

Sygn. akt III CSK 180/17

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z wniosku S. S.
przy uczestnictwie M. S.
o podział majątku wspólnego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 maja 2019 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 6 grudnia 2016 r., sygn. akt II Ca [...],

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w K. dokonał podziału majątku wspólnego byłych małżonków S. m.in. oddalając żądania uczestniczki: z tytułu zwrotu pożytków możliwych do uzyskania z najmu nieruchomości, położonej w K. przy ul. [...], stanowiącej działkę nr [...], obręb [...], zabudowaną budynkiem mieszkalnym, objętą księgą wieczystą [...]; z tytułu zwrotu nakładów z jej majątku odrębnego na majątek wspólny oraz zasądzenia od wnioskodawcy na jej rzecz kwoty 80.000 zł z tytułu poniesionej szkody.

Sąd podniósł m.in., że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawcy i uczestniczki w udziałach po 1/2 oraz że umową majątkową małżeńską z 29 listopada 1996 r. zainteresowani wyłączyli ustawową wspólność majątkową i wprowadzili ustrój rozdzielności majątkowej. Bezspornym było, że Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z 27 listopada 2003 r. rozwiązał przez rozwód związek małżeński zainteresowanych.

W latach 1985 - 1989 małżonkowie wspólnie przebywali w Stanach Zjednoczonych w celach zarobkowych. Z uzyskanych pieniędzy dokonali zakupu działki przy ul. [...] i wspólnie wybudowali na niej dom jednorodzinny. Nieruchomość małżonków była przedmiotem najmu przez P. [...] S.A. do 30 kwietnia 2002 r. 12 czerwca 2002 r. uczestniczka zawarła z firmą D. [...] umowę pośrednictwa w najmie tego domu. W okresie od 1 maja 2002 r. do 31 maja 2006 r. była zameldowana tam K. K. (pobyt czasowy od 16 marca 2004 r. do 16 czerwca 2004 r.). Ponadto we wskazanym okresie była zameldowana na pobyt stały uczestniczka (od 8 lipca 2002 r.) oraz wnioskodawca (od 18 maja 2006 r.), także M. T. na pobyt czasowy od 24 maja 2006 r. do 25 sierpnia 2008 r. Uczestniczka zawarła 12 marca 2004 r. z M. J. S. i K. K. umowę najmu części domu, składającej się z pokoju, łazienki, z używalnością pokoju dziennego, przedpokoju i kuchni na parterze budynku. Strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę 800 zł. W dniu 25 września 2004 roku najemcy opuścili nieruchomość. Uczestniczka otrzymała od nich czynsz w łącznej kwocie 4.050 zł. W dniu 27 września 2004 r. pełnomocnik wnioskodawcy skierował do M. S. pismo, w którym poinformował go, że wnioskodawca będący współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości

nie wyrażał zgody na jej wynajęcie. Wezwał go jednocześnie do zaprzestania korzystania z nieruchomości i do jej opuszczenia. W piśmie z 16 grudnia 2004 r. skierowanym do pełnomocnika uczestniczki, pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że nie uważa za niezbędne wynajmowanie nieruchomości. W dniu 6 października 2005 r. uczestniczka zawarła z M. G. umowę najmu, której przedmiotem była część nieruchomości. Strony ustaliły miesięczny czynsz na kwotę 1250 zł, a od maja 2006 r. na kwotę 1000 zł. W dniu 24 maja 2006 r. najemca wypowiedział umowę wobec braku porozumienia współwłaścicieli w zakresie jej wynajmowania. Sąd pierwszej instancji ustalił także, że w maju 2006 r. wnioskodawca zatrzymał się na terenie nieruchomości podczas pobytu w Polsce. Dokonywał wówczas drobnych napraw. Konsekwencją jego działań było wypowiedzenie przez M. G. umowy najmu. Ponadto zezwolił M. T. na zamieszkanie w budynku i zameldował go. Stan taki trwał do kwietnia 2009 r. Wyrokiem z 16 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo uczestniczki o naruszenie posiadania. Z kolei Sąd Okręgowy w K., orzeczeniem z 11 grudnia 2008 r., zmienił ten wyrok w ten sposób, że przywrócił M. S. posiadanie przedmiotowej nieruchomości poprzez: nakazanie pozwanemu jej opróżnienia z osób reprezentujących jego prawa i z jego rzeczy, nakazanie pozwanemu opuszczenia nieruchomości i wydania jej powódce wraz z kluczami do budynku i wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń, a także od bramy wejściowej oraz nakazanie pozwanemu zaniechania dalszych naruszeń posiadania powódki.

W wyniku apelacji obojga zainteresowanych, Sąd Okręgowy w K. m.in. oddalił apelację uczestniczki w części dotyczącej jej żądań: zwrotu pożytków możliwych do uzyskania z najmu przedmiotowej nieruchomości, zwrotu nakładów z jej majątku odrębnego na majątek wspólny oraz zasądzenia od wnioskodawcy na jej rzecz odszkodowania.

