



Sygn. akt V CSK 220/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Małgorzata Manowska

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa I. G.

przeciwko J. K. i E. M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 27 sierpnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 20 października 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

I. oddala skargę kasacyjną;

**II. zasądza od I. G. na rzecz J. K. i E. M. kwoty po 1.350 zł
(jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w O. zasądził od pozwanych J. K. i E. M. na rzecz powoda i. G. solidarnie kwotę 201.809,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od określonych kwot i dat, oddalając powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygając o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w 1999 r. strony podjęły decyzję o zakupie nieruchomości położonej w O. przy ul. G. (dalej: nieruchomość). Ich udziały we współwłasności miały wynosić po 50%, a finansowanie miało odbyć się ze środków pochodzących z kredytów bankowych; strony miały zaciągnąć zobowiązania po 300.000 zł. W toku procedury kredytowej powód postanowił jednak, że jego udział w zakupionej nieruchomości powinien być znacznie mniejszy, gdyż w prowadzona przez niego działalność gospodarcza w postaci kancelarii adwokackiej nie wymaga korzystania z tak znacznych powierzchni. W związku z tym, że strony złożyły już wnioski kredytowe, a pozwane nie były w stanie samodzielnie sfinansować całej inwestycji, ustalono, że powód przekaże im pieniądze otrzymane z kredytu, a one będą spłacać to zobowiązanie, a w przyszłości strony zawrą umowę cesji. Z otrzymanego kredytu powód wykorzystał jedynie kwotę 15.664 zł, która stanowiła cenę za nabyty przez niego udział w nieruchomości, a pozostała kwota została przekazana pozwanym. Przed zakupem nieruchomości strony ustaliły również, że powód zajmie lokal o powierzchni około 50 m², w którym będzie prowadził kancelarię adwokacką, oraz jedną z sześciu piwnic, natomiast pozwane obejmą parter oraz pierwsze piętro budynku o powierzchni około 850 m², gdzie będą prowadziły szkołę językową w ramach spółki cywilnej, oraz dwie piwnice. Po zakupie nieruchomości strony wyremontowały wskazane pomieszczenia, każda z nich poniosła związane z tym wydatki we własnym zakresie.

W dniu 15 stycznia 1999 r. strony zawarły porozumienie dotyczące działań w przedmiocie zakupu i remontu nieruchomości od Polskiego Handlu Spożywczego S.A. w W. (dalej: PHS) i jej remontu dla celów gospodarczych, przy czym na własność powoda miało przejść 48/1362 m² budynku i 116/3295 prawa użytkowania wieczystego gruntu (pkt 1.2). Strony uzgodniły łączną wartość inwestycji (zakup i remont całości nieruchomości) na kwotę około 1.000.000 zł,

z czego 20% stanowić miał udział własny każdej ze stron (pkt 1.3). Strony miały uzyskać dodatkowe fundusze, każda w wysokości po 300.000 zł (pkt 1.4). Po zakupie i remoncie obiektu wszelkie zyski uzyskane z nieruchomości (poza statutową działalnością stron) przeznaczane miały być w wysokości po 50% dla każdej ze stron (pkt 2). Zobowiązania stron z tego porozumienia miały sięgać okresu pięcioletniego, o ile strony nie uzgodnią jego przedłużenia (pkt 4.1). Porozumienie weszło w życie z datą podpisania (pkt 5). Podział zysków uzyskanych z nieruchomości (poza statutową działalnością stron) w wysokości po 50% miał na celu zabezpieczenie kredytu zaciągniętego przez powoda, gdyż pomimo przejęcia długu przez pozwane, zobowiązanie wobec banku nadal było zabezpieczone w formie hipotek ustanowionych na nieruchomościach będących własnością powoda i jego żony.

W dniu 10 lutego 1999 r. powód zawarł z P. S.A. w W. I Oddział w O. (dalej: Bank) umowę o kredyt inwestycyjny w walucie polskiej w kwocie 298.000 zł. Kwota kredytu miała zostać przeznaczona częściowo na sfinansowanie zakupu nieruchomości, a częściowo na sfinansowanie remontu tego obiektu (§ 1). Kredyt został udzielony na 60 miesięcy, tj. 10 lutego 1999 r. – 9 lutego 2004 r. (§ 2 ust. 1). Spłata kredytu została zabezpieczona m.in. wekslem *in blanco* wystawionym przez kredytobiorcę i poręczonym przez J. K. G. , hipoteką zwykłą na ułamkowej części nieruchomości położonej w O. przy ul. G. i hipoteką zwykłą na nieruchomości położonej w S.. Natomiast w dniu 16 lutego 1999 r. została zawarta umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr [...] o powierzchni 3.295 m², położonej w O. przy ul. G., dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowanej budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności: budynkiem magazynowo-biurowym o powierzchni użytkowej 1.362 m², dwoma garażami o powierzchni użytkowej 90 m² i 50,7 m², a także portiernią o powierzchni użytkowej 14,5 m². Pozwane kupiły w ramach spółki cywilnej udział wynoszący 9648/10000 części w prawie użytkowania wieczystego działki i w prawie własności znajdujących się na niej budynków za 429.336 zł, a powód – udział wynoszący 352/10000 części w prawie użytkowania wieczystego działki nr [...] i w prawie własności znajdujących się na niej budynków stanowiących odrębną nieruchomość za 15.664 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że w dniu 27 maja 1999 r. pomiędzy Bankiem a pozwanymi została zawarta umowa przejęcia długu kredytowego, na mocy której pozwane przejęły dług (oraz kwotę kredytu do wykorzystania) powoda, który winien był Bankowi kwotę 222.500 zł oraz posiadał do wykorzystania sumę 75.500 zł, z terminem do dnia 31 sierpnia 1999 r., z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 10 lutego 1999 r. Pozwane spłaciły przejęty kredyt w terminie wynikającym z umowy kredytowej. W dniu 12 maja 2004 r. powód złożył wnioski o wykreślenie hipotek na nieruchomościach, wpisanych na rzecz Banku, wobec wygaśnięcia zabezpieczonych wierzytelności.

