

Sygnatura akt II Ca 233/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (spr.)
Sędziowie:	SO Katarzyna Serafin-Tabor SR (del.) Anna Kruszewska

Protokolant: protokolant sądowy K. Z.

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2015 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. i M. K.

przeciwko A. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie

z dnia 26 września 2014 roku, sygnatura akt I C 169/07/K

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

„I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie kwotę 12 267,47 zł (dwanaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem złotych czterdzieści siedem groszy) tytułem nieopłaconych wydatków na opinię biegłych.”;

2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę (...) (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 października 2015 roku

Wyrokiem z dnia 25 maja 2015 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w punkcie I. zasądził od pozwanej A. B. na rzecz powodów M. K. i J. K. kwotę 69.152 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 października 2006 r. do dnia zapłaty, w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie III. zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4.264,25 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, natomiast w punkcie IV. i V. nakazał ściągnąć od stron kwoty odpowiadające poniesionym i nieuiszczonym wydatkom.

Wyrok ten zapadł w następującym stanie faktycznym:

Za bezsporne Sąd Rejonowy uznał, że w okresie objętym żądaniem pozwu głównego stan prawny nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewid. nr (...) o pow. 0,0715 ha, położonej w K., obr. (...)jednostka ewid. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) (KW nr (...)) był zmienny i przedstawiał się w sposób następujący: - powodowie M. i J. K. na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej od maja 1998 r. do 14 października 2001 r. – (...), od 16 października 2001 r. do 16 stycznia 2002 r. – (...), od 17 stycznia 2002 r. do 1 lipca 2004 r. – (...), od 2 lipca 2004 r. do 3 kwietnia 2005 r. – (...), od 4 kwietnia 2005 r. – 14 stycznia 2006 r. – (...); - pozwana A. B. (z domu F.) posiadała pierwotnie 3/18 ((...)) części. Pozwana w dniu 15 lipca 2003 r. zbyła udział w wysokości 2/18 na rzecz H. G.. Następnie pozwana zawarła umowę przedwstępną sprzedaży należącego do niej udziału w wysokości 1/18 ((...)) w przedmiotowej nieruchomości w dniu 7 listopada 2005 r. na rzecz C. Ł. i A.. Umowa przyrzeczona sprzedaży tego udziału została zawarta w dniu 2 marca 2006r. Na mocy upoważnienia udzielonego przez pozostałych ówczesnych współwłaścicieli, od 1992 roku (po przejęciu zarządu od (...)) administrowanie i zarząd nieruchomością przy ul. (...) w K. sprawowała A. B.. Wszczęte na wniosek A. B. postępowanie o ustanowienie sądowego zarządcy zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w K. (sygn. akt I Ns 235/02/P) do dnia 30.03.2006 roku nie została rozstrzygnięta merytorycznie. Pismem z dnia 24.09.2001 roku M. K. i J. K. – jako współwłaściciele posiadający większość udziałów - poinformowali A. B. o przejęciu zarządu nieruchomością, położoną przy ul. (...) w K. i braku umocowania do dalszego podejmowania czynności zwykłego zarządu na gruncie przepisu art. 201 k.c., a nadto zażądali przekazania zarządu nieruchomością, rozliczenia swojej działalności oraz przekazania pełnej dokumentacji w terminie 7 dni od doręczenia przedmiotowego pisma. Jednocześnie powodowie powiadomili Urząd Miasta K. Wydział Geodezji o przejęciu z dniem 01.10.2001 roku zarządu nieruchomością i wnieśli o wprowadzenie zmiany w operacie ewidencji gruntów, polegającej na wykreśleniu A. B. jako administratora przedmiotowej nieruchomości, co nastąpiło ostateczną decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 15 stycznia 2002 roku. Ówcześni współwłaściciele nieruchomości w osobach M. F., E. F. i A. B. niezwłocznie, tj. jeszcze z początkiem października 2001 roku zadeklarowali na piśmie brak zgody na prowadzenie administracji nieruchomości przez M. i J. K.. Na skutek pozwu M. K. i J. K. z dnia 12.11.2001 roku, wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 12 marca 2002 roku, sygn. akt I C 1095/01/P, utrzymanym w całości w mocy prawomocnym wyrokiem z dnia 05 listopada 2002 roku, A. B. została zobowiązana - jako zarządcza nieruchomości, położonej przy ul. (...) w K. – została zobowiązana do złożenia rachunku z zarządu nieruchomością za okres od listopada 1996 roku do października 2001 roku. Pozwana zarówno w okresie sprawowanego zarządu jak i po jego zakończeniu nie rozliczała dochodów przynoszących przez wynajmowane przez nią lokale w przedmiotowej nieruchomości z pozostałymi współwłaścicielami. Pozwana była samoistnym posiadaczem lokali (...) w okresie objętym pozwem. Współwłaściciele nie zawarli żadnej umowy dotyczącej rozliczania przychodów i wydatków dotyczących nieruchomości wspólnej, nie dokonali również podziału quoad usum. Przed Sądem Rejonowym dla Krakowa Podgórze w sprawie I C 493/06/P toczyła się sprawa z powództwa M. K. i J. K. przeciwko C. F., A. B., H. G. oraz nieznaney z miejsca pobytu B. F. - reprezentowanej przez kuratora C. F. oraz z powództw wzajemnych A. B. i C. F. przeciwko M. K. i J. K. o zapłaty. W tamtej sprawie powodowie wnieśli o zapłatę kwoty łącznie 14.972 zł tytułem rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości za okres od października 2001r. do pierwszego kwartału 2006 r. W odpowiedzi na pozew A. B. wytoczyła przeciwko powodom powództwo wzajemne, domagając się zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od powodów M. K. i J. K. kwoty 15.833,28 złotych z tytułu wynagrodzenia za sprawowanie zarządu w okresie od 19.11.1996 roku do 30.09.2001 roku, tj. za okres 58 i 1/3 miesięcy. Następnie w piśmie procesowym z dnia 08.05.2007 roku powódka A. B. rozszerzyła powództwo wzajemne, domagając się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych M. K. i J. K. kwoty 5.143,00 złotych za pełnienie obowiązków zarządcy w kolejnym okresie od 01.10.2001 do 30.06.2004 roku. Powództwo wzajemne wytoczył również pozwany C. F., domagając się zasądzenia od M. K. i J. K. na swoją rzecz kwoty 12.600 zł za utracone pożytki z tytułu bezprawnego