Sąd drugiej instancji wskazał m.in., że przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Jednocześnie dodatkowo ustalił, że 22 kwietnia 2002 r. na nieruchomości doszło do spotkania przedstawicieli spółki P. [...] z uczestniczką oraz J. S., J. Z. i Z. S. (matką wnioskodawcy), którzy działali w charakterze pełnomocników wnioskodawcy. Celem spotkania było wydanie nieruchomości właścicielom po ustaniu stosunku najmu. Uczestniczka wyprosiła

matkę wnioskodawcy z nieruchomości. W tym dniu nie doszło do wydania nieruchomości. Klucze do niej ostatecznie uczestniczka odebrała w biurze najemcy. W 2005 r. uczestniczka zawarła umowę najmu z M. G. Po podjęciu kluczy, uczestniczka samodzielnie dysponowała nieruchomością, podpisywała umowy z najemcami, ponosiła koszty jej utrzymania. Wnioskodawca, przebywający wówczas w Stanach Zjednoczonych, nie miał dostępu do nieruchomości. Taki stan rzeczy trwał do maja 2006 r., kiedy to wnioskodawca wrócił do Polski, wypowiedział umowę zawartą z M. G. i wprowadził w posiadanie domu M. T. W tym okresie M. T. przeprowadził na zlecenie wnioskodawcy drobne remonty, m.in. wymienił dachówki, okładzinę kamienną komina, zreperował ogrodzenie i kocioł centralnego ogrzewania.

W czasie kiedy wnioskodawca zajmował nieruchomość, nie negował prawa uczestniczki do jej współposiadania. Wnioskodawca, jak i M. T. w czasie, gdy zamieszkiwali w budynku, zajmowali pokój na parterze, łazienkę oraz salon z aneksem kuchennym. Poza zajęтыми przez nich pomieszczeniami, uczestniczka posiadała możliwość dostępu do budynku.

Wnioskodawca skierował 16 grudnia 2004 r. pismo do uczestniczki, w którym stwierdził, że nie dopuszcza go ona do współposiadania nieruchomości i sama podejmuje wszelkie decyzje, ponosząc odpowiedzialność za ich konsekwencje. Wezwał ją jednocześnie do niezwłocznego wydania kluczy. Sprzeciwił się także wynajmowaniu nieruchomości.

Od czasu eksmisji M. T. 23 kwietnia 2009 r. do chwili obecnej, uczestniczka samodzielnie dysponuje nieruchomością, wymieniła zamki i odmawia dopuszczenia wnioskodawcy do współposiadania.

Sąd ad quem podkreślił, że uznał za wiarygodną wersję wypadków przedstawioną przez wnioskodawcę i świadków: J. S., Z. S., J. Z., albowiem jest ona bardziej prawdopodobna. Nie można bezkrytycznie podejść do zeznań uczestniczki i świadka H. G. Obie wersje są wzajemnie sprzeczne, bowiem świadek G. zeznała, że Z. S. wywołała awanturę i głośno krzyczała (t. II, k. 217), podczas gdy uczestniczka podała, że nie odzywała się wcale do swojej teściowej w czasie tego spotkania (t. II, k. 333). Zdaniem Sądu bardziej przekonująca jest wersja

przedstawiona przez wnioskodawcę, albowiem w przeciwnym wypadku nie sposób zrozumieć dlaczego 22 kwietnia 2006 r. nie doszło do wydania kluczy przez przedstawicieli P. [...] S.A. Ostatecznie też, to właśnie uczestniczka zgłosiła się po klucze do biura spółki i to jej zostały one wydane, z czego wnioskować można, że to przede wszystkim jej zależało na uzyskaniu samodzielnego władztwa nad nieruchomością. Sąd oparł się na przesłuchaniu uczestniczki jedynie w tym zakresie, w jakim przyznała, że samodzielnie podjęła klucze i dysponowała nieruchomością pomiędzy 2002 i 2004 r. Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną wersję przedstawioną przez wnioskodawcę i M. T. co do zakresu zajmowania przez nich nieruchomości, gdyż są one zgodne z zeznaniami złożonymi przez te osoby w sprawie o ochronę naruszonego posiadania oraz z poczynionymi w przywołanej sprawie ustaleniami. Znajduje się także tam pełnomocnictwo udzielone przez wnioskodawcę M. T., które wyraźnie stanowi, że dotyczy jedynie udziału mocodawcy w nieruchomości i upoważnia do zawierania dowolnych umów cywilnoprawnych części tej nieruchomości (k. 95 akt I C [...]). M. S. zeznając w sprawie I C [...] wskazała, że nie miała dostępu do salonu, kuchni, sypialni, łazienki i małej łazienki, a także do piwnicy, do której wejście prowadzi z tyłu domu. Wskazała, że zamki zostały zmienione. M. T. chciał jej wydać klucze, mówiąc, że są to klucze do zamkniętych pomieszczeń na parterze, ale ich nie przyjął, stwierdzając, że ma własne. Pomieszczenia na piętrze były dostępne i otwarte (k. 115 akt I C [...]).

Sąd drugiej instancji wskazał m.in., że uczestniczka w rzeczywistości domagała się równowartości szkody, którą poniosła, nie mogąc wynajmować nieruchomości z uwagi na sprzeciw wnioskodawcy. Nie zgodził się z Sądem a quo, że wnioskodawca nie wykazał, iż uczestniczka utrudniała mu wykonywanie uprawnień do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej. Niewątpliwie od kwietnia 2002 r. wnioskodawca nie posiadał dostępu do nieruchomości. Pomimo skierowania 16 grudnia 2004 r. do pełnomocnika uczestniczki wezwania do wydania kluczy do wspólnego domu, klucze nie zostały mu wydane. Dopiero w maju 2006 r. objął część domu w posiadanie na skutek własnego działania i utracił je ponownie 23 kwietnia 2009 r., gdy doszło do eksmisji M. T.. Z drugiej strony wnioskodawca stanowczo sprzeciwiał się wynajmowaniu

nieruchomości. Przesłuchiwany w charakterze strony zeznał, że po kwietniu 2002 r. ze strony uczestniczki nie było konkretnej propozycji najmu, ze wskazaniem projektu umowy i osoby najemcy. Oczekiwał, że otrzyma klucze do nieruchomości i będzie wspólnie z uczestniczką decydować o wszystkich sprawach.