Od dnia zakupu nieruchomości powód korzystał z lokalu przeznaczonego na kancelarię adwokacką w sposób wyłączny, pozwane nie miały dostępu do tego pomieszczenia. Pozwane nie ingerowały, czy powód udostępnia swój lokal innym podmiotom i czy pobiera z tego pożytki. Pozwane natomiast korzystały z pomieszczeń przeznaczonych na szkołę językową, a powód nie miał dostępu do tej części budynku. Wszystkie prace remontowe i bieżące konserwacje strony wykonywały w zajmowanych przez siebie lokalach we własnym zakresie. Współwłaściciele byli w posiadaniu kluczy jedynie do zajmowanych przez siebie pomieszczeń. Powód ponosił koszty utrzymania nieruchomości związane z zajmowanym przez niego lokalem, w tym podatek od nieruchomości, czy ubezpieczenie pomieszczeń. Do 2012 r. nie rościł sobie żadnych praw ani do części nieruchomości zajmowanych przez pozwane, ani też do pomieszczeń wynajmowanych osobom trzecim. Powód wiedział o wszystkich umowach zawieranych przez pozwane z najemcami, ale nigdy nie miał żadnych zastrzeżeń w tym zakresie i nie kierował wobec pozwanych roszczeń o rozliczenie pożytków z tego tytułu. Wysokość pożytków, jakie przyniosła nieruchomość z części niewykorzystanej pod działalność kancelarii oraz szkoły języków obcych, za okres 16 lutego 1999 r. – 15 stycznia 2004 r. wynosi 492.415,56 zł brutto (403.619,31 zł netto).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części. W porozumieniu strony bowiem zgodnie ustaliły, że zyski (w tym w szczególności czynsz najmu i dzierżawy) uzyskiwane z powierzchni nieruchomości nieprzeznaczonych do prowadzenia ich działalności gospodarczej,

tj. z tych części budynku, które nie są zajmowane przez kancelarię adwokacką i szkołę językową, dzielone będą pomiędzy współwłaścicieli po 50%. To porozumienie nie miało charakteru jedynie intencyjnego. Zawarto je przed nabyciem nieruchomości, a zatem w okolicznościach, w których istniało ryzyko przedsięwzięcia, zaś spodziewane korzyści nie były znane, a taki, a nie inny sposób rozliczeń wynikał z konieczności zabezpieczenia kredytu zaciągniętego przez powoda, z którego ostatecznie skorzystały pozwane. Chociaż pozwane zawarły z kredytodawcą umowę przejęcia długu, powód ponosił nadal całe ryzyko związane z zabezpieczeniem kredytu w postaci weksla własnego *in blanco*, wystawionego przez powoda i poręczonego przez jego żonę, oraz hipotek ustanowionych na nieruchomościach będących ich własnością. Naturalną i zgodną z zasadami logiki jest zatem chęć dalszego zabezpieczenia przez powoda swoich interesów majątkowych i uzyskania rekompensaty za ponoszone ryzyko. Do daty spłaty przez pozwane kredytu powód ponosił ryzyko z tytułu zaciągniętych kredytów, a przy tym był ograniczony w zakresie swobodnego dysponowania swoim majątkiem. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że sporne porozumienie było nieważne lub że utraciło swą skuteczność przed upływem 5 lat. Było ono realizowane, gdyż strony nabyły nieruchomość, na jej zakup i remont uzyskały fundusze z kredytu bankowego, a następnie przeprowadziły prace remontowe dla celów gospodarczych. Rozliczenie pożytków z nieruchomości za okres 15 stycznia 1999 r. – 15 stycznia 2004 r. powinno nastąpić zgodnie z treścią porozumienia, tj. udział powoda powinien wynieść 50%. Jeśli chodzi o okres 16 stycznia 2004 r. – 31 maja 2015 r., tj. po upływie obowiązywania porozumienia, doszło do podziału *quoad usum* nieruchomości. Taka umowa może zostać zawarta w sposób dorozumiany, co w ocenie Sądu Okręgowego miało miejsce w niniejszej sprawie. Wszystkie umowy najmu i dzierżawy zawierane były wyłącznie przez pozwane i to na ich rzecz najemcy i dzierżawcy płacili należności wynikające z tych umów. Powód w żaden sposób nie zakwestionował tej praktyki, a wręcz przeciwnie – zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że w pełni popierał i akceptował taki system współpracy z pozwanymi. To powód samodzielnie sporządzał wszystkie umowy, miał więc pełną świadomość, że ich stronami są tylko pozwane i to na ich rzecz przekazywane są czynsze. Konsekwencją podziału