zajęcia lokalu nr (...) wraz z ruchomościami w dniu 16.07.2004 roku. Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny oddalił powództwo M. K. i J. K., oddalił powództwo wzajemne A. B., oddalił powództwo wzajemne C. F. oraz rozliczył koszty postępowania.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że w budynku przy ul. (...) w K., położonym na nieruchomości oznaczonej jako działka ewid. (...), nie doszło, w okresie objętym pozwem, do ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. Zarząd właścicielski wykonywany przez A. B. był p nieprawidłowy. Pozwana nie przekazała żadnej dokumentacji, nie rozliczyła się z powodami. Jej praca ograniczała się wyłącznie do zbierania pieniędzy. Pozwana nie posiadała podstawowych dokumentów, wymaganych przez przepisy ustawy Prawo budowlane, jak np. książki obiektu budowlanego z załącznikami. Pozwana A. B. wynajmowała lokale (...). Lokal nr (...), o powierzchni 42,2 m kw był wynajmowany na sklep z tanią odzieżą, od sierpnia 1998 r. do 22 lutego 2002 r. Lokale (...) stanowią jedną całość o powierzchni 44,80 m. kw. (lokal nr (...) to przedpokój wraz z pokojem i dwoma małymi pomieszczeniami, a lokal nr (...) to pokój, do którego wchodzi się przez przedpokój lokalu nr (...)). Lokale (...) były wynajmowane na gabinety lekarskie. Lokal nr (...) pozwana wynajmowała od dnia 1 kwietnia 1985r. do dnia 31 maja 2005r. W lokalu nr (...) pozwana sama prowadziła gabinet stomatologiczny. Lokal (...) został wydany przez pozwaną w dniu 16 listopada 2005 r. Pozwana pobierała czynsze ze wskazanych lokali. Nie rozliczała się z pozwanymi z pobieranych czynszów. Uzyskane kwoty przeznaczała na remonty. Za lokale (...) pozwana otrzymywała czynsz po 150 zł miesięcznie (za lokal nr (...) sama pozwana odprowadzała czynsz). W okresie objętym pozwem pozwana A. B. osiągnęła rzeczywisty dochód z lokali (...) w okresie od 1 sierpnia 1998r. do 16 listopada 2005r. (uwzględniając okresy, kiedy rzeczywiście lokale były wynajmowane (vide ustalenia powyżej)) w wysokości 114.448 zł. Powodom, przy uwzględnieniu zmiennej wysokości udziałów, określonych powyżej, należy się 69.152 zł. W okresie objętym pozwem pozwana A. B. poniosła koszty związane z nieruchomością w łącznej wysokości 59.152 zł. W okresie objętym pozwem faktycznie uzyskanie dochody z pozostałych lokali, uzyskane przez pozwaną (5, 6, 7, 8, 9, 10, 4, 6, 8 wyniosły co najmniej 57.495,12 zł.

Powyższych ustaleń faktycznych, dokonano na podstawie powołanych dowodów z dokumentów (częściowo o charakterze urzędowym), dowodu z przesłuchania stron, sporządzonych w toku procesu opinii biegłego sądowego (pisemnych oraz ustnej opinii uzupełniającej).

W tak ustalonym stanie Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności stwierdził, że pozwana mogła powoływać się na zarzut potrącenie i nie było to sprzeczne z art. 503 § 1 k.p.c. Stwierdził również, że w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie wyłącznie przepisy o współwłasności z Działu IV Księgi Drugiej ustawy Kodeks cywilny (art. 195 i n. k.c.), nie zaś, jak twierdzi pozwana, przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.2000.80.903 z późn. zm.). Bezsporne bowiem było, że lokale nie zostały wyodrębnione w czasie, za jaki powodowie dochodzą należności. W dalszej kolejności, powołując art. 207 k.c. Sąd Rejonowy podniósł, że przepis ten umożliwia rozliczenie pożytków, i to realnie uzyskanych, oraz wydatków i ciężarów nieruchomości. Sąd I instancji podzielił pogląd prawny wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., sygn. akt III CZP 9/06, zgodnie z którą: „współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści.”, oraz postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., sygn. akt IV CSK 93/11, zgodnie z którym: „współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałego współwłaściciela korzysta z nieruchomości wspólnej oraz pobiera z niej dochody i pożytki, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści, stosownie do posiadanych przez współwłaścicieli udziałów.” Natomiast zgodnie z linią orzecniczą Sądu Najwyższego podstawę rozliczenia w oparciu o art. 207 k.c. mogą stanowić wyłącznie pożytki rzeczywiste (realnie) uzyskane a nie jedynie potencjalne (tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 września 2006 r., sygn. I CSK 128/06, w postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r., sygn. II CSK 390/08, w postanowieniu z dnia 23 sierpnia 2012 r., sygn. II CSK 5/12). Tak samo rozumieć trzeba inne przychody z rzeczy wspólnej, o jakich stanowi przepis. Stąd Sąd uwzględnił rzeczywiście uzyskane dochody, za wyjątkiem dochodów z lokali nr (...). Pozwana zeznała, że otrzymywała czynsz za lokal nr (...) w wysokości 150 zł, a sama odprowadzała czynsz za lokal nr (...) w takiej samej wysokości. Biegła słusznie zauważyła, że podany przez pozwaną czynsz drastycznie odstawał od czynszów realnych, a nawet od czynszu regulowanego (200 zł). Zdaniem Sądu Rejonowego w takiej konkretnej sytuacji należało uwzględnić wartość podaną przez biegłą w opinii. Automatyczne zastosowanie zasady

wynikającej z cytowanego wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego nie może przesądzać bowiem zasady w każdym konkretnym przypadku. Zadaniem sądu jest uwzględnienie całokształtu okoliczności w sprawie, a zdaniem sądu orzekającego w niniejszej sprawie należało dokonać rozliczenia uwzględniając potencjalny, rynkowy czynsz. Sąd uwzględnił także poniesione wydatki na nieruchomości za okres objęty pozwem. Z uzasadnienia Sądu Najwyższego z dnia z dnia 30 października 2013 r. II CSK 673/12 wynika bowiem, że: „wierzytelność (z tytułu czynszu) ta bierze początek w tej właśnie nieruchomości i stanowi jedną z pozycji aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65, mającej moc zasady prawnej (OSP i KA 1966, Nr 12, poz. 272), podkreślając, że w związku z gospodarką rzeczą wspólną powstają, obok aktywów, także pasywa, które muszą być w ramach prawidłowej gospodarki pokrywane z aktywów. Wierzytelność więc z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwała. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność. W tych warunkach żaden ze współwłaścicieli nie może żądać, aby inny współwłaściciel lub współwłaściciele, którzy zajmują się zarządzaniem rzeczą wspólną, wypłacali do jego rąk odpowiadającą jego udziałowi część każdej wierzytelności, jaka powstała w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej. Dopiero wyrażający się w określonej kwocie dochód netto, pozostały po upływie roku gospodarczego, w którym pokrywane były wydatki na rzecz wspólną, odrywa się całkowicie od przedmiotu współwłasności i dzieli się na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom.” Stąd postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2014r. sąd dopuścił dowód z opinii biegłej i polecił biegłej sporządzenie opinii uzupełniającej uwzględniającej także poniesione przez pozwaną wydatki. Natomiast postępowanie dowodowe wykazało, że wydatki na nieruchomości mogą być pokryte z pozostałych dochodów nieruchomości i stąd dokonano rozliczenia całości dochodów z lokali (...), uwzględniając udziału w nieruchomości. Sąd Rejonowy nie uwzględnił w wydatkach kwot za zarządzanie nieruchomością. Wynagrodzenie zarządcy nie zastało wypłacone, a sąd także uwzględnił fakt, podnoszony przez powodów, że zarząd sprawowany przez pozwaną był wadliwy. Zakres obowiązków profesjonalnego zarządcy wyznacza przepis art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2010.102.651 z późn. zm.), który w brzmieniu, w okresie jakiego dotyczy rozszczenie w niniejszej sprawie, stanowił, że zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Analiza całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, w świetle opinii biegłej, prowadzi do wniosku, że pozwana nie podejmowała systematycznych działań z ukierunkowaniem na skuteczność, efektywność, perspektywiczne planowanie, racjonalizację struktury dochodów i wydatków czy wreszcie kompleksowe uporządkowanie spraw nieruchomości i zapewnienia pełnej przejrzystości finansowej w relacjach z pozostałymi współwłaścicielami. Działania w ramach zarządu co do zasady podejmowane były wycinkowo, doraźnie i niekonsekwentnie, a przy tym wydaje się, że również bez znajomości i zrozumienia przepisów regulujących zasady sprawowania tzw. zarządu właścicielskiego. W ramach pewnego minimalnego standardu należałoby oczekiwać (a tym bardziej w sytuacji konfliktu pomiędzy współwłaścicielami), że przy objęciu zarządu popartego autentyczną wolą rzetelnego wywiązywania się z podjętych zobowiązań w interesie nieruchomości oraz pozostałych współwłaścicieli zostanie prowadzona dokładana księgowość. Jest bowiem oczywiste, że w przypadku współwłasności występuje ścisła współzależność na różnych płaszczyznach oraz konieczność okresowego rozliczania pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej oraz wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń. Zarzut ten jest chybiony. Roszczenia objęte niniejszy powodowej podlegają bowiem przedawnieniu określonemu w art. 118 k.c. Kwestią odrębną jest czy zgłoszone przez pełnomocnika pozwanej zarzuty potrącenia są skuteczne. Okoliczność ta ma znaczenie jedynie marginalne dla rozstrzygnięcia sprawy skoro, jak wskazano powyżej, sąd i tak dokonał uwzględnienia poniesionych wydatków. Zarzut ten miałby jedynie znaczenie gdyby przyjąć zasadność żądania przez pozwaną kosztów ze sprawowanego zarządu. Sąd Rejonowy podzielił pogląd prawny wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2010 r., sygn. akt I PK 56/2010, zgodnie z którym „ jeżeli zarzut potrącenia pozwany zgłasza przez swojego pełnomocnika procesowego, to ocena takiej sytuacji nie przedstawia się jednolicie. Przy ocenie tej

punktem wyjścia powinna być ustawowa treść pełnomocnictwa, którą określa art. 91 k.p.c. Z przepisu tego wynika w szczególności, że pełnomocnictwo procesowe obejmuje z mocy prawa umocowanie do wszystkich łączących się ze sprawą czynności procesowych, nie wyłączając powództwa wzajemnego. O dopuszczalności powództwa wzajemnego stanowi natomiast art. 204 § 1 k.p.c., w którym określono formalne jego przesłanki i roszczenie wzajemne jest w związku z roszczeniem powoda lub nadaje się do potrącenia. Uprawnienie pełnomocnika procesowego do wytoczenia powództwa wzajemnego (dokonania czynności procesowej), obejmującego roszczenie nadające się do potrącenia, nie oznacza jednak, że może on także w imieniu swego mocodawcy domagać się od powoda (pozwanego wzajemnie) spełnienia świadczenia. Inaczej należałoby przyjąć, do czego jednak nie ma podstaw, że z samej istoty pełnomocnictwa procesowego można wyprowadzić umocowanie do złożenia oświadczenia o potrąceniu i nie jest do tego potrzebne pełnomocnictwo wyraźne (art. 92 k.p.c. w związku z art. 95-109 k.c.). (...) Oświadczenie o potrąceniu - jak każde oświadczenie woli - wywiera skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata (art. 61 k.c.). Pełnomocnik procesowy pozwanej złożył zaś oświadczenie wobec pełnomocnika procesowego adresata oświadczenia, a nie wobec samego adresata (odpis pisma procesowego zawierającego procesowy zarzut potrącenia został doręczony pełnomocnikowi powódki, a nie powódce). Treść art. 91 k.p.c. nie daje podstaw do przypisania pełnomocnikowi procesowemu prawa przyjmowania w imieniu mocodawcy materialnoprawnych oświadczeń kształtujących sytuację prawną stron stosunków materialnoprawnych. W tym wypadku wykładnia celowościowa ustawowego zakresu pełnomocnictwa procesowego sprzeciwia się przypisaniu pełnomocnikowi rozszerzonych uprawnień. Pełnomocnik procesowy nie jest więc pełnomocnikiem, jaki po myśli art. 95 k.c. mógłby zastąpić powódkę w skutecznym zapoznaniu się z oświadczeniem o potrąceniu.” Skoro potrącenia dokonywał pełnomocnik procesowy pozwanej – C. F. to oświadczenia te nie wywoływały skutków materialnoprawnych. O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd I instancji dokonał rozdzielenia kosztów uwzględniając fakt, że powodowie wygrali w 97 %.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając to orzeczenie w części tj. co do punktu I., III. i IV., zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania, a to:

1) art. 91 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż pełnomocnik pozwanej nie dokonał skutecznego zarzutu potrącenia, mimo iż zakresem umocowania objęte jest także złożenie w imieniu pozwanej określonego oświadczenia woli, jeśli jest to niezbędne w ramach obrony jej praw w procesie a ponadto pozwana stawiała zawsze osobiście z pełnomocnikiem procesowym na każdej rozprawie co pozwala przyjąć pełnomocnictwo dorozumiane do tej czynności,

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia całego materiału dowodowego zebranego w sprawie i błędną ocenę wiarygodności i mocy dowodów, co skutkowało błędnym rozstrzygnięciem:

- Sąd I instancji błędnie oparł ustalenia faktyczne na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, który nie miał wiadomości specjalnych z zakresu księgowości, rachunkowości, finansów i ekonomii koniecznych do wyjaśnienia okoliczności faktycznych niniejszej sprawy,

- Sąd I instancji błędnie oparł ustalenia faktyczne na opinii biegłego sądowego M. S. mimo, iż opinia ta nie wykonuje postanowienia i odezwy Sądu, gdyż wylicza potencjalne pożytki z nieruchomości a nie jak wskazuje postanowienie i odezwa rzeczywiste pożytki,

- Sąd I instancji błędnie oparł ustalenia faktyczne na opinii biegłego sądowego M. S. mimo, iż w opinii biegłego w sposób nieuprawniony nie uwzględniono części wydatków na nieruchomość jaką poniosła pozwana,

- Sąd I instancji błędnie oparł ustalenia faktyczne na opinii biegłego sądowego M. S. mimo, iż nawet potencjalna stawka czynszu najmu została obliczona błędnie, gdyż dobrane do wyceny nieruchomości nie są podobne do nieruchomości przy ul. (...) w K. z uwagi na fakt, iż ich standard jest wyższy, a nadto stawkę czynszu wyliczono za lokal użytkowy a nie mieszkalny,

- Sąd I instancji błędnie oparł ustalenia faktyczne na opinii biegłego sądowego M. S. mimo, iż wbrew treści postanowienia i odezwy w opinii liczono dochody za lokale inne niż będące przedmiotem postępowania, czyli inne niż 1,2 i 3 co jest też działaniem ponad żądanie pozwu,

- Sąd I instancji błędnie dokonał sprzecznych ze sobą ustaleń faktycznych, gdyż z jednej strony przyjął, iż czynsz za lokale nr (...) wynosił po 150 zł miesięcznie, a zarazem uznaje, że czynsz w wysokości 150 zł miesięcznie byłby za niski,

3) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który nie miał wiadomości specjalnych z zakresu księgowości, rachunkowości, finansów i ekonomii koniecznych do wyjaśnienia okoliczności faktycznych niniejszej sprawy oraz dokonanie ustaleń faktycznych w oparciu o tę opinię,

4) art. 321 § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie powództwa powodów' w oparciu o ustalenia faktyczne, na których powództwo się nie opiera, to jest wysokości dochodów z lokali nr (...) w budynku przy ulicy (...) w K.,

5) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niepełne ustalenie stanu faktycznego i nienależyte uzasadnienie faktów uznanych za udowodnione: jako przykłady naruszenia tego przepisu wymieniono te same argumenty jakie miały uzasadniać ww. zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a ponadto wskazano, że Sąd I instancji nie odniósł się w uzasadnieniu wyroku do złożonego przez pełnomocnika pozwanej zarzutu przedawnienia z art. 118 k.c. zawartego w piśmie z dnia 31 marca 2009 r.;

II. naruszenie prawa materialnego, a to:

1) art. 6 k.c. poprzez częściowe uwzględnienie powództwa pomimo, iż powodowie nie udowodnili swojego roszczenia, gdyż opinia biegłego sądowego M. S. jest wadliwa i nie wylicza prawidłowo wysokości dochodów i wydatków będących przedmiotem niniejszego postępowania,

2) art. 118 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie skutkujące częściowym uwzględnieniem powództwa za okres od 1 stycznia 1997 r. do 5 października 2003 r. mimo iż roszczenie o zwrot pożytków między współwłaścicielami na podstawie art. 207 kc. ulega jako świadczenie okresowe przedawnieniu w terminie 3 lat,

3) art. 118 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie skutkujące częściowym uwzględnieniem powództwa za okres od 01 stycznia 1997 r. do 05 października 2003 r., pomimo że pożytki za ten okres uległy przedawnieniu, na co złożony został stosowany zarzut w piśmie pozwanej z dnia 31 marca 2009 r.; nadto poprzez błędne uwzględnienie pożytków osiągniętych przed 05 października 2003 r. z lokali innych niż 1,2,3 na poczet wydatków, mimo że pożytki te są przedawnione na co złożony został stosowny zarzut w piśmie pozwanej z dnia 31 marca 2009 r.,

4) art. 205 k.c. poprzez nieuwzględnienie wynagrodzenia pozwanej jako zarządcy nieruchomości pomimo, iż sposób zarządu nie jest podstawą do odmowy jego przyznania, zaś pozwana nie tylko pobierała czynsze, lecz m. in. dokonywała także remontów i konserwacji nieruchomości,

5) art. 206 k.c. poprzez częściowe uwzględnienie powództwa mimo, iż pozwana korzystała z lokali nr (...) na zasadzie podziału quoad usum zaś wówczas każdy współwłaściciel używa swojej części i oddzielnie czerpie z niej pożytki,

6) art. 207 k.c. poprzez częściowe uwzględnienie zasądzenia powództwa wr oparciu o potencjalnie wyliczone dochody z nieruchomości, mimo iż współwłaściciele mogą domagać się przypadających na ich udział pożytków jedynie faktycznie osiągniętych po odliczeniu wydatków a nie potencjalnych i hipotetycznych, a nadto powierzchnia lokali nr (...) odpowiadała wysokości udziału pozwanej w nieruchomości przy ulicy (...) w K. a więc też kwocie pożytków' z tego tytułu należnych pozwanej.

W tym stanie rzeczy pozwana wniosła o zmianę powyższego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa

procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie wyroku Sądu I instancji w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej okazała się uzasadniona i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego a jednocześnie uzupełnia je i ustala, iż:

Lokal numer (...) był wynajmowany na sklep w okresie od sierpnia 1998 roku do lutego 2002 roku za kwotę 150 zł czynszu, który został pobrany przez pozwaną. Lokal numer (...) był wynajmowany na gabinety lekarskie od maja 1998 do maja 2005 roku za kwotę 150 zł czynszu pobranego przez pozwaną.

Lokal numer (...) był zajmowany na przez siostrę pozwanej, która nie uiszczała czynszu do rąk pozwanej.

Dowód: zeznania pozwanej 00:55 do 14:58

Sąd dał wiarę pozwanej albowiem nie było podstaw do przyjęcia, że jej zeznania są pozbawione logiki, sprzeczne z doświadczeniem życiowym bądź innym materiałem dowodowym. Ponadto zeznania te pozostają zasadniczo w zgodzie z twierdzeniami pozwu.

W tym stanie faktycznym pomimo mnogości podniesionych zarzutów zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma zarzut naruszenia prawa materialnego, a to przepisu art. 207 k.c. Zgodnie z tym przepisem 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. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd Rejonowy dokonał trafnej wykładni ww. przepisu, chociaż nie doprowadziło to do jego prawidłowego zastosowania. Podzielić bowiem trzeba konstatacje Sądu I instancji poczynione zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy, że współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałego współwłaściciela korzysta z nieruchomości wspólnej oraz pobiera z niej dochody i pożytki, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści, stosownie do posiadanych przez współwłaścicieli udziałów. Podstawę rozliczenia w oparciu o art. 207 k.c. mogą stanowić wyłącznie pożytki rzeczywiste (realnie) uzyskane, a nie jedynie potencjalne (postanowienie Sąd Najwyższy z dnia 21 września 2006 r., sygn. I CSK 128/06). Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma również utrwalony pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 czerwca 1966 r. III CO 20/65, zgodnie z którym żaden ze współwłaścicieli nie może żądać, aby inny współwłaściciel lub współwłaściciele, którzy zajmują się zarządzaniem rzeczą wspólną, wypłacali do jego rąk odpowiadającą jego udziałowi część każdej wierzytelności, jaka powstała w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej. Dopiero wyrażający się w określonej kwocie dochód netto, pozostały po upływie roku gospodarczego, w którym pokrywane były wydatki na rzecz wspólną, odrywa się całkowicie od przedmiotu współwłasności i dzieli się na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom.

Mając na uwadze wyżej poczynione założenia wskazać należy, że dla oceny zasadności powództwa kluczowe znaczenie miały dwa fakty. Po pierwsze to, że pomiędzy stronami toczyło się już postępowanie dotyczące rozliczenia pożytków w sprawie prawomocnie osądzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie (sygn. I C 493/06/P) i w tamtym postępowaniu powodowie żądali rozliczenia kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną jakie mieli ponieść w okresie od października 2001 r. do marca 2006 r. W omawianym postępowaniu pozwana A. B. wytoczyła powództwo wzajemne, domagając się zasądzenia wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu za okres, który ostatecznie został oznaczona od dnia 19 listopada 1996 r. do 30 czerwca 2004 r. Wymienione powództwa zostały prawomocnie oddalone. Po drugie zaś istotna była podstawa faktyczna niniejszego powództwa, która obejmowała wyłącznie pożytki przynoszone przez lokale (w sensie faktycznym) o nr 1, 2 i 3. Z powyższego wynika, że powodowie zdecydowali o dochodzeniu roszczeń z tytułu kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością jak i z tytułu pożytków

przynoszonych przez część nieruchomości w osobnych postępowaniach. Doprowadziło to do sytuacji, w której nie jest już możliwe kompleksowe rozliczenie pożytków przy uwzględnieniu kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością w jednym postępowaniu, co pozwalałoby na ustalenie dochodu netto jaki przyniosła cała nieruchomość w spornym okresie i zasądzenie odpowiednich kwot, zgodnie z przypadającymi na poszczególnych współwłaścicieli udziałami, ewentualnie oddalenie powództwa gdyby wydatki związane z nieruchomością przewyższyły wartość pożytków.

Wobec prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie I C 493/06/P o niektórych roszczeniach stron związanych z posiadaniem i zarządem nieruchomości w niniejszym postępowaniu należało ograniczyć się do podstawy faktycznej powództwa, która została sformułowana w pozwie i podtrzymana w piśmie na k.944 akt (t.V). W niniejszej sprawie żądana kwota stanowiła część pożytków, których rozliczenia domagali się powodowie. Z pozwu nie wynika bowiem, aby powodowie dochodzili innych roszczeń, jakie mogą wynikać ze stosunku współwłasności, takich chociażby jak wynagrodzenie za posiadanie rzeczy przez współwłaściciela ponad przypadający mu udział, czy też odszkodowanie za nienależyte wykonywanie zarządu. W takim razie, zgodnie z art. 207 k.c. oraz z wyżej przytoczonymi poglądami, roszczenie powodów podlegałoby uwzględnieniu o ile wykazałoby, że pożytki rzeczywiście pobrane przez powódkę (a nie potencjalne pożytki, możliwe do osiągnięcia) przewyższyły koszty utrzymania i zarządu nieruchomością, a więc że ostatecznie nieruchomość przyniosła dochód netto.

W niniejszej sprawie inicjatywa dowodowa powodów nie doprowadziła do wykazania okoliczności uzasadniających uwzględnienie powództwa. Nie przedłożyli oni żadnych dokumentów, z których wynikałaby rzeczywista wysokość czynszu pobranego przez pozwaną z tytułu najmu lokali nr (...), jak również nie stawili się w celu przesłuchania w charakterze strony. Wobec powyższego jedynym miarodajnym dowodem wskazującym na wysokość pożytków jakie zostały pobrane z tytułu wynajmowania lokali, których dotyczył pozew, jest przesłuchanie pozwanej. Na tej podstawie uwzględnieniu podlegały okresy rzeczywistego pobierania czynszu najmu z lokali numer (...), który wynosił 150 zł miesięcznie oraz brak czynszu z lokalu numer (...). Ustalenie łącznej wartości pożytków nie wymagało wiadomości specjalnych, co uzasadniało uchylene postanowienia dowodowego o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, bowiem sprowadzało się do prostych rachunków arytmetycznych, które przedstawiają się następująco:

5 miesięcy czynszowych w 1998 roku (sierpień – grudzień), cały rok 1999, 2000, 2001 i 1 miesiąc 2002 roku co daje 42 miesiące razy 150 zł czynszu pobranego przez pozwaną co daje kwotę 6300 zł od lokalu nr (...) miesięcy czynszowych w 1998 roku (maj – grudzień), cały rok 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 i 5 miesięcy 2005 roku co daje 85 miesiące razy 150 zł czynszu pobranego przez pozwaną co daje kwotę 12750 zł od lokalu nr (...).

Natomiast koszty związane z utrzymaniem i zarządem nieruchomością w spornym okresie wyniosły 59.152 zł. Mając więc na uwadze, że wartość pobranych czynszu z tytułu najmu lokali objętych żądaniem pozwu wyniosła 19.050 zł, stwierdzić należy, że nie pozostał do rozliczenia żaden dochód netto, a więc po stronie powodów nie istnieje roszczenie o zapłatę kwoty odpowiadającej części pobranych pożytków.

Z naprowadzonych wyżej przyczyn nie było natomiast w niniejszej sprawie dopuszczalne oparcie orzeczenia na wartości potencjalnych, realnie możliwych do osiągnięcia pożytków. Nie mieściło się to bowiem w podstawie faktycznej powództwa. Innymi słowy żądanie pozwu nie odnosiło się do roszczeń innych aniżeli rozliczenie pożytków, które jak przypuszczali powodowie powódka pobrała, co jednak nie zostało wykazane. Z tych samych przyczyn rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie może opierać się na opinii biegłego, której przedmiotem jest oszacowanie wartości potencjalnych pożytków. Aby było to możliwe należało oprzeć powództwo na innej podstawie faktycznej, uzasadniającej zastosowanie innych przepisów prawa materialnego aniżeli art. 207 k.c. Z tych przyczyn zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. bowiem rozstrzygnięcie sprawy nie wymagało wiadomości specjalnych i nie było dopuszczalne ustalanie wartości pożytków w stosunku do całej nieruchomości, skoro pozew dotyczył tylko części faktycznie „wyodrębnionych” lokali.

Wobec oparcia rozstrzygnięcia na powyższych założeniach część zarzutów apelacji okazała się bezprzedmiotowa, część natomiast nie była uzasadniona. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy był zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną, obejmujący wynagrodzenie, która pozwanej przysługiwać z tytułu sprawowania zarządu,

a w konsekwencji bezprzedmiotowy był również zarzut naruszenia art. 91 k.c., na podstawie którego wywodzono dorozumiane udzielenie pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia woli w tym zakresie. Jak bowiem wyżej wskazano już tylko poniesione wydatki na utrzymanie nieruchomości znacząco przekraczają wartość pobranych pożytków. Zatem bezcelowe jest ustalanie zasadności zarzutu potrącenia.

Niezasadne były pozostałe zarzuty naruszenia przepisów postępowania, w tym art. 328 § 2 k.p.c. naruszenie tego przepisu może być uznane za uzasadniony zarzut apelacji tylko w skrajnych wypadkach, gdy uzasadnienie sądu pierwszej instancji jest na tyle wadliwie, że uniemożliwia przeprowadzenie instancyjnej kontroli prawidłowości zaskarżonego wyroku. Taka sytuacja w sprawie niniejszej oczywiście nie zachodzi, bowiem uzasadnienie wyroku Sądu I instancji zawiera wszelkie elementy wymagane wspomnianym przepisem. Nie można podzielić także zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Z dość obszernej treści tego zarzutu wynika, że pozwana zmierzała przede wszystkim do zakwestionowania wartości dowodowej opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania. Jest to jednak zbędne, skoro ustalenia na jej podstawie poczynione nie mogą stanowić podstawy orzeczenia, o czym mowa była wyżej. Zbędna jest zatem analiza prawidłowości sporządzonej w sprawie opinii. W pozostałym zakresie w ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe bowiem znajdują potwierdzenie w treści dowodów przeprowadzonych w sprawie, które zostały przez Sąd Rejonowy uznane za wiarygodne. Pozwana w apelacji nie wykazała, aby dokonując ustaleń i oceny dowodów Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia zasad logiki, doświadczenia życiowego czy też kojarzenia faktów. Stąd też ocena materiału dowodowego pozostaje pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c. Ocena ta jest wzmocniona wobec przeprowadzenia uzupełniającego dowodu z przesłuchania stron, ograniczonego jednak wyłącznie do pozwanej wobec niestawiennictwa powodów. Zeznania pozwanej należało zaś uznać za wiarygodne, bowiem w sprawie nie ujawniły się żadne okoliczności czy dowody, które stałyby w sprzeczności z depozycjami pozwanej.

Nieuzasadnione były również pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego, w tym art. 118 k.c. Po pierwsze w niniejszej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że roszczenie powodów przedawniło się z upływem lat trzech. Roszczenie o wzajemne rozliczenie współwłaścicieli z tytułu pożytków pobranych z rzeczy wspólnej ma charakter żądania o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej. Wymienione roszczenia nie mają charakteru roszczeń okresowych i nie wiążą się z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem przedawniają się, stosownie do art. 118 k.c., z upływem terminu dziesięcioletniego. W sprawie nie doszło również do naruszenia art. 206 k.c., bowiem z przeprowadzonego postępowania dowodowego żadną miarą nie wynika dokonanie przez strony podziału nieruchomości quoad usum, a jedynie pełnienie przez pozwaną funkcji zarządcy. Z przyczyn podanych wyżej bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy był brak uwzględnienia wynagrodzenia, które miało przysługiwać pozwanej z tytułu sprawowanego zarządu, w czym upatrywano naruszenia art. 205 k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. O kosztach procesu orzekł Sąd Okręgowy na zasadzie art. 98 k.p.c. zasądzając od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, po myśli § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwotę 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. nakazano ściągnąć solidarnie od powodów kwotę 12.267,47 zł tytułem nieopłaconych wydatków na opinię biegłych.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzając od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 5.258 zł, w tym kwotę 3.458 zł tytułem uiszczonych opłat od apelacji oraz kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego po myśli § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.