



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

27 marca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (przewodniczący)

SSN Dariusz Pawłyszcz

SSN Beata Janiszewska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 27 marca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej S.C.

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z 27 stycznia 2022 r., II Ca 851/21,

w sprawie z powództwa Z.Ł.

przeciwko S.C.

o zapłatę,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od S.C. na rzecz Z.Ł. 2700 (dwa tysiące siedemset)
zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Beata Janiszewska

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Dariusz Pawłyszcz

[J.T.]

UZASADNIENIE

Powódka Z.Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanego S.C. kwoty 51 868,77 zł wraz z odsetkami. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim oddalił powództwo, a na skutek apelacji powódki Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że uwzględnił żądanie powódki w całości. Ustalił przy tym, za Sądem pierwszej instancji, że powódka wraz z mężem (na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej) oraz pozwany byli współużytkownikami wieczystymi bliżej określonej nieruchomości, w tym – od 22 lipca 2010 r. – w udziałach po ½. Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch działek geodezyjnych oznaczonych numerami X.1 (ul. P. 38) oraz X.2 (ul. P. 40). Na pierwszej z nich znajduje się budynek handlowo-usługowy, a na drugiej budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi. Na obu częściach nieruchomości prowadzona była, także przez męża powódki, działalność gospodarcza.

W dniu 16 grudnia 2010 r. mąż powódki zawarł z pozwanym pisemne porozumienie dotyczące sposobu korzystania z budynków usytuowanych na wspólnej nieruchomości. Zgodnie z umową budynki magazynowe (piętro) i obiekty gospodarcze przy ul. P. 38 i przy ul. P. 40 przejął w zarządzanie mąż powódki, a budynki oznaczone jako „biuro” przy ul. P. 38 oraz część budynku gospodarczego przejął w zarządzanie pozwany. Całość kosztów i przychodów z najmu miała przypadać zarządcy danego budynku, a wynajmowanie pomieszczeń innym podmiotom nie wymagało zgody drugiego współwłaściciela. Strony zobowiązały się samodzielnie administrować przypadającymi im (w częściach) budynkami i utrzymywać je.

W chwili zawarcia tego porozumienia wszyscy współwłaściciele (w tym powódka) byli już stroną umowy najmu z 1 września 2008 r., zawartej z podmiotem trzecim (spółką), a mającej za przedmiot nieruchomość położoną przy ul. P. 40, o powierzchni użytkowej 138 m.kw. W dniu 31 grudnia 2011 r. pozwany, jako wynajmujący, zawarł ze spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, w której był członkiem zarządu i posiadał 100% udziałów, umowę najmu części nieruchomości objętej – stosownie do porozumienia z 16 grudnia 2010 r. – zarządem pozwanego,

pierwotnie z czynszem wynoszącym 1000 zł miesięcznie, a po zmianie umowy 1 kwietnia 2014 r. - 7500 zł miesięcznie.

W sprawie ustalono również, że wyrokiem z 7 kwietnia 2014 r. między powódką a jej mężem ustanowiona została rozdzielność majątkowa z datą wsteczną, od 1 czerwca 2011 r. Z kolei wyrokiem z 18 kwietnia 2014 r. ich małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód. Następnie, 18 lutego 2016 r., powódka wystąpiła o podział majątku wspólnego. Postępowanie to zostało umorzone wobec zawarcia przez uczestników we wrześniu 2017 r. ugody, na mocy której udziały w 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości zostały przyznane byłemu mężowi powódki. Sąd drugiej instancji – odmiennie od Sądu Rejonowego – ustalił, że powódka nie tylko nie wyraziła zgody (milczącej akceptacji) na zawarcie przez jej męża i pozwanego porozumienia z 16 grudnia 2010 r., lecz w ogóle nie wiedziała o tym porozumieniu, a wiedzę o jego istnieniu i treści powzięła dopiero w toku postępowania o podział majątku wspólnego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy ocenił, że porozumienie z 16 grudnia 2010 r. nie wiązało powódki. Była to bowiem czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, a zatem wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli. Tymczasem powódka nie wyraziła zgody na jego zawarcie – ani wprost, ani w sposób dorozumiany. Jednocześnie Sąd drugiej instancji wskazał, że zawarcie porozumienia „stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd majątkiem wspólnym” powódki i jej męża oraz nie mieściło się w zakresie działalności gospodarczej prowadzonej przez wspomnianego małżonka.