Odnosząc się do roszczenia uczestniczki, Sąd Okręgowy podniósł, że właściciel nie ma obowiązku wynajmowania swojej nieruchomości, ani wyrażania zgody na najem. Stąd też, nie można postawić wnioskodawcy z tego tytułu żadnego zarzutu. Uprawnienie do rozporządzania rzeczą (także przez jej wynajęcie) jest bowiem wpisane w istotę prawa własności (art. 140 k.c.) i stanowi dyskrecyjne uprawnienie właściciela, a zatem odmowa zgody na wynajęcie rzeczy nie może być oceniana jako bezprawna. Dodatkowo wskazał, że uczestniczka mogła zakwestionować decyzję byłego męża przed sądem w trybie art. 199 zd. 2 k.c. Niezależnie od tego, w niniejszej sprawie obie strony ponoszą odpowiedzialność za to, że z nieruchomości nie uzyskano pożytków, zwłaszcza w kontekście ustaleń faktycznych uzupełnionych w postępowaniu odwoławczym. Zauważyć należy, że gdyby uczestniczka wydała klucze do nieruchomości wnioskodawcy, prawdopodobnie byłaby ona dalej wynajmowana. Uczestniczka pozbawiła się dochodów z najmu częściowo na skutek własnej postawy. Z drugiej strony, wnioskodawca nigdy nie wyzuł jej z posiadania całej nieruchomości. Także w okresie, w którym posiadał nieruchomość, pozostawił część pomieszczeń do jej dyspozycji. W świetle powyższego brak podstaw do zasądzenia jakichkolwiek kwot z tytułu utraconych dochodów.

W ocenie Sądu ad quem, zasadnie Sąd Rejonowy oddalił żądanie uczestniczki zasądzenia od wnioskodawcy na jej rzecz kwoty 80.000 zł tytułem odszkodowania. Istnienia szkody bowiem nie udowodniła. Brak materiału dowodowego, pozwalającego poczynić ustalenia, aby wnioskodawca w okresie, gdy zajmował nieruchomość, doprowadził do jej pogorszenia. Z protokołu komorniczego wprowadzenia uczestniczki w posiadanie nieruchomości (k. 25-27 akt o sygn. III Km [...]), nie wynika, aby stwierdziła ona wówczas jakiegokolwiek szkody. Co więcej, nie była zainteresowana informacjami o eksploatacji budynku, które chciał jej przekazać M. T. Uczestniczka nie uprawdopodobniła nawet faktu

wystąpienia tych szkód, np. poprzez wykonanie fotografii. O rzekomych szkodach nie wspominała także w trakcie swojego przesłuchania.

Powyższe orzeczenie w części, tj. w punkcie 2 w zakresie żądania uczestniczki zapłaty na jej rzecz od wnioskodawcy określonych kwot tytułem połowy utraconych zysków, możliwych do uzyskania z wynajmu przedmiotowej nieruchomości w okresie od maja 2002 r. do 6 grudnia 2016 r., zaskarżyła skargą kasacyjną uczestniczka, zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię oraz niezastosowanie, tj.:

1. art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., przejawiające się w odmowie przyznania współwłaścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w przypadku, gdy drugi współwłaściciel pozbawił go możliwości korzystania z tej rzeczy;

2. art. 206 k.c. poprzez uznanie, że w sytuacji samowolnego zajęcia przez jednego współwłaściciela większości pomieszczeń na parterze budynku (w tym m.in. jedynej kuchni) oraz pozostawienia niezamkniętych innych pomieszczeń (na piętrze), zakres posiadania nieruchomości przez współwłaścicieli odpowiada normie z art. 206 k.c.;

3. art. 206 w zw. z art. 336 k.c. poprzez uznanie, że wnioskodawca mógł współposiadać oraz osobiście korzystać z nieruchomości w sytuacji jego wyjazdu na stałe do Stanów Zjednoczonych oraz że utracił posiadanie nieruchomości wskutek „postawy” uczestniczki, która nie wydała kluczy jego pełnomocnikom w 2002 r.;

4. art. 200 w zw. z art. 206 k.c. i art. 471 k.c. (ewentualnie w zw. z art. 415 k.c.), przejawiające się w odmownie przyznania współwłaścicielowi odszkodowania od drugiego współwłaściciela, gdy z powodu odmowy współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, nie można było uzyskiwać pożytków z rzeczy (czynszów najmu), które ta rzecz wcześniej przynosiła;

5. błędnego zastosowania art. 140 k.c. i niezastosowania z art. 200 k.c., poprzez przyjęcie, że wynajęcie rzeczy przez współwłaściciela stanowi

element rozporządzenia rzeczą oraz że jest dyskrejonalnym uprawnieniem współwłaściciela, które nie podlega ocenie w ramach zasad sprawowania zarządu rzeczą wspólną (art. 200 k.c.);

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 244 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przyjęcie, że w maju 2006 r. nie doszło do pozbawienia uczestniczki posiadania całej nieruchomości pomimo, że wyrokiem z 11 grudnia 2008 r., Sąd Okręgowy w K. przywrócił uczestniczkę posiadanie całej nieruchomości,