quoad usum jest to, że każdy ze współwłaścicieli, używając fizycznie wydzielonej części z wyłączeniem innych osób, czerpie z niej pożytki i w takim też zakresie ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części.

Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut przedawnienia, gdyż sprawa nie ma charakteru gospodarczego, a więc termin przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem wynosi 10 lat. Żaden ze współwłaścicieli nie może żądać, aby inny współwłaściciel, który zajmuje się zarządzaniem rzeczą wspólną, wypłacał do jego rąk, odpowiadającą jego udziałowi, część każdej wierzytelności, jaka powstaje w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej; te wierzytelności wchodzą do zasobu wspólnych dochodów. Podziałowi podlega tylko tzw. czysty dochód netto, co potwierdza treść porozumienia. Przychodem w sprawie była kwota uzyskana z najmu, pomniejszona o podatki, które zostały przez pozwane uiszczone, wobec czego, podziałowi podlegała kwota netto, tj. 403.619,31 zł, wynikająca z opinii biegłego sądowego, co po podziale na połowę daje kwotę 201.809,66 zł. Nie uwzględniono przy tym nakładów czynionych na nieruchomości, gdyż pozwane nie udowodniły, jakie koszty rzeczywiście poniosły, a wręcz cofnęły ten zarzut.

Nie jest możliwe – zdaniem Sądu Okręgowego – przyjęcie jako okresu rozliczeniowego roku obrotowego, jak chciały pozwane, gdyż przez cały okres 5-letni obowiązywała zasada, że z pożytków przede wszystkim finansuje się remont nieruchomości, a zatem środki te były wyłączone z podziału. Strony miały się zatem rozliczyć za cały okres objęty porozumieniem po zakończeniu jego obowiązywania, tj. 15 stycznia 2004 r. W tym dniu miało nastąpić ustalenie, czy został osiągnięty zysk i dokonanie jego podziału. Oznacza to, dopiero w tym dniu zaktualizowało się roszczenie powoda o zapłatę umówionego zysku, zaś z następnym dniem rozpoczął bieg termin przedawnienia w związku z jego wymagalnością. Pozew został wniesiony w dniu 14 września 2012 r., a zatem zanim upłynął 10-letni termin przedawnienia.

W wyniku apelacji wniesionych przez obie strony, wyrokiem z dnia 20 października 2017 r., Sąd Apelacyjny w (...):

1. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że: a) w punkcie I oddalił powództwo ponad zasądzoną nim kwotę 14.207,40 zł z ustawowymi odsetkami od

dnia 30 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r., b) w punkcie III zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 8.890,50 zł tytułem kosztów procesu, c) w punkcie IV nakazał uiścić powodowi na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w O. kwotę 1.030,50 zł tytułem brakujących kosztów,

2. oddalił w pozostałym zakresie apelację pozwanych i w całości apelację powoda;

3. zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 18.191 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

W oparciu o zgromadzony przed Sądem Okręgowym materiał procesowy Sąd Apelacyjny dokonał dodatkowych ustaleń faktycznych. Wskazał, że zawierając porozumienie z dnia 15 stycznia 1999 r., strony dysponowały przyrzeczeniem Banku co do udzielenia im kredytów. Ustalenia co do nabycia nieruchomości nie zostały zrealizowane z uwagi na sprzeciw małżonki powoda przed podpisaniem umowy kredytowej, co spowodowało zmianę planów powoda co do udziału w nieruchomości, który miał nabyć. Rezygnacja powoda z kredytu spowodowałaby niemożliwość zakupu nieruchomości. Strony ustaliły więc, że powód zaciągnie kredyt, który ostatecznie spłacać będą pozwane. Kredyt zaciągnięty przez powoda był przeznaczony na częściowe sfinansowanie nieruchomości i na jej remont.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji, uznając apelację pozwanych za w części zasadną, a apelację powoda za niezasadną. Uznał ocenę treści porozumienia, dokonaną przez Sąd Okręgowy, za naruszającą zasady swobodnej oceny dowodów, w tym ogólną dyrektywę interpretacji umów zawartą w art. 65 § 2 k.c., pomijającą szereg faktów, które pozwalają przyjąć, że zawarte porozumienie dotyczy jedynie podziału fizycznego nieruchomości między współwłaścicieli. To powód sporządził sporne porozumienie, a pozwane je zaakceptowały. Zamiar stron i cel porozumienia należy odnieść do sytuacji, w której udział powoda we współwłasności miał być większy, a poziom finansowania zakupu i remontu nieruchomości miał wynosić z jego strony 300.000 zł. Przy tym finansowaniu powód zagwarantował sobie w porozumieniu 50% zysku. Porozumienie nie było wiążące po rezygnacji powoda z finansowania