Wobec powyższego powódka, jako współwłaścicielka, uprawniona była do pobierania pożytków z rzeczy wspólnej jako całości. Kwota żądana przez nią na podstawie art. 207 k.c. stanowiła $\frac{1}{4}$ pobranych przez pozwanego pożytków pomniejszonych o $\frac{1}{4}$ ciężarów (podatku od nieruchomości) za okres od stycznia 2012 r. do września 2017 r. Sposób wyliczenia wysokości wspomnianych pożytków nie został przy tym skutecznie zakwestionowany przez pozwanego.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie: (1) art. 36 § 3 k.r.o.; (2) art. 201 oraz art. 199 k.c.; (3) art. 207 w zw. z art. 53 § 2 k.c., a także (4) art. 230 k.p.c.

W ramach pierwszego zarzutu skarżący stwierdził, że zgoda powódki na zawarcie porozumienia z 16 grudnia 2010 r. była zbędna, gdyż art. 36 § 3 k.r.o. pozwala małżonkowi na samodzielne sprawowanie zarządu rzeczami służącymi temu małżonkowi do wykonywania zawodu lub prowadzenia działalności zarobkowej. Drugi zarzut dotyczył błędnego zakwalifikowania umowy o podział rzeczy do używania jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, trzeci natomiast uznania, że pozwany czerpał pożytki z rzeczy, choć był jedynym współnikiem i członkiem zarządu spółki, z którą zawarto umowę najmu z 31 grudnia 2011 r., a „konieczność pobierania czynszu była konsekwencją przepisów podatkowych o kosztach uzyskania przychodu”. Ostatni z zarzutów dotyczył przyjęcia, że skarżący nie zakwestionował skutecznie wysokości pobranych pożytków, choć „całokształt stanowiska pozwanego wskazywał na to, iż kwestionuje żądanie pozwu zarówno co do zasady jak i co do wysokości”.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

Sedno sporu między stronami sprowadzało się do rozstrzygnięcia, czy ważna była umowa o podział gruntu do korzystania, która w 2010 r. zawarta została przez pozwanego z ówczesnym mężem powódki. W dacie dokonania tej czynności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przysługiwało, w udziałach po 1/2, pozwanemu oraz powódce i jej mężowi, przy czym udział w tym prawie należący do powódki i jej męża był składnikiem majątku wspólnego. W ocenie skutków umowy konieczne było zatem uwzględnienie dwóch reżimów jurydycznych: zarządu majątkiem wspólnym oraz zarządu nieruchomością będącą przedmiotem współużytkowania wieczystego – stosownie do dwóch aspektów dokonanej czynności prawnej. Każda ze sfer tej oceny dotyczyła bowiem innego przedmiotu: objętego wspólnością ustawową udziału 1/2 w prawie użytkowania wieczystego oraz całej nieruchomości, do której prawo współużytkowania wieczystego przysługiwało trojgu uprawnionym.

Konieczne było więc odrębne zbadanie przesłanek skutecznego zawarcia umowy („porozumienia”), przeprowadzone przy tym w ściśle określonej sekwencji:

najpierw przez pryzmat stosownych przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (art. 31 i n. k.r.o.), a następnie – przepisów o zarządzie rzeczą wspólną, stosowanych *per analogiam* do zarządu zabudowaną nieruchomością pozostającą we współużytkowaniu wieczystym.

Pierwszy z tych etapów ma na celu zbadanie, jakie były przesłanki ważnego dokonania przez męża powódki czynności zarządu majątkiem wspólnym, czyli zawarcia umowy, która odnosiła się do udziału w prawie użytkowania wieczystego będącego składnikiem majątku wspólnego. Na tym etapie konieczne było ustalenie przedmiotu i charakteru dokonanej czynności, zmierzające do rozstrzygnięcia, czy umowa o podział rzeczy (prawa użytkowania wieczystego) do korzystania, jako akt zarządu składnikiem majątku należącego także do powódki, mogła być skutecznie (czyli w sposób wiążący także dla powódki) zawarta przez samego męża powódki, bez wyrażenia przez nią zgody na dokonanie tej czynności. Bez względu na to, czy – w kontekście zarządu rzeczą wspólną, czyli w ramach drugiego etapu oceny – umowa o podział rzeczy do korzystania miałyby być uznana za czynność zwykłego zarządu, czy czynność przekraczającą zwykły zarząd, konieczne było więc honorowanie przy zawarciu tej umowy zasad określonych przepisami Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Drugi etap obejmuje natomiast ocenę dokonywaną z perspektywy zasad określonych w art. 198 i n. k.c., czyli badanie skutków zawarcia umowy o podział *quoad usum* jako aktu zarządu rzeczą wspólną (*in casu*: zabudowanym gruntem oddanym we współużytkowanie wieczyste). Ten etap analizy wymagał kwalifikacji umowy („porozumienia”) jako czynności zwykłego zarządu albo przekraczającej zwykły zarząd, a przy tym stawał się aktualny dopiero w razie uznania, że mąż powódki dokonał czynności prawnej w sposób odpowiadający adekwatnym dla tej czynności zasadom zarządu majątkiem wspólnym. Inaczej rzecz ujmując, przeprowadzenie wskazanej obecnie oceny stawało się celowe jedynie w razie uprzedniego stwierdzenia, że mąż powódki mógł zawrzeć umowę z 16 grudnia 2010 r. bez zgody małżonki.

Co się tyczy pierwszego z wyróżnionych etapów, należy wskazać, że jeśli prawo do nieruchomości jest składnikiem majątku wspólnego, to – mimo że należy

do obojga małżonków - umowa będąca aktem zarządu tym składnikiem może być skutecznie zawarta przez jednego z nich. Wniosek taki wynika z art. 36 § 2 zd. 1 k.r.o. Do skutecznego zawarcia umowy konieczne jest jednak zachowanie zasad zarządu majątkiem wspólnym, obowiązujących na datę dokonania czynności. W przypadku badanym w niniejszej sprawie mąż powódki mógł zatem sam zawrzeć skutecznie umowę o podział nieruchomości do korzystania, lecz wyłącznie w razie uwzględnienia reguł określonych w art. 36 i n. k.r.o., według stanu prawnego na datę dokonania czynności prawnej, czyli 16 grudnia 2010 r.

Funkcjonujące wówczas zasady zarządu zostały ukształtowane nowelizacją Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego wprowadzoną z dniem 20 stycznia 2005 r. Zasadnicza zmiana tych zasad polegała na tym, że w miejsce istniejącego uprzednio, ogólnego i ocennego, podziału na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, wprowadzono konkretny i ścisły podział na czynności wymagające zgody współmałżonka – oraz pozostałe czynności, które w sposób prawnie skuteczny mogą być dokonane samodzielnie przez jednego z małżonków.

Czynności wymagające zgody współmałżonka zostały wymienione w art. 37 § 1 k.r.o. W sprawie kluczowe znaczenie miało więc rozstrzygnięcie, czy umowa zawarta przez męża powódki i pozwanego należała do jednej z kategorii wymienionych w tym przepisie. W istocie, wobec treści umowy o podział *quoad usum*, kwestia sprowadza się do tego, czy była to czynność wymieniona w art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., który stanowi, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania i pobierania z niej pożytków.

Właściwą płaszczyzną badania skutków spornej czynności prawnej były więc w pierwszym rzędzie przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego o zarządzie majątkiem wspólnym, tymczasem oba Sądy powszechne zaniechały przeprowadzenia tej oceny, ograniczając się do weryfikacji zgodności umowy („porozumienia”) z przepisami o współwłasności rzeczy wspólnej, wraz z charakterystycznym dla nich podziałem na czynności zwykłego zarządu

i przekraczające zwykły zarząd. Na kwestię stosowania art. 37 § 1 k.r.o. zwrócił wprawdzie uwagę skarżący, lecz odrzucił pogląd o stosowaniu tego przepisu, podnosząc, że porozumienie miało „charakter wewnętrzny i organizacyjny między współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości”, a jego zawarcie „stanowiło niejako konieczność” spowodowaną możliwymi trudnościami w prowadzeniu przez dwóch przedsiębiorców działalności gospodarczej równocześnie na całej nieruchomości” (s. 11 skargi kasacyjnej).

Argumenty te nie uzasadniają jednak stanowiska w istocie pomijającego zastosowanie w sprawie art. 37 § 1 k.r.o. Porozumienie niewątpliwie było umową prawa cywilnego określającą zasady posiadania nieruchomości, korzystania z niej i pobierania pożytków w sposób odmienny od wynikającego z art. 206 i art. 207 k.c. Zawarcie wspomnianego porozumienia, jako jeden z przejawów czynności prawnej dotyczącej składnika majątku wspólnego, podlegało zatem ocenie z perspektywy zasad zarządu majątkiem wspólnym. Nie zmienia tego wniosku zamierzony „wewnętrzny” zakres podmiotowy związania porozumieniem, jak i „organizacyjny” cel, który miało ono realizować. Istotne dla oceny prawnej jest jedynie to, czy czynność prowadziła do oddania nieruchomości do używania i pobierania z niej pożytków, o czym mowa w art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o.