2. art. 382 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez: dokonywanie ustaleń nieposiadających żadnego potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, wyciąganie wniosków sprzecznie z dokonanymi ustaleniami faktycznymi oraz poprzez wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia wyroku, a także braków uzasadnienia, które uniemożliwiają ustalenie podstaw rozstrzygnięcia sądu:

a) w zakresie ustalenia przyczyny (w tym zwłaszcza winy danej strony postępowania) braku wynajęcia nieruchomości na zasadach rynkowych w okresie od kwietnia 2002 r. do dnia wydania wyroku,

b) w zakresie ustalenia, że w czasie, gdy wnioskodawca zajmował nieruchomość, nie negował prawa uczestniczki do jej współposiadania, w sytuacji, gdy zajmował na wyłączność (zamknięte na klucz) pomieszczenia na parterze budynku - pokój, łazienkę oraz salon z aneksem kuchennym, co uniemożliwiło uczestniczkę korzystanie zarówno z całego budynku, jak i części niezajętej przez wnioskodawcę.

We wnioskach uczestniczka domagała się uchylenia postanowienia Sądu drugiej instancji w zaskarżonym zakresie oraz przekazania sprawy w tej części do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, wywołanego niniejszą skargą kasacyjną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie wymagały analizy zarzuty naruszenia przepisów postępowania, ponieważ brak uchybień w tym zakresie, stwarza dopiero możliwość

właściwej oceny zarzutów materialnoprawnych. Dodać trzeba, że z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. wynika, iż podstawą skargi kasacyjnej mogą być tylko takie naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Z kolei w myśl art. 398¹³ § 2 k.p.c. w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne powołanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Trafnie podkreśla się w judykaturze, że Sąd Najwyższy, rozstrzygając o skardze, jest, zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c., związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Związanie to wyklucza nie tylko przeprowadzenie w jakimkolwiek zakresie dowodów, lecz także badanie czy sąd drugiej instancji nie przekroczył granic swobodnej ich oceny. Z tego punktu widzenia każdy zarzut skargi kasacyjnej, który ma na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji, chociażby pod pozorem kwestionowania wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego, z uwagi na jego sprzeczność z art. 398³ § 3 k.p.c. jest a limine niedopuszczalny (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 2018 r., I UK 91/17, nie publ.).

Tymczasem, zarzuty sformułowane w punktach II.1-2, ale także w punktach I.1-5 petitum skargi kasacyjnej w istocie dotyczą poczynionych przez Sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych, których nie akceptuje uczestniczka i oceny zebranego materiału dowodowego, z którą skarżąca nie zgadza się. Przypomnieć należy, że postępowania kasacyjnego, w aktualnie obowiązującej konwencji środków zaskarżenia, nie można traktować jako swoistej trzeciej instancji. Stąd obostrzenia formalne wynikające z cytowanych powyżej art. 398³ § 3 k.p.c. i art. 398¹³ § 2 k.p.c.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że konsekwentnie przyjmuje się w orzecznictwie, że zarzut naruszenia art. 382 k.p.c., zgodnie z którym sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, w zasadzie nie może stanowić samodzielnego uzasadnienia podstawy kasacyjnej naruszenia prawa procesowego. Przepis ten zawiera ogólną dyrektywę kompetencyjną, wyrażającą istotę

postępowania apelacyjnego i dlatego konieczne jest wytknięcie przy konstruowaniu tego zarzutu także tych przepisów normujących postępowanie rozpoznawcze, które sąd drugiej instancji naruszył (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 marca 2018 r., IV CSK 250/17, nie publ.).

Istotnie, z punktu widzenia brzmienia art. 382 k.p.c., trudno cokolwiek zarzucić Sądowi Okręgowemu, skoro w sporządzonym uzasadnieniu jednoznacznie odwołał się do ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji i jednocześnie poczynił własne, uzupełniające ustalenia. Wprawdzie skarżąca zastosowała tu konstrukcję art. 382 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., ale nie sposób tu mówić o naruszeniu tych przepisów i to z dwóch przyczyn. Po pierwsze, art. 391 § 1 k.p.c. stanowi tylko przepis odsyłający do odpowiedniego stosowania przepisów o postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Po drugie, wskazano powyżej, że art. 382 k.p.c. zawiera ogólną dyrektywę kompetencyjną, wyrażającą istotę postępowania apelacyjnego i dlatego konieczne jest wytknięcie przy konstruowaniu tego zarzutu także tych przepisów normujących postępowanie rozpoznawcze, które sąd drugiej instancji naruszył. Chodzi więc o przepisy dotyczące postępowania rozpoznawczego, których uchybienie sprawiło, że Sąd poczynił wadliwe ustalenia faktyczne. Tymczasem, skarżąca wskazała art. 328 § 2 k.p.c., który reguluje postępowanie Sądu, ale już po rozpoznaniu sprawy, podczas sporządzania uzasadnienia.

Oczywiście art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić samodzielną podstawę skargi kasacyjnej.

W judykaturze Sądu Najwyższego zgodnie przyjmuje się, że uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji, z uwagi na odpowiednie stosowanie art. 328 § 2 k.p.c., musi zawierać między innymi wskazanie okoliczności faktycznych, które stanowiły podstawę rozstrzygnięcia. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia obejmuje ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione oraz ocenę dowodów stanowiących podstawę ustaleń. Ustalenie stanu faktycznego sprawy, stanowi warunek prawidłowego zastosowania prawa materialnego. Przy uwzględnieniu charakteru postępowania apelacyjnego, judykatura dopuszcza uproszczony sposób wskazania przez sąd drugiej instancji podstawy faktycznej rozstrzygnięcia

przez stwierdzenie, że sąd ten podziela ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, jeżeli takiej oceny dokonuje sąd rozpoznający sprawę na skutek wniesionej apelacji. Konieczne jest jednak wyraźne stwierdzenie w tym zakresie, zawarte w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z 11 lipca 2014 r., III CSK 256/13, nie publ.).

Sąd ad quem nie tylko, że skorzystał z uproszczonej formy zaaprobowania ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji przez przyjęcie ich jako własnych, ale nadto poczynił własne, uzupełniające ustalenia. Przedstawił również własną ocenę zebranego materiału dowodowego oraz wskazał dlaczego pewnym dowodom odmówił wiarygodności.

Trafnie przyjmuje się w orzecznictwie, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić podstawę uwzględnienia skargi kasacyjnej, a konsekwentnie także jej przyjęcia do rozpoznania jako oczywiście uzasadnionej, wyłącznie w szczególnych sytuacjach, gdy sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji wyklucza poddanie go kontroli kasacyjnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2018 r., IV CSK 578/17, nie publ. i powołane w nim liczne orzecznictwo).

W innym miejscu dodaje się, że naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej z uwagi na jego sporządzenie w sposób niepozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15, nie publ. i liczne powołane w nim orzecznictwo).

W przedmiotowej sprawie, brak podstaw do sformułowania skutecznego zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sporządzone przez Sąd drugiej instancji uzasadnienie spełnia niezbędne warunki i przede wszystkim daje możliwość skontrolowania toku rozumowania Sądu. W rezultacie zarzut zawarty w punkcie II.2 petitum skargi kasacyjnej okazał się nieuzasadniony.

Pozbawiony podstaw okazał się również zarzut sformułowany w punkcie II. 1 skargi. Otóż, Sąd ad quem dokonał trafnych spostrzeżeń na kanwie treści

wyroku, przywracającego uczestniczące posiadanie nieruchomości. Wprawdzie Sąd Okręgowy przywrócił ostatecznie posiadanie w pełnym zakresie, co nie oznacza, że przed wydaniem orzeczenia uczestniczka nie miała dostępu do nieruchomości. Sąd drugiej instancji ustalił bowiem, że w czasie kiedy wnioskodawca zajmował nieruchomość, nie negował prawa uczestniczki do jej współposiadania. Wnioskodawca, jak i M. T., gdy zamieszkiwali w budynku, zajmowali pokój na parterze, łazienkę oraz salon z aneksem kuchennym. Poza zajęтыми przez nich pomieszczeniami, uczestniczka posiadała możliwość dostępu do budynku.

W zarzutach naruszenia prawa materialnego skarżąca poruszyła istotne zagadnienia. Co do zasady, trafność przedstawionej argumentacji nie budzi wątpliwości. Jednakże, podniesione zarzuty zakładają apriorycznie, że Sąd drugiej instancji błędnie ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy i poczynił wadliwe ustalenia faktyczne. Tymczasem wykazano powyżej, że Sąd ten nie dopuścił się uchybień w zakresie prawa procesowego. Stąd, podniesione zarzuty naruszenia prawa materialnego, mogły być ocenione tylko na płaszczyźnie niewadliwych ustaleń faktycznych, którymi Sąd Najwyższy jest związany.

W rezultacie, słusznie skarżąca podniosła, że na podstawie roszczeń uzupełniających (art. 224 i 225 k.c.) w powiązaniu z art. 206 k.c., można domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, w relacji pomiędzy jej współwłaścicielami. Jednakże, w świetle poczynionych ustaleń faktycznych, nie było podstaw do uwzględnienia takiego żądania.

Zarzut sformułowany w punkcie I.2 już a priori był nieuzasadniony. Zgodnie bowiem z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania całej rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w pełnym zakresie, oczywiście przy uwzględnieniu zgodności ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, że zakres posiadania przedmiotowej nieruchomości zmieniał się na przestrzeni lat. Zarówno wnioskodawca, jak i uczestniczka, w różnych okresach dysponowali różnymi pomieszczeniami posadowionego na nieruchomości budynku. Jeżeli zaś reguła, wynikająca z art. 206 k.c., w ocenie któregośkolwiek ze współwłaścicieli, została naruszona, to przy braku porozumienia, należało poszukiwać sądowej ochrony prawnej w formie np. wniosku o dokonanie podziału

quoad usum bądź powództwa o dopuszczenie do współposiadania czy też powództwa posesoryjnego. Uprawnienia do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej, nie eliminuje zagraniczny wyjazd jednego ze współwłaścicieli na pobyt stały. Oczywiście, niewykonywanie faktycznego władztwa nad przedmiotem prawa własności, może nieść dla właściciela określone konsekwencje, ale ich analiza pozostaje poza zakresem niniejszej sprawy. Stąd, zarzut zawarty w punkcie I.3 również był chybiony.