i zakupu 1/2 części we współwłasności nieruchomości. Zamiast udziału w 1/2 części we współwłasności nieruchomości, powód nabył udział wynoszący 352/10000 (3,52%). Finansowanie nabycia i remontu tej części wyniosło po stronie powoda 15.664 zł, nie zaś 300.000 zł. W takiej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał za logiczne twierdzenia pozwanych, że w takich okolicznościach powód nie mógł liczyć na udział w zyskach (przychodach z nieruchomości) w 50%. Uzasadnieniem do utrzymania udziału w zyskach na poziomie 50% nie mogło być utrzymywanie zabezpieczenia rzeczowego przejętego przez pozwane kredytu, zaciągniętego przez powoda, na jego majątku małżeńskim. Powód z małżonką wyrazili zgodę na przejęcie długu kredytowego i utrzymanie zabezpieczeń. Powód jest adwokatem i należy uznać, że jego decyzja w tym zakresie była przemyślana. Utrzymania zabezpieczenia nie uzależniał od uzyskania określonego rodzaju wynagrodzenia. Dopiero po 13 latach powód pierwszy raz powołał się wobec pozwanych na porozumienie. Przez cały zaś okres powód sporządzał w imieniu pozwanych umowy dotyczące wynajmu części nieruchomości. Poza samym zakupem nieruchomości porozumienie nie zostało zrealizowane i było uznawane przez pozwane za niebyłe. Powód nie mógł uważać, że inwestując kwotę 15.664 zł, zamiast pierwotnie ustalonej, zachowa 50% udziału w przychodach z nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko powoda co do oczekiwania uzyskania w powyższych okolicznościach 50% udziału w przychodach stanowi także nadużycie prawa (art. 5 k.c.). Powód jako adwokat sporządził umowę o treści przyznającej sobie nieuprawnione i wręcz nienależne dochody, jednocześnie formułując pod względem treści umowę niezrozumiałą dla przeciętnego uczestnika obrotu. Należna kwota winna więc wynieść 14.207,40 zł (art. 207 k.c.), jako udział 352/10000 części (3,52%) w kwocie 403.619,31 zł. Jednocześnie Sąd Apelacyjny w całości podzielił argumentację Sądu Okręgowego co do niezasadności zarzutu przedawnienia i nie uznał naruszenia art. 193 § 3 k.p.c. oraz art. 475 § 1 w zw. z art. 495 § 1 k.c., gdyż skutek zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości odmiennej w treści niż strony założyły w pierwotnym porozumieniu jego postanowienia przestały strony wiązać w zakresie wzajemnych rozliczeń. Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące ustalenia

umownego podziału do korzystania z nieruchomości między jej współwłaścicielami, który zakładał udział w przychodach z nieruchomości tylko w okresie 16 lutego 1999 r. – 15 stycznia 2004 r. Po wygaśnięciu porozumienia strony samodzielnie, na własny rachunek dysponowały częściami nieruchomości, które objęły w posiadanie po zawarciu umowy z dnia 16 lutego 1999 r. Podczas przesłuchania powód potwierdził, że strony zgodnie ustaliły sposób korzystania z nieruchomości. Objęte w posiadanie powierzchnie odpowiadały wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu i współwłasności budynku, które to prawo strony nabyły. Tak ukształtowany, w sposób konkludentny, podział do korzystania przetrwał kilkanaście lat i nie był kwestionowany i był zgodnie realizowany. Dorozumianym oświadczeniem woli i przystaniem na taki podział jest także milczenie i zachowanie bierne, godzenie się na faktyczny sposób korzystania z nieruchomości. Istnienie takiego podziału można więc przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób ten musi być jednak utrwalony. Dokonując takiego podziału, strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części ponosi tylko ten kto z niej korzysta z wyłączeniem innych.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku w części wniósł powód, zarzucając:

1) naruszenie prawa materialnego przez wadliwe zastosowanie:

a. art. 65 k.c. przez wadliwe zastosowanie postanowień porozumienia co do działań w przedmiocie zakupu i remontu nieruchomości, polegające na błędnej i wadliwej interpretacji intencji stron, że to porozumienie ogniskowało się tylko na fizycznym podziale nieruchomości pomiędzy współwłaścicielami, a nie dotyczyło w swojej treści kwestii ustalenia w okresie jego obowiązywania kwestii udziału powoda w pożytkach płynących z nieruchomości będącej przedmiotem porozumienia w udziale wynoszącym 50%, podczas gdy:

- z treści porozumienia wynika, iż strony zakładały pobieranie pożytków z nieruchomości, jak i jednoznacznie określiły udział każdej ze stron w pożytkach, a nie wynika z niego, aby którakolwiek ze stron nie miała prawa do pożytków

z nieruchomości wspólnej w momencie, gdy nie jest stroną umowy zawieranej z osobami trzecimi,

- powód miał osiągać zyski z tytułu sfinansowania zakupu całej nieruchomości, swoim majątkiem zabezpieczył kredyt, z którego środki zostały przekazane pozwany na zakup nieruchomości,

- po upływie 5 lat obowiązywania porozumienia zmianie uległa jedynie konieczność rozliczania pożytków według zasad ogólnych wynikających z kodeksu cywilnego,

- podział *quoad usum* nieruchomości dotyczył jedynie wyodrębnionych części nieruchomości wykorzystywanej przez powoda na potrzeby prowadzonej kancelarii adwokackiej (lokal o powierzchni ok. 50 m² i jeden garaż) oraz na potrzeby szkoły językowej prowadzonej przez pozwane (parter, I i II piętro o powierzchni ok. 850 m² oraz dwa garaże),

- porozumienie miało na celu ochronę powoda i kompensacyjny charakter z tytułu udzielonego zabezpieczenia kredytowego i sfinansowania zakupu nieruchomości przez pozwane;

b. art. 206 i 207 k.c. przez wadliwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy *quoad usum* dotyczącej całej nieruchomości, podczas gdy z treści powołanych przepisów i porozumienia oraz intencji stron wynika, że każdemu współwłaścicielowi przysługiwało uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej jako całości, nie tylko części, która odpowiada jego udziałowi;

c. art. 5 k.c. przez uznanie, że nadużyciem jest domaganie się rozliczenia pożytków w wysokości 50%, podczas gdy wysokość udziału powoda była ekwiwalentem za sfinansowanie z udzielonego kredytu zakupu nieruchomości przez pozwane i zabezpieczenie spłaty tego kredytu na majątku powoda, a nadto powód do 2012 r. nie rościł sobie praw z tytułu pobieranych pożytków z uwagi na plany związane z remontem całej nieruchomości i dopiero po rezygnacji pozwanych z tych planów powód rozpoczął dochodzenie swoich praw;

2) przepisów postępowania mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 382 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez przyjęcie przez Sąd II instancji ustaleń Sądu I instancji za własne, by w dalszej części uzasadnienia wyroku poczynić dodatkowe, odmienne ustalenia stanu faktycznego, bez wskazania jakim dowodom i w jakiej części został nadany walor wiarygodności, w oparciu o jakie dowody Sąd II instancji poczynił te ustalenia faktyczne, całkowicie odmienne do ustaleń Sądu I instancji, skoro przed Sądem II instancji nie toczyło się postępowanie dowodowe, strony nie oferowały nowych dowodów w sprawie.

Wskazując na powyższe zarzuty, powód wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i rozstrzygnięcie o kosztach procesu za wszystkie instancje.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwane wniosły o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego, a więc niespełnienia – zdaniem powoda – ustawowych wymagań stawianych uzasadnieniu sądu II instancji. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzut naruszenia przepisów postępowania tylko wtedy jest skuteczny, kiedy to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, co z reguły nie jest możliwe w przypadku błędów uzasadnienia wyroku, które jest sporządzane już po wydaniu orzeczenia, a więc jego wadliwe sporządzenie nie może mieć wpływu na treść orzeczenia. Jedynie w przypadku takich uchybień w sporządzeniu uzasadnienia wyroku, które uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostały prawidłowo zastosowane, zarzut naruszenia omawianego przepisu może okazać się skuteczny (zob. np. wyroki SN: z dnia 21 grudnia 2000 r., IV CKN 216/00, niepubl., z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, niepubl., z dnia 28 lutego 2006 r., III CSK 149/05, niepubl., z dnia 3 października 2012 r., II PK 64/12, niepubl., z dnia 4 października 2012 r., I CSK 632/11, niepubl.). Taka sytuacja nie występuje jednak w rozpoznawanej sprawie, gdyż uzasadnienie wyroku Sądu II instancji zawiera wszystkie niezbędne elementy konstrukcyjne przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c., a przedstawione motywy i argumenty pozwalają prześledzić i ocenić stanowisko

tego Sądu. Dodatkowo przedmiotowy zarzut całkowicie abstrahuje od uzasadnienia Sądu Apelacyjnego, który rzeczywiście dokonał dodatkowych ustaleń faktycznych, ale wbrew pogładowi zaprezentowanemu przez skarżącego, po pierwsze, zostały wskazane dowody, na podstawie których poczyniono te ustalenia, ewentualnie dana okoliczność została określona jako fakt bezsporny, a po drugie, nie były to ustalenia „całkowicie odmienne do ustaleń Sądu I instancji”, a stanowiły ich powtórzenie, ewentualnie uszczegółowienie. Nie została wskazana żadna nowa okoliczność, która stałaby w sprzeczności z ustaleniami Sądu I instancji.

Podstawowy zarzut dotyczył naruszenia – zdaniem skarżącego – art. 65 k.c. w odniesieniu do treści porozumienia z dnia 15 stycznia 1999 r. Zgodnie z tym przepisem oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1), przy czym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Pierwotnie przyjmowano za obowiązującą zasadę *clara non sunt interpretanda*. Przykładowo, w postanowieniu z dnia 7 stycznia 1998 r. (III CKN 307/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 135) Sąd Najwyższy uznał, że art. 65 § 2 k.c. służy tłumaczeniu treści oświadczenia woli w sytuacji, gdy dosłowne brzmienie umowy pozostawia margines niepewności co do rzeczywistej woli stron (zob. też np. wyroki SN z dnia 12 listopada 2003 r., I PK 2/03, niepubl. i z dnia 7 lipca 2005 r., V CK 8[...]/04, niepubl.). Aktualnie przeważa jednak pogląd, że wykładni poddawane powinno być każde, także *prima facie* jednoznaczne i jasne, oświadczenie woli (zob. np. wyroki SN: z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95, z dnia 5 października 2005 r., II CK 122/05, niepubl., z dnia 15.12.2006 r., III CSK 349/06, niepubl. i z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/12, niepubl.).

W orzecznictwie za utrwalony można uznać pogląd przyjmujący za obowiązującą tzw. kombinowaną metodę wykładni oświadczeń woli, stanowiącą koncepcję pośrednią między metodą subiektywną i obiektywną (zob. uchwałę 7 sędziów SN z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168, a także np. wyroki SN: z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, niepubl., z dnia 5 października 2005 r., II CK 122/05, niepubl., z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 489/06, niepubl., z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 614/08, OSNC 2010, nr 2,

poz. 32, z dnia 10 czerwca 2011 r., II CSK 568/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 40, z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 614/11, niepubl., z dnia 27 czerwca 2014 r., V CSK 433/13, niepubl. i z dnia 31 maja 2017 r., V CSK 433/16, niepubl.). Nie można nadto zapominać, że jedną z podstawowych wartości jest ochrona zaufania adresata oświadczenia do jego treści (zob. np. wyrok SN z dnia 12 listopada 2003 r., I PK 2/03, Legalis). Nabiera ona szczególnie znaczenia w sytuacji, gdy jedna ze stron była autorem umowy, zaś druga nie miała wpływu na jej treść.

Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy należy wskazać, że problematyka dotyczyć miała wykładni treści porozumienia z dnia 15 stycznia 1999 r., w którym strony określiły zasady podziału zysków uzyskiwanych z wynajmu powierzchni znajdujących się w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z 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. Przez pożytki podlegające tej normie należy rozumieć pożytki naturalne oraz cywilne, o których mowa w art. 53 k.c. W myśl § 2 tego artykułu pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (np. czynsz najmu, czynsz dzierżawy). Przepis art. 207 k.c. ma przy tym charakter dyspozytywny, czyli znajduje zastosowanie tylko wtedy, gdy co innego nie wynika z umowy współwłaścicieli (zob. postanowienia SN: z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 30 i z dnia 19 października 2012 r., V CSK 526/11, niepubl.).

Takie postanowienie powód i pozwane zawarli w punkcie 2.2. ww. porozumienia dotyczącego działań w przedmiocie zakupu i remontu nieruchomości zabudowanej położonej w O. przy ul. G., w którym strony ustaliły, że po dokonaniu zakupu i wykonanym remoncie obiektu wszelkie zyski uzyskane z powyższej nieruchomości (poza statutową działalnością stron) będą przeznaczane w wysokości po 50% dla każdej ze stron. Nie można abstrahować od tego, że to porozumienie zostało zawarte w określonej sytuacji, a mianowicie, gdy poziom finansowania zakupu i remontu nieruchomości miał wynosić po stronie powoda oraz pozwanych po 300.000 zł. Strony miały zatem dokonać podziału ewentualnych

zysków po połowie, co było oczywiście uzasadnione, skoro ich wkłady finansowe w inwestycję miały być dokładnie takie same. Zamiar stron w momencie zawarcia porozumienia i cel tego porozumienia jawi się jako oczywisty i słusznie nie budził wątpliwości Sądu Apelacyjnego, jak również nie był w zasadzie kwestionowany przez strony. Potwierdza to okoliczność, że w momencie zawarcia tego porozumienia strony dysponowały przyrzeczeniem Banku co do udzielenia im kredytów umożliwiających spełnienia postanowienia dotyczącego finansowania. Ostatecznie jednak, z uwagi na sprzeciw małżonki powoda co do finansowania tak dużej powierzchni, która nie była powodowi potrzebna do prowadzenia kancelarii adwokackiej, finansowanie inwestycji z jego strony zamknęło się kwotą zaledwie 15.664 zł. Trzeba przy tym podkreślić, że Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami poczynionymi w toku procesu (art. 398³ § 3 k.p.c.).

O ile nie można zgodzić się z poglądem, że porozumienie miało charakter wyłącznie „intencyjny”, to problemem było, czy faktycznie ono obowiązywało, a więc wywoływało określone skutki prawne. Powód podnosił bowiem, że miał ostatecznie otrzymać 50% zysków, zgodnie z punktem 2.2. porozumienia, nie za finansowanie inwestycji w połowie, ale z powodu umożliwienia pozwanym wejście w prawa i obowiązki stron umowy kredytu, który pierwotnie on miał otrzymać, i dokonanie zabezpieczenia tego kredytu. Faktem jest, że w dniu 27 maja 1999 r. została zawarta przez pozwane umowa przejęcia długu kredytowego na kwotę 298.000 zł, płatną w 54 ratach od dnia 15 września 1999 r. Z jej § 4.1.1. wynika, że jako jedna z form zabezpieczenia pozostał weksel własny *in blanco* wystawiony przez powoda i poręczony przez J. K. G., zaś z § 4.1.2.-3. – hipoteki zwykłe na nieruchomościach powoda oraz powoda i jego żony (k. 213-215). Nie można w związku z tym mówić o nieprawidłowym zastosowaniu przez Sąd Apelacyjny art. 65 § 2 k.c., albowiem Sąd ten dokonał wykładni oświadczeń woli stron na datę zawarcia umowy, tj. porozumienia.

W odniesieniu do kolejnych zdarzeń, jakie miały miejsce w niniejszej sprawie, należało natomiast rozważyć, czy doszło do zmiany treści stosunku prawnego łączącego strony, z uwagi na inną podstawę (przyczynę) podziału zysków. Przy zaaprobowaniu bowiem stanowiska zaprezentowanego przez powoda mielibyśmy do czynienia ze zgodnym (dwustronnym) rozwiązaniem przez strony porozumienia

z dnia 15 stycznia 1999 r. i zawarciem nowej umowy dotyczącej podziału pożytków, jakie miały być uzyskane z nieruchomości wspólnej, ale z tych jej części, które nie zostały przeznaczone na działalność stron. Niewątpliwie, nie było wolą stron kontynuowanie porozumienia w jego pierwotnej wersji. Odpadła bowiem kauza jego zawarcia, tj. podział zysków między stronami zgodnie z poziomem finansowania przez nie inwestycji. Należy przy tym zauważyć, że w umowie (porozumieniu) nie przewidziano rygoru nieważności (formy *ad solemnitatem*) dla jej zmian. Zgodnie z art. 73 i 74 k.c. niezachowanie przewidzianej w art. 77 k.c. formy nie pociąga za sobą nieważności czynności prawnej, która została dokonana bez jej zachowania. Dlatego też stosownie do treści art. 77 k.c., można skutecznie rozwiązać umowę zawartą na piśmie poprzez czynności konkludentne (zob. wyrok SN z dnia 9 grudnia 2005 r., III CK 307/05, niepubl.).

Zachowanie stron prowadzi do wniosku, że doszło do złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli nakierunkowanych na rozwiązanie łączącego je stosunku prawnego. Świadczy o tym dalsze ich zachowanie, szeroko opisane przez Sąd Apelacyjny. Przede wszystkim, powód, który jest adwokatem, a więc profesjonalistą, nie sporządził na piśmie żadnej umowy świadczącej o poczynieniu ustaleń, na jakie się powoływał, gdyby faktycznie miały miejsce. Nie zawarto nawet żadnego aneksu, który świadczyłby o intencji stron, aby kontynuować porozumienie z dnia 15 stycznia 1999 r., ale już na innych zasadach, tj. z uwagi na zabezpieczenie kredytu w określony sposób. Ponadto, co niezwykle istotne, powód dopiero po kilkunastu latach powołał się wobec pozwanych na to porozumienie, podczas gdy przez cały ten okres sporządzał umowy w imieniu pozwanych dotyczące wynajmu części nieruchomości, a więc wiedział, że są najemcy, którzy płacą określone czynsze. Sąd Apelacyjny nie dał wiary, aby takie zachowanie powoda było uzasadnione tym, że czekał on, iż pozwane zainwestują otrzymane kwoty w remont nieruchomości. Takiej oceny nie sposób kwestionować, zwłaszcza że żadna ze stron nie wykazała w toku niniejszej sprawy, aby pozwane faktycznie inwestowały jakiejkolwiek kwoty uzyskane z tytułu czynszu w remont nieruchomości wspólnej. Nie sposób uznać za prawdziwe twierdzenie, że strona, która jest przekonana o obowiązywaniu porozumienia z dnia 15 stycznia 1999 r., a więc m.in. obowiązku pozwanych inwestowania uzyskanych kwot (znanych

doskonale tej stronie) w remont nieruchomości, pomimo braku takich inwestycji, przez kilkanaście lat nie dochodzi żadnych roszczeń z tego wynikających.

Z materiału dowodowego nie wynika, aby wolą stron (art. 65 § 2 k.c.) było zawarcie nowej umowy regulującej wzajemne stosunki stron. Innymi słowy, powód nie udowodnił (a na nim spoczywał ciężar dowodu, zgodnie z art. 6 k.c.), że strony umówiły się, aby w zamian za utrzymywanie zabezpieczenia rzeczowego przejętego przez pozwane kredytu, zaciągniętego przez powoda, miał on otrzymywać 50% zysków, pomimo tak niewielkiego poziomu finansowania z jego strony i nabycia udziałów w nieruchomości w bardzo niewielkiej części (3,52%). Sąd II instancji ocenił materiał dowodowy we właściwy sposób, a nie można przy tym pominąć, że pod pretekstem kwalifikowanego naruszenia prawa materialnego nie można zmierzać do podważenia dokonanej w sprawie oceny dowodów (postanowienie SN z dnia 9 sierpnia 2018 r., II PK 213/17, niepubl.). A jak wielokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, przepis art. 233 § 1 k.p.c. może jedynie wyjątkowo stanowić skuteczną podstawę kasacyjną, gdy dokonana przez sąd drugiej instancji ocena dowodów jest rażąco wadliwa, sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania. W ramach kontroli kasacyjnej Sąd Najwyższy nie kontroluje samej oceny dowodów, a jedynie jej legalność. Skarżący może zatem zakwestionować stanowiącą podstawę ustaleń faktycznych ocenę dowodów, gdy oparta jest na materiale dowodowym zebranym z naruszeniem przepisów regulujących postępowanie dowodowe, w takim wypadku jednak obowiązkiem skarżącego jest przytoczenie tych przepisów i wyjaśnienie, jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia to naruszenia miało (zob. np. wyrok SN z dnia 8 listopada 2005 r., I CK 178/05, niepubl.). W niniejszej sprawie nie zachodziły podstawy, aby kwestionować prawidłowe ustalenia poczynione przez Sądy *meriti*.

Nie można więc mówić o naruszeniu przez Sąd Apelacyjny art. 65 § 2 k.c. Co prawda Sąd ten przyjął, że porozumienie miało charakter intencyjny i nie było wykonywane, podczas gdy doszło do jego rozwiązania, ale skutek jest taki sam, tj. stron nie wiązały postanowienia tej umowy.

Podobnie niezasadny był zarzut dotyczący naruszenia art. 206 k.c. Stosownie do tego przepisu 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. Powołany przepis ma charakter dyspozytywny, wobec czego współwłaściciele mogą w umowie ustalić inny sposób korzystania z rzeczy wspólnej, w szczególności mogą w drodze podziału *quoad usum* wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. W takich wypadkach o uprawnieniu poszczególnych współwłaścicieli do wyłącznego korzystania z określonych części rzeczy wspólnej będą decydowały jedynie postanowienia umowy. W orzecznictwie trafnie zwraca się przy tym uwagę, że umowa o podziale rzeczy *quoad usum* może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Nie muszą być w niej określone zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Dokonując takiego podziału, strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych (zob. uchwałę SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37 i cyt. tam orzecznictwo).

Sąd Apelacyjny dokładnie wskazał argumenty, które świadczyły o dokonanych przez strony podziale *quoad usum*, co wpłynęło na określenie wysokości kwoty należnej powodowi. W skardze kasacyjnej nie zostały zawarte argumenty, które podważyły prawidłowość wywodów zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Strony dokonały fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości, ze wszelkimi tego konsekwencjami, a więc również co do kwot uzyskiwanych z tych części wspólnej nieruchomości, które objęły w faktyczne władztwo. Jeżeli bowiem współwłaściciele dokonali podziału *quoad usum* nieruchomości wspólnej, a więc odstąpiły od zasady wynikającej z art. 206 k.c., decydujące znaczenie należy przypisać postanowieniom umowy. Jeżeli zatem współwłaściciele ustalili, że pożytki z określonej części wspólnej nieruchomości przypadać będą tylko temu współwłaścicielowi, który włada tą częścią, pozostałym współwłaścicielom nie przysługuje roszczenie o rozliczenie tych pożytków.

Reasumując, skarga kasacyjna nie miała uzasadnionych podstaw i chociaż nie można zgodzić się w pełni ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego przedstawionym

w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, to wyrok ten odpowiada prawu. Bez znaczenia pozostawał zarzut dotyczący naruszenia art. 5 k.c., gdyż ten przepis nie miał w niniejszej sprawie w ogóle zastosowania, z uwagi na niezasadność powództwa z innych przyczyn, a nadto został zastosowany przez Sąd Apelacyjny jedynie dodatkowo. Nie miało to jednak wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 105 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia skargi kasacyjnej.