Odpowiedź na pytanie o podstawy zastosowania art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. powinna być twierdząca, skoro skutkiem zawarcia umowy z 16 grudnia 2010 r. było oddanie części wspólnej nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków. Bez znaczenia z perspektywy zasad wynikających z art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. pozostawała przy tym okoliczność, że powódka i jej mąż otrzymali niejako „w zamian” możliwość wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z innej części przedmiotu wspólnego prawa. Zgoda małżonka wymagana jest bowiem w każdym wypadku, o którym mowa w art. 37 § 1 k.r.o., także gdy – korelatywnie do opisanego skutku – dochodzi do uzyskania przez małżonków określonego przysporzenia.

Z wiążących obecnie ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że powódka nie wiedziała o zawarciu przez ówczesnego męża umowy z 16 grudnia 2010 r. o podział rzeczy do korzystania, a możliwość odniesienia się do sprawy umowy uzyskała dopiero po wszczęciu postępowania w przedmiocie podziału majątku wspólnego,

w lutym 2016 r. Sąd ten ocenił, że powódka nie wyraziła (choćby w sposób dorozumiany) zgody na zawarcie tej umowy, przy czym nie tylko nie wypowiedziała się w tym przedmiocie (co prowadziłoby do utrzymywania się stanu bezskuteczności zawieszanej), lecz – po dowiedzeniu się o spornym porozumieniu – co najmniej w sposób dorozumiany odmówiła wyrażenia zgody na tę czynność.

Skarżący nie zakwestionował stanowiska Sądu Okręgowego o tym, że powódka nie wyraziła zgody na zawarcie umowy, lecz podniósł w zarzucie kasacyjnym, iż brak zgody nie miał znaczenia prawnego, gdyż w sprawie powinien mieć zastosowanie art. 36 § 3 k.r.o. Pogląd ten, a w konsekwencji oparty na nim zarzut, jest jednak nietrafny.

Po pierwsze, co się tyczy relacji między zakresami zastosowania obu tych przepisów, to należy podzielić stanowisko, że norma z art. 36 § 3 k.r.o. nie wyłącza działania normy wynikającej z art. 37 § 1 k.r.o., a wprowadza jedynie modyfikację zasad zarządu wynikających z art. 36 § 2 zd. 1 k.r.o. Czynności o najpoważniejszych skutkach dla majątku wspólnego podlegają więc ograniczeniom określonym w art. 37 § 1 k.r.o. także wówczas, gdy dany przedmiot majątkowy służy małżonkowi do wykonywania zawodu lub prowadzenia działalności gospodarczej; wymagają więc zgody drugiego z małżonków, a jeśli zostaną dokonane bez wymaganej zgody, są dotknięte sankcją bezskuteczności zawieszanej (art. 37 § 2 k.r.o.).

W razie zatem zakwalifikowania umowy o udział *quoad usum* do katalogu czynności prawnych wyliczonych w art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. zgoda powódki byłaby niezbędna do skutecznego (ważnego) zawarcia umowy - nawet wówczas, gdyby udział we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości został uznany za służący mężowi powódki do prowadzenia działalności gospodarczej. Następstwem takiej kwalifikacji byłoby wyłącznie to, że tylko mąż powódki mógłby zawrzeć umowę dotyczącą tego składnika majątku, wciąż jednak potrzebowałby on zgody powódki, stosownie do art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. Wbrew stanowisku skarżącego art. 36 § 3 k.r.o. nie miał więc rozstrzygającego znaczenia dla sprawy.

Po drugie, w sprawie nie ustalono i nie oceniono, by należący do powódki i jej męża udział w prawie użytkowania wieczystego stanowił składnik, o którym mowa w art. 36 § 3 zd. 1 k.r.o. Przeciwnie, z ustalonego w sprawie stanu faktycznego

wynika, że choć mąż powódki prowadził swoją działalność na części spornej nieruchomości, to była ona również przedmiotem najmu na podstawie umowy z 1 września 2008 r., zawartej także przez powódkę i nie w ramach działalności gospodarczej jej ówczesnego małżonka. Wbrew obecnym twierdzeniom skarżącego nie można więc uznać, by sporny udział w prawie był objęty zakresem normy z art. 36 § 3 zd. 1 k.r.o., a w konsekwencji, by przepis ten znajdował w ogóle zastosowanie w ustalonym i wiążącym Sąd Najwyższy (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.) stanie faktycznym sprawy. Bez względu na to, czy – w kontekście zarządu rzeczą wspólną – umowa o podział rzeczy do korzystania miałaby być uznana za czynność zwykłego zarządu taką rzeczą, czy czynność przekraczającą zwykły zarząd, konieczne było więc honorowanie zasad określonych w art. 37 k.r.o.

Skoro powódka nie wyraziła zgody na zawartą przez jej męża umowę o podział *quoad usum*, to czynność zarządu składnikiem majątku wspólnego, pierwotnie dotknięta sankcją bezskuteczności zawieszoną, wobec odmowy jej potwierdzenia stała się nieważna *ex tunc* (od chwili jej dokonania). Nie doszło zatem do zmiany zasad korzystania z rzeczy wspólnej określonych w art. 206 i art. 207 k.c., wobec czego faktyczne korzystanie z wydzielonych fizycznie części nieruchomości wyłącznie przez pozwanego oraz przez ówczesnego męża powódki pozostawało bez wpływu na właściwe reguły rozliczenia pożytków przynoszonych przez rzecz wspólną, w tym na przysługiwanie powódce roszczenia o zapłatę.

W świetle powyższych rozważań bezprzedmiotowa stawała się ocena „porozumienia” w ramach drugiego z wyróżnionych uprzednio etapów analizy prawnej, dotycząca kwalifikacji zawarcia umowy o podział do korzystania jako czynności zarządu rzeczą wspólną. Do zbadania zasadności skargi nie było więc również konieczne rozstrzygnięcie – stosownie do wyników takiej kwalifikacji – czy niezbędna była jednomyślność wszystkich współuprawnionych, czy wystarczające było uzyskanie większości głosów. Umowa została bowiem zawarta wyłącznie przez dwie strony, a wobec odmowy jej potwierdzenia przez powódkę stała się nieważna. Sytuacja mogłaby kształtować się odmiennie, gdyby współuprawnionych do rzeczy było więcej, a udział powódki i jej męża wynosił mniej niż 1/2: wówczas

aktualizowałaby się potrzeba oceny, czy pozostali współuprawnieni mogli zawrzeć wspomnianą umowę, dysponując jedynie większością (lecz nie całością) udziałów.

Tylko na marginesie wypada zauważyć, że w kwestii uznania umowy o podział rzeczy *quoad usum* za czynność zarządu rzeczą wspólną reprezentowane są różne stanowiska: zaliczające zawarcie tej umowy do czynności zarządu, jak również uznające, że podział do korzystania nie jest czynnością zarządu. W każdym z tych poglądów jednolicie przyjmuje się jednak, że do zawarcia tej umowy konieczna jest jednomyślność współwłaścicieli. Stanowisko to jest trafne. Ustawowy, uregulowany w art. 206 k.c. model posiadania rzeczy i korzystania z niej jest bowiem taki, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do jej współposiadania i współkorzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Rzecz jest zatem przedmiotem współposiadania i korzystania – jako całość, a nie stosownie do wielkości udziałów. Reorganizacja modelu przyjętego w art. 206 k.c., jako wpływająca na sytuację „każdego ze współwłaścicieli” w relacji do współwłaścicieli „pozostałych”, wymaga więc jednomyślności.

Kwestią odrębną od tego, że powódka była uprawniona do pobierania pożytków, pozostaje to, czy pozwany faktycznie je pobierał, a także wysokość przysługującego roszczenia. Tej kwestii dotyczyły dwa zarzuty: naruszenia art. 207 w zw. z art. 53 § 2 k.c. przez błędne uznanie, że pozwany czerpał pożytki z rzeczy, oraz art. 230 k.p.c., przez uznanie twierdzeń powódki dotyczących wysokości pożytków osiągniętych przez pozwanego w okresie od 2012 do 2017 r. za przyznane („skutecznie niezakwestionowane”), w sytuacji, gdy całokształt stanowiska pozwanego wskazywał na to, iż kwestionuje on żądanie pozwu zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Żaden z tych zarzutów nie okazał się uzasadniony.

Odnosnie do zarzutu naruszenia prawa materialnego należy wskazać, że czynsz jest pożytkiem cywilnym rzeczy. Wynika to wprost z art. 53 § 2 k.c. Skarżący twierdzi, że dla sprawy istotne znaczenie ma to, iż najemcą była spółka, z którą był powiązany osobowo oraz kapitałowo. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jako osoba prawna, nie jest jednak, z punktu widzenia prawa, tożsama z osobą członka zarządu – nawet wówczas, gdy pozostaje on jedynym wspólnikiem spółki.

Okoliczność, że pobieranie wyższego czynszu najmu od „własnej” spółki uzasadnione było dążeniem do osiągnięcia określonych skutków gospodarczych (np. osiągnięcia korzyści podatkowej przez spółkę), nie ma znaczenia prawnego (oprócz pominiętych w tym miejscu kwestii istotnych dla organów skarbowych). Sporny czynsz stanowił bowiem przepływ pieniężny od jednego podmiotu prawa cywilnego (spółki) do drugiego (pozwanego) w związku ze stosunkiem najmu. Był to zatem *par excellence* pożytek cywilny rzeczy wspólnej.

Drugi z zarzutów poświęconych kwestii pożytków, dotyczący nie faktu ich pobierania, lecz wysokości, był niedopuszczalny. Stosownie bowiem do art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. W orzecznictwie trafnie uznaje się więc za niedopuszczalne zarzuty naruszenia także tych przepisów, które regulują tzw. bezdowodowe ustalanie faktów, w tym art. 230 k.p.c. (zob. wyroki SN z: 7 listopada 2008 r., II CSK 289/08; 24 listopada 2009 r., V CSK 133/09; 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12; 9 października 2014 r., I CSK 544/14; 9 sierpnia 2016 r., II CSK 733/15; 28 maja 2021 r., I CSKP 105/21, a także postanowienia SN z: 14 września 2017 r., V CSK 600/16; 9 stycznia 2018 r., V CSK 364/17; 13 marca 2019 r., II CSK 475/18; 16 września 2022 r., I CSK 2419/22; 20 grudnia 2024 r., I CSK 3296/23).

Niezależnie od powyższego kilka uwag należy poświęcić zacytowanej wyżej wypowiedzi Sądu Okręgowego o tym, że sposób wyliczenia wysokości pożytków nie został skutecznie zakwestionowany przez pozwanego. W istocie ciężar dowodu faktów, z których powódka wywodziła skutki prawne, w tym wysokości pożytków, spoczywał na powódce. Na niej ciążył dowód główny, co oznacza, że stosownie do art. 6 k.c. to powódka ponosiła ryzyko niekorzystnych następstw niewykazania tych faktów, w postaci oddalenia powództwa. Pozwany nie był obarczony ciężarem dowodu jakichkolwiek faktów, mógł natomiast dowodami przeprowadzanymi wskutek zgłaszanych przez siebie wniosków dowodowych dążyć – w ramach dowodu przeciwnego – do osłabienia wniosków o wystąpieniu faktów, z których powódka wywodziła skutki prawne. W uproszczeniu można wskazać, że pozwany mógł „przeszkadzać” powódce w udowodnieniu prawdziwości jej twierdzeń o faktach. Korzystne dla pozwanego rozstrzygnięcie byłoby bowiem wiązane już

z niesprostaniem ciężarowi dowodu przez powódkę, a nie dopiero z udowodnieniem przez powoda, że twierdzenia powódki o faktach są nieprawdziwe.

Pozwany nie musiał zatem „skutecznie zakwestionować” prawdziwości twierdzeń powódki. Przywoływany w ostatnim zarzucie kasacyjnym art. 230 k.p.c. mógł być natomiast zastosowany jedynie w razie oceny przez Sąd, że twierdzenia powódki o faktach są przyznane, a nie – że pozwany skutecznie ich nie zakwestionował. Niezależnie od powyższego zauważyć trzeba, że w świetle poczynionych przez Sądy ustaleń przywołana w zarzucie kasacyjnym wypowiedź Sądu Okręgowego jawi się jako nieprecyzyjne ujęcie trafnego stanowiska. Do ustalenia wysokości spornych pożytków doszło bowiem nie wskutek uznania, że pozwany przyznał te fakty; przeciwnie, twierdzenia powódki o wysokości pożytków stały się podstawą ustaleń, gdyż znajdowały odzwierciedlenie w treści zawartych przez pozwanego umów najmu.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w sentencji wyroku.

Beata Janiszewska

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Dariusz Pawłyszcz

[J.T.]

[a.ł.]