Nieuzasadniony okazał się także zarzut zawarty w punkcie I.5 petitum skargi kasacyjnej. Nie powinno być sporne, że zawarcie umowy najmu przedmiotu współwłasności, stanowi czynność z zakresu zarządu rzeczą wspólną. Należy przychylić się do wąskiego rozumienia pojęcia „rozporządzenie”, w myśl którego czynnością prawną rozporządzenia - albo krótko, rozporządzeniem - jest taka czynność prawna, której celem i bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie lub zniesienie prawa majątkowego. Dodać jednak trzeba, że w nauce prawa prezentowany jest również pogląd o szerokim traktowaniu instytucji rozporządzenia. Zgodnie z nim, rozporządzenie obejmuje także kategorię czynności ustanawiających prawa o charakterze względnym: najem, dzierżawa, użyczenie.

W okolicznościach sprawy, prezentowany dualizm w podejściu do instytucji rozporządzenia, nie ma większego znaczenia. Niewątpliwie zawarcie umowy najmu – zgodnie z tym co powiedziano powyżej – stanowi czynność z zakresu zarządu. Kwalifikacja tej czynności z punktu widzenia jej wagi, a więc czy jest to czynność zwykłego zarządu, czy też czynność przekraczająca ten zakres, zależy od konkretnego przypadku. W sytuacji konfliktowej – a z taką mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie - współwłaściciel w przypadku czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu, powinien poszukiwać ochrony prawnej na podstawie art. 199 k.c., natomiast w sytuacji, gdy określona czynność stanowi czynność zwykłego zarządu, podstawę sądowego upoważnienia do jej dokonania, stanowi art. 201 k.c. Co do zasady, trafnie uznał Sąd drugiej instancji, że najem stanowi wyraz autonomicznej woli współwłaściciela. Zatem w przypadku, gdy zawarcie takiej umowy jest niezbędne bądź celowe, a współwłaściciel

sprzeciwia się jej zawarciu, powinny zostać wykorzystane instytucje wymienione w art. 199 i 201 k.c.

Zgodzić się należy ze skarżącą, że zgodnie z art. 200 k.c. współdziałanie przy wykonywaniu zarządu jest nie tylko prawem, ale i obowiązkiem każdego ze współwłaścicieli. Polega ono na podejmowaniu przez poszczególnych współwłaścicieli czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa w ich wspólnym interesie. Mogą to być różnorodne czynności faktyczne i prawne, w tym na przykład wyrażenie zgody na dokonanie czynności prawnej dotyczącej rzeczy wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, nie publ.).

Wskazuje się w doktrynie, że obowiązek ten polega na aktywnym, w miarę istniejących potrzeb, udziale w podejmowaniu decyzji dotyczących rzeczy wspólnej, np. w zakresie administrowania nieruchomością, podejmowania decyzji o remontach, pobierania pożytków i dochodów, ponoszenia związanych z tym wydatków i ciężarów. Obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną należy rozumieć szeroko, obejmuje on bowiem - w razie potrzeby - podejmowanie czynności z zakresu zarządu rzeczą.

W innym miejscu dodaje się, że obowiązek przewidziany w art. 200 k.c. należy raczej rozumieć jako umożliwianie przez wszystkich współwłaścicieli sprawnego wykonywania celowych, koniecznych i zaplanowanych czynności zarządu przez udział w podejmowaniu decyzji, wyrażanie zgody na dokonanie czynności przez zarządcę oraz nieprzeszkadzanie w realizacji racjonalnej polityki zarządu rzeczą wspólną.

W nauce prawa podkreśla się, że ustawodawca w komentowanym przepisie nie przewidział żadnych sankcji na wypadek naruszenia przez współwłaściciela obowiązku współdziałania. Jednak z innych przepisów wynika, że brak współdziałania, o którym mowa w art. 200 k.c., może wywołać określone skutki prawne, na przykład doprowadzić do wyznaczenia zarządcy (art. 203 k.c.), może też uzasadniać ewentualne roszczenie odszkodowawcze z art. 471 k.c. Miałoby tu bowiem miejsce naruszenie obowiązku ciążącego ex lege na każdym współwłaścicielu w stosunku do pozostałych.

Dodaje się, że niewykonanie tego obowiązku znajduje sankcję w treści art. 471 k.c., a zatem zobowiązuje do naprawienia wynikłej stąd szkody. Oznacza to również, że współwłaściciele za niewykonanie powyższego obowiązku odpowiedzialni są na zasadzie winy. Niewykonanie to może się przejawiać w zachowaniach, takich jak bezzasadna odmowa udziału w czynności zwykłego zarządu, co uniemożliwiło jej dokonanie z powodu braku większości, albo nieuzasadnione zaniechanie czynności zwykłego zarządu przez większość współwłaścicieli. Obowiązek naprawienia szkody wynika z art. 200 w zw. z art. 471 k.c. obciąża winnych zaniedbań współwłaścicieli w stosunku do wielkości ich udziałów (brak podstawy do odpowiedzialności solidarnej), a ponadto nie stanowi zobowiązania realnego (nie przechodzi na nabywcę udziału we współwłasności; to samo dotyczy roszczenia o naprawienie szkody).

Wyrażono także zapatrywanie, w myśl którego uporczywe uchylanie się przez współwłaściciela od udziału w zarządzie może spowodować jego odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 415 i 471 k.c.). W innym miejscu zauważono, że niewykonanie tego obowiązku jest bezprawne i może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 415 k.c.). Brak współdziałania może również być podstawą wyrażenia przez sąd zgody na dokonanie określonej czynności (art. 199, 201 k.c.), a nawet wyznaczenia zarządcy przez sąd (art. 203 k.c.).

Postawiono także tezę, zgodnie z którą ustawodawca nie przewidział konkretnej sankcji z tytułu naruszenia obowiązku współdziałania, co nie oznacza, że art. 200 k.c. stanowi przykład *lex imperfecta*. Skutki naruszenia tego obowiązku mogą zależeć od rodzaju czynności zarządu, w stosunku do której współwłaściciel uchyla się od współdziałania (por. np. art. 199, 201, 203 k.c.). Brak współdziałania może być nadto argumentem przemawiającym za zniesieniem współwłasności w określony sposób

Prezentowane jest również stanowisko, w myśl którego wspólność prawa do rzeczy wymaga współdziałania współwłaścicieli przy wykonywaniu zarządu. Każdy ze współwłaścicieli ma nie tylko prawo, ale, zgodnie z komentowanym przepisem, obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Zaniechanie tego obowiązku nie powoduje jednak bezpośrednio żadnych skutków prawnych.

Jednak w razie sprzeciwu wobec czynności podejmowanych przez innych współwłaścicieli może mieć wpływ na ocenę tego sprzeciwu przez sąd. Wykonywanie obowiązku współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną może polegać m.in. na realizacji pewnych uprawnień.

W nauce prawa przedstawiono także szerszą analizę omawianego problemu. Stwierdzono m.in., że zawiniony brak współdziałania może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą wobec pozostałych współwłaścicieli. W literaturze nie ma zgodności co do tego, czy jest to odpowiedzialność *ex contractu* z art. 471 k.c., czy *ex delicto* z art. 415 k.c. Przepisy o odpowiedzialności kontraktowej powinny z pewnością znaleźć zastosowanie w sytuacji, gdy współwłaściciel uchyla się od współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną ustalonym w umowie między współwłaścicielami. Jeśli jednak współwłaściciele nie określą reguł sprawowania zarządu w umowie, to kwalifikacja ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej współwłaściciela nie jest już tak jednoznaczna. Wydaje się jednak, że z uwagi na względny charakter obowiązku współdziałania, który istnieje tylko wobec pozostałych współwłaścicieli, bardziej właściwy byłby tu reżim odpowiedzialności kontraktowej.

Niewątpliwie zatem, zgodnie z art. 200 k.c. współdziałanie przy wykonywaniu zarządu jest nie tylko prawem, ale i obowiązkiem każdego ze współwłaścicieli. Słuszny jest ten nurt, który obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną traktuje szeroko. Obejmuje on bowiem podejmowanie różnorodnych czynności (faktycznych, prawnych i sądowych) z zakresu zarządu rzeczą. Istotne jednak jest to, że podejmowanie tych czynności przez poszczególnych współwłaścicieli, a dotyczących przedmiotu ich wspólnego prawa, odbywa się w ich wspólnym interesie. Konstatacja ta sprawia, że żądanie odszkodowawcze uczestniczki, wywodzone z braku współdziałania wnioskodawcy w zarządzie rzeczą wspólną, było nieuzasadnione także z tej przyczyny, że - jak wynika z ustaleń faktycznych - eksponowała ona głównie pozbawienie jej części dochodów, możliwych do uzyskania z przedmiotowej nieruchomości. Zatem, można tu mówić co najwyżej o indywidualnym interesie uczestniczki. Oczywiście, słuszne byłoby wskazanie, że przecież wnioskodawca też odniósłby korzyść z tytułu zawarcia umowy najmu. Jednakże, przypomnieć trzeba, że nie zabiegał on o tę korzyść, co było jego

autonomiczną decyzją. Poza tym, ewentualne uzyskanie korzyści musiałoby pozostawać, zgodnie z art. 200 k.c., w związku z szeroko rozumianym zarządzeniem rzeczą wspólną, a nie prywatnymi interesami poszczególnych współwłaścicieli.

Wracając do analizy postawionego zagadnienia prawnego, należy wskazać, że w istocie zaniechanie obowiązku współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, nie powoduje bezpośrednio żadnych skutków prawnych. W zależności jednak od sytuacji oraz rodzaju czynności zarządu, w stosunku do której współwłaściciel uchyla się od współdziałania, może pojawić się konieczność zastosowania instytucji zawartych np. w art. 199, 201 czy 203 k.c. W wyjątkowych przypadkach - ale zawsze dotyczących zarządu wspólną rzeczą i we wspólnym interesie współwłaścicieli - współwłaściciel uchylający się od współdziałania może narazić się na odpowiedzialność odszkodowawczą.

Powyżej przedstawiono różnorodne poglądy na temat możliwej podstawy prawnej odpowiedzialności odszkodowawczej współwłaściciela. Spór ogniskuje się wokół problemu, czy jest to odpowiedzialność deliktowa czy *ex contractu*. Przyjęcie określonego rozwiązania nie jest bez znaczenia. Każdy z tych reżimów charakteryzuje się odrębnościami, jak chociażby terminem przedawnienia czy rozkładem ciężaru dowodu w zakresie przesłanek odszkodowawczych.

Sytuacja jest klarowna, gdy współwłaściciel uchyla się od współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, ustalonym w umowie między współwłaścicielami. Wówczas powinny znaleźć zastosowanie przepisy o odpowiedzialności kontraktowej. Pamiętać również należy o konsekwencjach prawnych zbycia udziału, w świetle uregulowania zawartego w art. 221 k.c.

W nauce prawa art. 200 k.c. cytowany jest bardzo często jako przykład zobowiązania realnego. Wymieniany jest obok m.in. art. 205, 207, 208, 210 k.c.

Powszechnie przyjmuje się, że podmioty stosunku prawnego w postaci zobowiązania realnego, ustalone są pośrednio, a mianowicie przez wskazanie określonej sytuacji prawnej w odniesieniu do rzeczy. Zobowiązaniem staje się każdorazowy podmiot określonej sytuacji prawnorzeczowej. W innym miejscu podaje się, że zobowiązania realne, pozostając stosunkiem zobowiązaniowym, wyrosły niejako na tle określonego stosunku prawnorzeczowego. Przykładem jest tu art. 221 k.c.

Bezspornie zatem, zmiana osoby współwłaściciela powoduje zarazem zmianę podmiotów istniejących stosunków względnych.

Warto w tym miejscu sięgnąć do treści poszczególnych przepisów, zawierających konstrukcję zobowiązania realnego.

Zgodnie z art. 205 k.c. współwłaściciel sprawujący zarząd rzeczą wspólną może żądać od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi jego pracy.

W myśl art. 207 k.c. 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.

Art. 208 k.c. stanowi, że każdy ze współwłaścicieli niesprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu.

Zgodnie z art. 210 § 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić.

Z art. 205 k.c. wynika zatem obowiązek zapłaty wynagrodzenia na rzecz współwłaściciela sprawującego zarząd. Zmiana osoby współwłaściciela pozostaje bez wpływu na treść tego obowiązku.

Art. 207 k.c. statuuje uprawnienie współwłaściciela do pożytków i innych przychodów oraz jego obowiązek w zakresie ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną, w stosunku do wielkości posiadanego udziału. Zbytek udziału nie spowoduje żadnych zmian w tych relacjach.

Z art. 208 k.c. wynika prawo i obowiązek żądania w odpowiednich terminach rachunku z zarządu. Wstąpienie w stosunek współwłasności „nowego” współwłaściciela, automatycznie wyposaża go w uprawnienie do żądania rachunku z zarządu.

Art. 210 zd. 2 k.c. daje możliwość wyłączenia przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć, uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności. Czynność ta odniesie skutek względem nabywcy udziału, jeżeli o niej wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć (art. 221 k.c.).

Podobne sytuacje mogą wynikać również z norm spoza prawa rzeczowego. Zgodnie z art. 625 zd. 1 k.c. jeżeli po zawarciu umowy kontraktacji gospodarstwo producenta przeszło w posiadanie innej osoby, prawa i obowiązki z tej umowy wynikające przechodzą na nowego posiadacza.

Z kolei w myśl art. 678 § 1 in principio k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy.

W każdej, z przytoczonych powyżej sytuacji, zobowiązanie każdorazowego podmiotu określonej sytuacji prawnorzeczowej, zostało skonkretyzowane, chociażby poprzez odwołanie np. do danej czynności prawnej, które pozwoli zrekonstruować uprawnienie czy obowiązek.

Tymczasem, z art. 200 k.c. wynika, że każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Przepis zawiera zatem powinność współwłaściciela ukształtowaną w sposób abstrakcyjny. Nie daje możliwości wyprowadzenia z jego treści skonkretyzowanych uprawnień i obowiązków. Wydaje się, że ustawodawca celowo posłużył się tu pojęciem „obowiązany”, a nie „zobowiązany”, ponieważ współdziałanie w zarządzie rzeczą wspólną - jak już wskazano powyżej - należy rozumieć jako umożliwianie przez wszystkich współwłaścicieli sprawnego wykonywania celowych, koniecznych i zaplanowanych czynności zarządu przez udział w podejmowaniu decyzji, wyrażanie zgody na dokonanie czynności przez zarządcę oraz nieprzeszkadzanie w realizacji racjonalnej polityki zarządu rzeczą wspólną. Zawsze decydować będą okoliczności określonej sytuacji. Trudno sobie wyobrazić np. utrudnianie, przez współwłaściciela niesprawującego zarządu rzeczą wspólną, wjazdu ekipy remontowej, zawezwanej przez współwłaściciela sprawującego zarząd, do usunięcia nagłej awarii, jako niewykonywanie zobowiązania, w rozumieniu art. 353 k.c., w konsekwencji prowadzącego do odpowiedzialności na podstawie art. 471 k.c. Natomiast z pełnym przekonaniem można poszukiwać tu ochrony prawnej w art. 415 k.c.

Podsumowując dotychczasowe rozważania należy uznać po pierwsze, że wbrew wyrażanym w nauce prawa poglądom, art. 200 k.c. nie zawiera konstrukcji zobowiązania realnego. Obowiązanie do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, należy rozumieć jako powinność, która może przybrać różne

postaci, w zależności od sytuacji faktycznej. Pomimo, że przepis ma charakter normy względnie obowiązującej, to jednak swoim zakresem wobec współwłaścicieli, przypomina rozwiązania przyjęte w systemie prawa publicznego (np. art. 304 § 1 k.p.k., art. 240 § 1 k.k.). Po drugie, rozwiązania, które bezspornie powinny być zastosowane w pierwszej kolejności, w przypadku braku współdziałania przy sprawowaniu zarządu, zawarte są w konkretnych przepisach prawa rzeczowego (por. np. art. 199, 201, 203 k.c.). Nie wywodzi się ich z niewykonania zobowiązania bądź z jego nienależytego wykonania. Po trzecie zatem, w skrajnych przypadkach brak współdziałania współwłaściciela przy sprawowaniu zarządu, może uzasadniać w stosunku do niego roszczenie odszkodowawcze z art. 415 k.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną.

jw

[aw]