CSK 128/06, nie publ. Stanowczo przy tym stwierdził, że pozwana pobrała w okresie objętym żądaniem pozwu z tytułu czynszu za najem lokali we wspólnej nieruchomości kwotę 611.286 zł, od której powinny podlegać odliczeniu wydatki, które poczyniła na remonty i utrzymanie rzeczy wspólnej. To ustalenie zostało zaakceptowane przez Sąd Apelacyjny i musi też stać się podstawą orzeczenia Sądu Najwyższego. Sądy *meriti* przyjęły, że okoliczność powyższą powinien wykazać powód takimi środkami dowodowymi, jakie były mu dostępne w czasie trwania postępowania. Powód, który nie dysponował dokumentacją dotyczącą administrowania nieruchomością w latach 2001-2004, wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, na podstawie której miały być określone przychody, jakie nieruchomość przynosiła oraz poczynione na nią wydatki. Zadania wyznaczone biegłemu były przy tym dostosowane do danych o sposobie korzystania z poszczególnych lokali w budynku na nieruchomości, pozyskanych z innych źródeł dowodowych, i odniosły się do zarzutów pozwanej, a Sąd Okręgowy zaakcentował przy tym, że przed zamknięciem rozprawy strony nie zgłosiły żadnych innych wniosków dowodowych mogących prowadzić do odmiennych ustaleń niż wyprowadzone z dowodów, które przeprowadził.

Z przebiegu postępowania przed Sądami *meriti* nie wynika zatem, żeby Sądy te rozłożyły ciężar dowodzenia okoliczności istotnych w sprawie sprzecznie z art. 6 k.c.

Gdy chodzi o obowiązek rozliczenia pożytków pobieranych z nieruchomości wspólnej przez pozwaną jako jej współwłaściciela, to Sąd Apelacyjny przytoczył m.in. stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z 10 maja 2006 r., III CZP 9/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 37), aktualne i powoływane także w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, w świetle którego - jeżeli współwłaściciele nie ustalili w umowie pomiędzy nimi innych zasad zarządzania wspólną nieruchomością i rozliczania się z przychodów, jakie ta nieruchomość przynosi, to ten z nich, który nią faktycznie zarządza ma obowiązek rozliczyć się z pozostałymi stosownie do wielkości przysługujących im udziałów w prawie, a podstawą roszczenia o wypłacenie współwłaścicielowi przypadającej na niego części pożytków jest art. 207 k.c. Roszczenie przewidziane w tym przepisie ma charakter majątkowy i przedawnia się w terminach określonych w art. 118 k.c. W świetle tego przepisu, krótszy trzyletni termin przedawnienia dotyczy roszczeń o świadczenia okresowe i roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Świadczenie okresowe dotyczy pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, które ze względu na charakter obowiązku ciążącego na zobowiązanym wobec wierzyciela w ramach łączącego te podmioty stosunku prawnego ma być spełniane nie jednorazowo, lecz w sposób powtarzający się w określonych odstępach czasu. Roszczenie dotyczy świadczenia okresowego wtedy, gdy nie stanowi ono z góry ustalonej całości, choćby w terminowym stosunku prawnym łączącym strony dało się określić pewną maksymalną wysokość wszystkich świadczeń, jakie dłużnik będzie zobowiązany spełnić na rzecz wierzyciela (np. najem zawarty na czas oznaczony). Charakter okresowy mają renty, czynsze, wynagrodzenia płatne w ustalonych przez strony okresach czasu. Jeśli ani ustawa, ani umowa stron nie nakłada na dłużnika zobowiązanego wobec wierzyciela do świadczenia pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku powinności spełniania tych świadczeń z pewną cyklicznością, w wyznaczonych odstępach czasu, natomiast obliuguje go do jednorazowego zaspokojenia interesu wierzyciela w oznaczonym terminie albo w terminie, który wyznaczy wierzyciel przez wezwanie do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.), to świadczenie z takiego stosunku prawnego nie ma charakteru okresowego. Nie mają takiego charakteru roszczenia

o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, w tym o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy po wygaśnięciu stosunku najmu lub dzierżawy (zob. uchwały Sądu Najwyższego z 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 102, z 18 kwietnia 1974 r., III CZP 20/74, OSNCP 1974, nr 12, poz. 208, postanowienie Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2018 r., II CSK 497/17, nie publ.), roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów na nieruchomości wspólną, które powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu (wyrok Sądu Najwyższego z 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16, nie publ.), tak i samo roszczenie o wypłacenie pożytków, które jeden ze współwłaścicieli nieruchomości pobrał z niej ponad swój udział (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 października 2010 r., III CSK 331/09, nie publ.), gdy upoważnienie do zarządzania przez niego rzeczą wspólną, terminy, w których będzie dokonywał rozliczeń i wypłacania uprawnionym przypadających im udziałów w pożytkach nie są oznaczone w umowie przez współuprawnionych. Strony niniejszego postępowania nie uzgodniły między sobą ani tego, że pozwana będzie sprawowała faktyczny zarząd nieruchomością, ani też tego, na jakich zasadach i w jakich terminach będzie rozliczała się z pozostałymi współwłaścicielami. Nigdy też pozwana w tym zakresie nie stosowała jakichś ustalonych przez samą siebie reguł, które pozostali współwłaściciele zaakceptowaliby chociaż milcząco. Świadczenie, które pozwana zobowiązana jest spełnić na rzecz powoda w związku z tym, że zażądał, aby wypłaciła mu przypadającą na jego udział we własności nieruchomości część pobranych przez nią w okresie od 5 października 2001 do końca 2004 r. pożytków z nieruchomości nie ma charakteru okresowego, nawet jeśli na te pobrane pożytki składały się będące świadczeniami okresowymi czynsze za najem lokali w budynku na nieruchomości wspólnej. Pozwana nie dzieliła się bowiem z pozostałymi współwłaścicielami pobranymi czynszami stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej i nie wypłacała im przypadającej na każdego współwłaściciela części pobranego czynszu, ale z gromadzonych do jednej puli przychodów czynszowych pokrywała następnie wydatki na nieruchomość wspólną. Zażądane przez powoda świadczenie nie jest zatem częścią czynszu najmu, lecz niewydatkowanym na potrzeby nieruchomości pożytkiem, jaki ta nieruchomość przyniosła.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw