

Sygn. akt *I ACa 905/17*

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 4 października 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Bogdan Wysocki**

Sędziowie: **SSO Maciej Rozpędowski**

**SSA Bogusława Żuber**

Protokolant: **st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P.**

przeciwko **G. D.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 6 kwietnia 2017 r. sygn. akt XII C 1872/16

1. oddala apelację,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4 050 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Maciej Rozpędowski SSA Bogdan Wysocki SSA Bogusława Żuber

*I ACa 905/17*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie z powództwa M. P. przeciwko G. D. o zapłatę zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 107.954,16zł z ustawowymi odsetkami ale tylko co do kwoty 33.600zł od dnia 28 października 2010 r. do dnia 5 października 2012r. a co do reszty zasądzonej kwoty bez ustawowych odsetek, oddalając w pozostałym zakresie powództwo, umarżając postępowanie co do roszczenia powoda o zobowiązanie pozwanej do złożenia sprawozdania z zarządu nieruchomością, obciążając kosztami procesu strony stosunkowo w ten sposób, że powoda Sąd obciążył w 16 %, a pozwaną w pozostałych 84 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia i rozważania:

Pozwem z dnia 6 listopada 2011 r. powód M. P. wniósł o zasądzenie od G. D. kwoty 33.6000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 listopada 2010 r. do 5 października 2012 r. Jednocześnie domagał się on zobowiązania pozwanej do złożenia sprawozdania z zarządu nieruchomości położoną w P. przy ul. (...), narożnik ul. (...) (KW (...)) za lata 2001-2012 oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu złożonego pozwu powód podkreślił, że jest właścicielem ww. nieruchomości (co do 1/4 części). Na nieruchomości tej posadowiony jest budynek mieszkalny z 16 lokalami mieszkalnymi oraz lokalem użytkowych, których czynsze najmu od roku 1994 pobiera G. D., która nie rozlicza się z pozostałymi współwłaścicielami. Dochodzona pozwem kwota stanowi wysokość 1/4 czynszu najmu pobranego przez pozwaną w roku 2001 oraz 2002. Powód wezwał pozwaną do zapłaty ww. kwot, które to wezwanie okazało się bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jednocześnie wniosła ona o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o zasiedzenie udziału powoda w ww. nieruchomości prowadzonej w sprawie IX Ns 373/13/1. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda. W przypadku nie uwzględnienia zarzutu przedawnienia wskazała ona, że niezbędnym jest zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania o zasiedzenie udziału M. P. toczącego się pod sprawą sygn. akt IX Ns 373/13/1. Nadto pozwana wskazała, że wraz z A. C. i Z. D. od momentu objęcia nieruchomości sprawowali faktyczne władztwo nad nią. Ani powód ani jego poprzednik prawny nie interesowali się nieruchomością; nie pokrywali ciężarów z tym związanych. Od roku 1994 administrowanie nieruchomości przejęła pozwana w uzgodnieniu z A. C. i Z. D.. Powód wyliczając dochodzoną kwotę w żaden sposób nie uwzględnił wydatków na nieruchomość do partycypowania, w których był obowiązany.

Pismem z dnia 19 sierpnia 2013 r. powód rozszerzył swoje powództwo o kwotę 36.000 tytułem pożytków za dwa kolejne lata (2003-2004). Ostatecznie domagał się zasądzenia kwoty 69.600,00 zł.

1

### ***IACa 905/17***

Kolejnym pismem z dnia 18 sierpnia 2016 r. powód rozszerzył swoje żądanie do kwoty 128.935,32 zł, która to kwota stanowi 1/4 pożytków uzyskanych z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości w okresie od 2001 do 2004 r. wyliczonych przez biegłego sądowego w przeprowadzonej w niniejszej sprawie opinii. W pozostałym zakresie podtrzymał swoje stanowisko w sprawie.

Pismem z dnia 15 grudnia 2016 r. powód oświadczył, że nie podtrzymuje swojego żądania co do zobowiązania pozwanej do złożenia sprawozdania z zarządu nieruchomości położoną w P. przy ul. (...), narożnik ul. (...) (KW (...)) za lata 2001-2012. Nie sprzeciwiała się temu pozwana więc Sąd I instancji w pkt 3 wyroku umorzył postępowanie w tym zakresie na podstawie art. 203 § 1,2,4 k.p.c..

Sąd I instancji ustalił, że powód M. P. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), narożnik ul. (...). Udział powoda w nieruchomości wynosi 1/4 części. Swój udział powód nabył w drodze dziedziczenia. Pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości są Miasto Ś. w udziale 1/24 własności, Z. D. w udziale 1/6 własności, pozwana G. D. w udziale 1/6 części, A. C. w udziale 1/6, T. K. w udziale 1/8 części, J. K. w udziale 1/24 części oraz I. K. w udziale 1/24 części.

Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajduje się 16 lokali mieszkalnych oraz jeden lokal użytkowy.

Od roku 1994 r. administrowanie wskazaną nieruchomością przejęła G. D., która pobierała czynsz najmu. Pozwana nie rozliczała się z pozostałymi współwłaścicielami z uzyskanych od najemców kwot. Powód w żaden sposób nie uczestniczył w zyskach jakie przyniosła dana nieruchomość; nie ponosił również żadnych wydatków i ciężarów z tym związanych. Pomiędzy stronami nie było żadnej umowy w zakresie administrowania i zarządzania nieruchomością,

w zakresie korzystania z nieruchomości, uczestniczenia w korzyściach, które nieruchomość ta przynosiła ani też ponoszenia wydatków i ciężarów z tym związanych. Powód nigdy nie wzywał pozwanej do dopuszczenia go do współposiadania nieruchomości ani nie wystąpił z tego rodzaju roszczeniem na drogę postępowania sądowego. Pomiędzy stronami nie zostało również wszczęte postępowanie o podział majątku wspólnego ani ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości. W czasie, w którym pozwana zarządzała przedmiotową nieruchomością przeprowadzone zostały remonty, które zwiększały wartość nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 28 września 2007 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu w sprawie II Ns 681/08 oddalił wniosek o zasiedzenie udziału powoda w nieruchomości złożony przez wnioskodawców Z. D., G. D. oraz A. C. przy udziale M. P., T. K., J. K., I. K. i N. K.. Sąd Okręgowy w Poznaniu orzeczeniem z dnia 23 września 2008 r. w sprawie II Ca 108/2008 oddalił apelację złożoną przez wnioskodawców.

2

### ***IACa 905/17***

W dniu 11 marca 2013 r. pozwana, A. C. oraz Z. D. ponownie wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia udziałów we wskazanej nieruchomości. Postępowanie toczące się przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu pod sygnaturą IX Ns 373/13 została prawomocnie umorzona.

Pismem z dnia 11 października 2010 r. G. D. wezwana została przez powoda do zapłaty kwoty 130.560,00 zł netto tytułem ¼ pożytków uzyskanych przez pozwaną z tytułu czynszu najmu znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości lokali w okresie od 2000-2009 r. Pismem z dnia 28 października 2010 r. pozwana odmówiła rozliczenia uzyskiwanych pożytków z nieruchomości. Kolejnym wezwaniem do zapłaty z dnia 4 listopada 2010 r. powód zmodyfikował żadaną od pozwanej kwotę i wezwał ją do zapłaty kwoty 145.920,00 zł netto tytułem 1/4 pożytków uzyskanych przez nią w latach 2000-2009 na pozostało bez odpowiedzi. Wnioskiem z dnia 4 października 2011 r. powód skierował do pozwanej zawiadanie do próby ugodowej. W dniu 17 listopada 2011 r. do ugody nie doszło z uwagi na odmowę pozwanej w tym przedmiocie.

W okresie od dnia 5 października 2001 r. do dnia 31 grudnia 2004 r. pozwana uzyskała z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego posadowionego w przedmiotowym budynku kwotę 611.286 zł brutto. W spornym okresie wszystkie ze znajdujących się w budynku lokali były wynajmowane.

Z uzyskiwanych z tytułu czynszu najmu należności pozwana w spornym okresie dokonała wydatków operacyjnych w łącznej wysokości 179.469,36 zł. Tym samym uzyskany przez pozwaną w tymże okresie dochód netto wyniósł 431.816,64 zł. Kwota pożytków uzyskanych w okresie od dnia 5 października 2001 r. do 31 grudnia 2004 r. przypadająca na należący do pozwanej udział w wysokości ¼ wyniosła 107.954,16 zł.

Stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, kserokopii dokumentów, zeznań przesłuchiowanych w sprawie świadków, dowodu z przesłuchania stron postępowania oraz opinii biegłego sądowego.

Sąd I instancji uznał za wiarygodne większość zgromadzonych w sprawie dokumentów. Dokumenty prywatne i urzędowe korzystały z domniemania określonego w art. 244 i 245 k.p.c. Strony nie kwestionowały prawdziwości złożonych do akt sprawy dokumentów, ani tego, że zawarte w nich oświadczenia osób, które je podpisały od nich nie pochodzą, a i sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu.

Sąd Okręgowy za w pełni wiarygodne uznał w przeważającej mierze zgromadzone w aktach niniejszej sprawy kserokopie dokumentów, albowiem ich wiarygodności oraz prawdziwości danych w nich zawartych nie zakwestionowała żadna ze stron niniejszego sporu. Sąd Okręgowy wskazał, że kserokopie dokumentów których zgodność nie została poświadczona za zgodność przez osoby do tego upoważnione nie stanowią dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 k.p.c.. Niemniej jednak fakt niezakwestionowania przez strony treści kserokopii

dokumentów pozwolił na potraktowanie, zdaniem Sądu I instancji, tychże kserokopii jako dowodu pośredniego istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

3

### ***IACa 905/17***

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne przedłożone przez pozwaną dowody przedstawiające wysokość wydatków i ciężarów poniesionych przez nią w związku z administrowaniem nieruchomością w okresie objętym pozwem, jednak, zdaniem Sądu I instancji, jedynie niektóre z nich z uwagi na charakter wydatków mogły zostać uznane za wydatki operacyjne.

W zakresie wysokości uzyskanego przez pozwaną w tym okresie czynszu najmu Sąd I instancji nie uznał przedłożonych przez pozwaną kwitariuszy za miarodajne, wiarygodne i kategorię źródła dowodu o realnych, uzyskanych przez nią pożytkach. Kwitariusze te pozwoliły jedynie na ustalenie Sądowi Okręgowemu, że w spornym okresie wszystkie znajdujące się w budynku lokale były wynajęte, nie zaś na okoliczność wysokości uzyskanego z tego tytułu dochodu. Sąd I instancji podkreślił, że pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na to na jakiej podstawie pobierała od najemców wskazane należności, jaka była dokładnie ich wysokość itp. Sąd Okręgowy nie mógł uznać, że w rzeczywistości pozwana przedłożyła wszystkie dowody uzyskiwanego dochodu. Dla ustalenia wysokości pożytków Sąd skorzystał zatem z wiarygodnej opinii biegłego sądowego przeprowadzonej na tą okoliczność.

Sąd I instancji uznał za wiarygodne zeznania świadka M. L. (1). Świadek potwierdziła fakt, iż pozwana od 1994 r. pobierała czynsz najmu od osób zamieszkujących przedmiotowy budynek mieszkalny oraz to, że w spornym okresie na terenie nieruchomości prowadzonych było wiele prac remontowych. Okoliczności powyższe potwierdziła również w swych wiarygodnych zeznaniach świadek K. J.. Podobnie za wiarygodne Sąd I instancji uznał zeznania świadka W. C. (1). Świadek potwierdził to, że pozwana pobierała czynsze najmu od najemców kamienicy, potwierdził fakt przeprowadzenia w tymże budynkach wielu remontów, przyznał, że zajmował się tam sprawami technicznymi w związku z czym nie pobierał od pozwanej żadnego wynagrodzenia.

Sąd I instancji uznał zeznania powoda za w pełni wiarygodne. Powód przyznał, że nie otrzymał żadnych należności z tytułu pobieranych przez pozwaną czynszów najmu, ale też nie partycypował w żadnych kosztach utrzymania tejże nieruchomości. Nadto nie posiadał on wiedzy odnośnie ewentualnie przeprowadzanych na nieruchomości prac remontowych. Opisał on również brak porozumienia pomiędzy nim a pozwaną w zakresie administrowania nieruchomością i pobierania z niej pożytków. Jego zeznania jako logiczne, spójne i znajdujące potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zasługiwały w ocenie Sądu I instancji na obdarzenie ich walorem wiarygodności.

Sąd Okręgowy jedynie za częściowo wiarygodne uznał zeznania pozwanej. W szczególności Sąd nie mógł uznać za wiarygodne twierdzeń pozwanej w zakresie zaległości w opłacaniu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Okoliczność ta, zdaniem Sądu I instancji, nie została w żadnej mierze udowodniona w niniejszej sprawie. W szczególności dowodem na tą okoliczność nie jest odrębnie spisane oświadczenie jakie powódka złożyła w danej sprawie. Z dowodu tego nie wynika nawet kto złożył oświadczenie danej treści. Podobnie Sąd Okręgowy nie dał wiary powódce w zakresie w jakim wskazywała, że część lokalu

4

### ***IACa 905/17***

nr (...) od kwietnia 2002 r. pozostawała niezamieszкана, a wynajmowana była jedynie pozostała część lokalu za kwotę 500 zł, gdyż okolicznościom tym przeczy treść kwitariuszy, które powódka przedłożyła w niniejszej sprawie. Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia pozwanej o konieczności przeprowadzenia na danej nieruchomości remontów.

Przydatna dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie okazała się, zdaniem Sądu I instancji, opinia biegłego sądowego D. B. wraz z jego opiniami uzupełniającymi. Sąd Okręgowy wskazał, że kontrola opinii biegłego polega na

sprawdzeniu prawidłowości - z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego - rozumowania przeprowadzanego w jej uzasadnieniu, które doprowadziło do wydania takiej, a nie innej opinii (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 1970 r., I CR 224/70). Sąd ocenia opinię pod względem fachowości oraz rzetelności. Ocena dowodu z opinii biegłego jest dokonywana według kryterium wiarygodności w tym znaczeniu, że nie można nie dać wiary biegłemu odwołując się do wewnętrznego przekonania sędziego czy zasad doświadczenia życiowego. Opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., ale odróżniają ją nadto szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania wyrażonego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 29 stycznia 2016 r., I ACa 1112/15). Opierając się na przytoczonych wytycznych Sąd I instancji uznał opinię biegłego za wartościowy materiał dowodowy o istotnym znaczeniu dla dokonania ustaleń w niniejszej sprawie. Sąd nie miał podstaw do kwestionowania kompetencji oraz poziomu wiedzy biegłego D. B.. W swych opiniach biegły w sposób logiczny i kompletny odpowiedział na pytanie Sądu zawarte w postanowieniu o powołaniu biegłego oraz precyzyjnie przedstawił proces myślowy, który doprowadził go do skonstruowania wniosków opinii. Wszelkie wątpliwości i zastrzeżenia stron postępowania biegły zdaniem Sądu wyjaśnił w złożonych w sprawie opiniach uzupełniających. Tożsame wnioski opinii zostały przez biegłego przekonująco podtrzymane w toku przesłuchania w charakterze biegłego. Sąd skorzystał z wyliczeń tejże opinii w zakresie uzyskanych przez powódkę pożytków w okresie objętym żądaniem pozwu. W zakresie wysokości uzyskanych w tym okresie pożytków Sąd oparł się na opinii uzupełniającej, która wskazywała wyliczenie czynszu najmu lokali nr (...) bez ich podziału na mniejsze lokale. Podobnie Sąd uznał za w pełni wiarygodne, rzeczowe i uzasadnione pomniejszenie przedstawionych przez pozwaną wydatków w sposób przedstawiony w opinii biegłego sądowego. Rację miał, zdaniem Sądu Okręgowego, biegły wskazując, że m.in. koszty mediów w nieruchomości co do zasady obciążają najemców, a powódka nie przedstawiła żadnych dowodów i potwierdzeń tego w jakiej wysokości zmuszona była do ich opłacania w zakresie np. części wspólnych budynku itp. Sąd I instancji zmodyfikował jednakże wyliczenia biegłego w tym zakresie odejmując od wyliczonych przez niego wydatków operacyjnych kwotę 23.521,64 zł tytułem wszelkich wydatków poczynionych na olej napędowy, części samochodowe, naprawy pojazdu itp. jako, że brak było podstaw do przyjęcia, że wydatki te w rzeczywistości poniesione zostały przez pozwaną w związku z administrowaniem nieruchomością i powinny obciążać wszystkich współwłaścicieli. Sam fakt tego, że w fakturach VAT za zakup wskazanych produktów lub usług jako nabywca widnieje administracja budynku nie jest sam w sobie dowodem na to, że są to wydatki lub ciężary związane z rzeczą wspólną.

5

### ***IACa 905/17***

Sąd Okręgowy pominął wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy IX Ns 373/13 Sadu Rejonowego Poznań Grunwald i J. w P., bowiem pełnomocnik pozwanej w określonym przez Sąd terminie nie wskazał z jakich dokumentów z akt tej sprawy ze wskazaniem dokładnych kart domaga się przeprowadzenia dowodu, nie wykonując zobowiązania w tym przedmiocie.

Sąd I instancji wypowiedział się w zakresie zapowiadanego, ewentualnego wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego księgowego. Sąd Okręgowy kategorycznie stwierdził, że wniosek taki i to z właściwą skonkretyzowaną tezą dowodową nie został do chwili zamknięcia rozprawy złożony, stąd nie było podstawy do jego rozpoznawania ( oddalenia lub uwzględnienia ). Była to bowiem tylko zapowiedź wniosku, a nie jego złożenie. Na ostatniej rozprawie pełnomocnicy stron uznali postępowanie dowodowe w tej sprawie za w pełni wyczerpane. W niniejszej sprawie pozwana korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika procesowego, a tym samym powinna ewentualny wniosek w tym przedmiocie zgłosić we właściwym czasie i właściwej formie i to na wcześniejszym etapie postępowania. Nawet gdyby taki wniosek został po jego zapowiedzi złożony to i tak byłby on spóźniony gdyż przy doręczaniu pozwu Sąd I instancji zastrzegł rygor uznania za przyznane twierdzeń pozwu. Fakt ten skutkowałby uznaniem go za spiony w myśl art. 217 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, że analiza treści pisma powoda z dnia 18 sierpnia 2016 r. wskazuje, że z tym dniem powód zmodyfikował żądanie pozwu, a zarazem jego podstawę faktyczną domagając się ostatecznie zapłaty kwoty 128.935,32 zł tytułem pożytków uzyskanych przez pozwaną z tytułu administrowania przedmiotową nieruchomością w okresie od dnia 5 października 2001 r. do dnia 31 grudnia 2004 r. Wniosek ten wynika bezpośrednio z treści wskazanego pisma, w którym w sposób jednoznaczny wskazano czasookres za który wyliczona została ostatecznie dochodzona w niniejszej sprawie kwota. Fakt ten ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy gdyż, zdaniem Sądu I instancji, pierwotnie powód domagał się zasądzenia należności za okres od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2002 r., której część tj. należność z tytułu czynszu najmu za okres od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia 4 października 2001 r. stanowi należność przedawnioną, a w niniejszej sprawie strona pozwana podniosła przedmiotowy zarzut już w odpowiedzi na pozew. 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 (Sąd Okręgowy w Krakowie, Sygnatura akt II Ca 233/15). W niniejszej sprawie wykazane zostało, że pismem z dnia 4 października 2011 r. powód zawezwał pozwaną do próby ugodowej, a tym samym okres przedawnienia dochodzonych należności od tejże daty uległ przerwaniu. Należności od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 4 października 2001 r. uległy zatem przedawnieniu odpowiednio w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 4 października 2011 r. Tym samym powód modyfikując ostatecznie żądanie pozwu domagał się zapłaty należności, które nie są roszczeniem przedawnionym. Reasumując, w ocenie Sądu I instancji w niniejszej sprawie podlegało żądanie powoda dotyczące zapłaty na jego rzecz od pozwanej nieprzedawnionej należności w wysokości 128.935,32 zł za okres od dnia 5 października 2001 r. do dnia 31 grudnia 2004 r.

6

### ***IACa 905/17***

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z kolei art. 207 k.c. stanowi, że 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. Artykuł 207 ma zastosowanie wtedy, gdy współwłaściciele inaczej nie postanowili, jest to bowiem przepis dyspozytywny. Artykuł 207 nie określa bliżej pożytków przypadających współwłaścicielom, co oznacza, że obejmuje zarówno odłączone od rzeczy w czasie trwania współwłasności pożytki naturalne (art. 53 § 1), jak i pożytki cywilne, przypadające w stosunku do czasu trwania współwłasności (art. 55). Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 10 maja 1965 r. - zasadzie prawnej, III CO 14/65, OSNC 1965, nr 12, poz. 202, wyjaśnił, że należność z tytułu czynszu najmu lokalu znajdującego się na wspólnej nieruchomości nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzeczy wspólnej. Wierzytelność taka, podobnie jak inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości. Nie jest to wierzytelność przypadkowo powstała dla kilku osób, ale jest to wierzytelność wspólna, przypadająca kilku osobom związanym węzłem współwłasności, która powstała ze względu na współwłasność. Z tych przyczyn 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 powstaje w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej, wierzytelności te bowiem wchodzi do zasobu wspólnych dochodów. Już więc z tej przyczyny nie mogą do nich mieć zastosowania przepisy o zobowiązaniach podzielnym. Dopiero wyrażający się w określonej kwocie dochód netto, pozostały po upływie roku gospodarczego po zaspokojeniu wydatków na rzecz wspólną, odrywa się całkowicie od przedmiotu współwłasności i dzieli się na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom. Pojęcie współwłasności dopuszcza różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Mieści się w nim bezpośrednio i wspólne posiadanie całej rzeczy oraz korzystanie z niej przez współwłaścicieli, bezpośrednio i wyłączne posiadanie oraz korzystanie przez współwłaścicieli z wydzielonych im części rzeczy wspólnej, a także pośrednie posiadanie i korzystanie przez współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej przez pobieranie pożytków cywilnych, np. gdy rzecz wspólna została oddana w najem lub dzierżawę. Okoliczność, iż współwłaściciel rzeczy nie posiada jej ani nie realizuje w drodze

roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy, nie stanowi przeszkody do domagania się przez tego współwłaściciela partycypowania proporcjonalnie do przysługującego mu udziału, w dochodach z rzeczy, jeżeli przynosi ona dochody (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2006 r., I CSK 128/06, Lex nr 395221).

Zgodnie z powszechnie wyrażanym poglądem, art. 207 KC, podobnie jak art. 206 KC, ma charakter dyspozytywny i nie wyłącza odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli sposobu rozliczeń w drodze umowy (post. Sądu Najwyższego dnia 14 października 2011 r., III CSK 288/10, Legalis). Umowa współwłaścicieli w tym zakresie, jako dotycząca praw i obowiązków każdego z nich, powinna być zawarta przez wszystkie strony stosunku współwłasności. Współwłaściciele mogą np. postanowić o rozdzieleniu

7

### ***IACa 905/17***

pomiędzy nich uprawnienia do pobierania pożytków według ich rodzaju (jeden współwłaściciel zbiera zasiewy gruntów ornych, inny owoce z sadu). W tej sprawie nie było takiej umowy. Według generalnej normy art. 207 KC współwłaścicielom przypadają pożytki w stosunku do wielkości udziałów bez względu na jakiegokolwiek dalsze okoliczności. Nie ma tu znaczenia zróżnicowany nakład środków i własnej pracy poszczególnych współwłaścicieli (na to, że za nieaktualną należy uznać w tym zakresie tezę wyrażoną w uchw. Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, Legalis, zwraca trafnie uwagę E. Gniewek, Komentarz, s. 415). Co do zasady nie ma również znaczenia to, że jeden ze współwłaścicieli korzysta z rzeczy ponad swój udział, wynikający z podziału quoad usum. W judykaturze zwraca się też uwagę, że fakt iż współwłaściciel rzeczy nie posiada ani nie realizuje w drodze roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy nie stanowi przeszkody do domagania się przez tego współwłaściciela partycypowania proporcjonalnie do przysługującego mu udziału w dochodach z rzeczy (wyr. Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 274/07, Legalis; post. Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 93/11, Legalis). Pożytki i inne dochody z rzeczy mogą być pobierane, jeśli tak uzgodniono bezpośrednio przez uprawnionych współwłaścicieli w wielkości odpowiadającej ich udziałom lub przez osobę sprawującą zarząd rzeczą. W tym drugim przypadku współwłaścicielom przysługuje roszczenie o rozliczenie pożytków. Jak się przyjmuje, pobieranie pożytków jest czynnością zwykłego zarządu, stwarzającą jednak obowiązek rozliczenia się ze współwłaścicielami w stosunku do wielkości ich udziałów (wyr. Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 listopada 1991 r., II ACr 230/91, niepubl.). Współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści (por. uchw. Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSN 2007, Nr 3, poz. 37; post. Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 93/11, Legalis). Artykuł 207 KC stanowi całkowitą i samodzielną podstawę dochodzenia wynikających z niego roszczeń, bez potrzeby posiłkowania się dodatkowym uregulowaniem wynikającym np. z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Wydatki, o których mowa w art. 207, są związane z rzeczą wspólną, jeżeli potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Należą tu zarówno wydatki konieczne, jak i użyteczne, chyba że te ostatnie służą tylko dla wygody jednego lub kilku współwłaścicieli i zostały poniesione tylko w jego (ich) interesie. Jednakże inwestycje (nakłady) podnoszące wartość rzeczy i mające zwiększyć osiągnięte z niej pożytki i przychody należą z reguły do wydatków, które obciążają wszystkich współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów, chociażby nie były niezbędne. Jeżeli zostały poniesione przez wszystkich współwłaścicieli, to nie może to pozostać bez wpływu na rozliczenie z pożytków i przychodów.

Z regulacji zawartej w art. 206 KC wynika, że posiadanie w granicach uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej jest uzależnione od możliwości pogodzenia posiadania współwłaściciela ze współposiadaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Wszystkie inne przypadki posiadania rzeczy wspólnej wykraczają tym samym poza określony w art. 206 KC zakres "uprawnionego" posiadania rzeczy wspólnej przez konkretnego współwłaściciela. Posiadanie, które wykacza poza "uprawniony" zakres, narusza natomiast ustawowo ukształtowane stosunki między współwłaścicielami, co z kolei

**I ACa 905/17**

rodzi dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia służące ochronie ich sytuacji prawnej. Podstawę tych roszczeń stanowi art. 206 KC, który - określając wewnętrzne relacje między współwłaścicielami - stwarza tym samym możliwość doprowadzenia do stanu równowagi, naruszonej przez jednego ze współwłaścicieli korzystaniem niemieszczącym się w sferze korzystania "uprawnionego". W takiej sytuacji mogą powstać dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia o zapłatę określonej kwoty tytułem części uzyskanych w ten sposób korzyści, nie jest bowiem obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 KC w naturze (np. w drodze roszczenia o dopuszczenie do współposiadania). Rozważania powyższe prowadzą do wniosku, że współwłaściciel, który korzysta z rzeczy wspólnej, wykraczając poza granice korzystania "uprawnionego", powinien rozliczyć się z pozostałymi współwłaścicielami z uzyskanych z tego tytułu korzyści. Trzeba podkreślić, że wniosek taki harmonizuje z obowiązkami wynikającymi ze stosunku współwłasności, w tym z obowiązkiem zredukowania przez wszystkich współwłaścicieli swoich wzajemnych uprawnień i przestrzegania przysługującego im wszystkim uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06).

Zdaniem Sądu I instancji w niniejszej sprawie zostało ustalone ponad wszelką wątpliwość, że od roku 1994 r. administrowanie przedmiotową nieruchomością przejęła pozwana i to ona pobierała wszelkie należności związane z wynajmem lokali w przedmiotowym budynku nie rozliczając się zarazem z pozostałymi właścicielami z tego tytułu. Podobnie oczywistym w sprawie był fakt, iż jedynym ze współwłaścicieli nieruchomości jest powód. Jego udział we współwłasności wynosi  $\frac{1}{4}$ . Tym samym powód posiada uprawnienie do domagania się od pozwanego rozliczenia korzyści uzyskanych w okresie, kiedy strony były współwłaścicielami nieruchomości w zakresie wynikającym z przysługującego mu udziału we współwłasności. Analizie Sądu w niniejszej sprawie podlegała zatem kwestia wysokości należnego powodowi roszczenia, która uzależniona została od wysokości uzyskanego przez powódkę czynszu najmu lokali oraz poniesionych przez nią wydatków i ciężarów na nieruchomość. Zgodnie z art. 207 k.c. powód nie posiada jedynie uprawnienia do domagania się pożytków w stosunku do jego udziału, ale w takim samym zakresie obowiązany był w spornym okresie do uczestniczenia w wydatkach na daną nieruchomość.

Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z rozkładem wyznaczonym przez art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. to na powodzie spoczywał ciężar wykazania wysokości korzyści pobranych przez pozwaną w okresie objętym niniejszym pozwem. Na tą okoliczność przeprowadzona została opinia biegłego sądowego, który określił wysokość uzyskanego przez powódkę dochodu z tytułu posiadania nieruchomości w okresie od dnia 5 października 2001 r. do dnia 31 grudnia 2004 r. Zgodnie z opinią biegłego wysokość tychże dochodów wyniosła łącznie 611.286,00 zł. Dochód ten ustalony został w oparciu o założenie, że w spornym okresie wszystkie ze znajdujących się w nim lokali mieszkalnych były wynajmowane. Takie też okoliczności zostały podane przez pozwaną w pierwszym jej przesłuchaniu w niniejszej sprawie. Wszakże następnie powódka wskazywała, że od kwietnia 2002 r. lokal nr (...) był lokalem częściowo niezamieszkanym niemniej jednak fakt ten, zdaniem Sądu Okręgowego, nie został przez nią w żaden sposób udowodniony m.in. przez przesłuchiwanym w sprawie świadków. W ocenie Sądu I instancji to na stronie pozwanej w niniejszej sprawie spoczywał

**I ACa 905/17**

ewentualny wniosek o wydanie przez biegłego wariantowej opinii, która uwzględniałaby wskazaną powyżej okoliczność tj. weryfikowała dokładnie wysokość czynszu najmu z wyłączeniem kwot z tytułu ewentualnego wynajmu jedynie części lokalu mieszkalnego nr (...) w okresie objętym niniejszym żądaniem. Tego rodzaju wniosek ze strony pozwanej nie został złożony. Pozwana wskazywała uprzednio, że biegły nie uwzględnił faktu, iż nie wszystkie lokale zostały w spornym okresie wynajęte, nie wskazała jednak, które miałyby być to konkretne lokale i w jakiej części oraz jaki był okres, w którym nie były one wynajmowane. Nie jest natomiast obowiązkiem sądu zastępowanie strony w



składaniu wniosków dowodowych we właściwej formie i treści. W złożonej w niniejszej sprawie opinii uzupełniającej biegły uwzględnił zarazem wysokość czynszu najmu uzyskanego przez pozwaną z tytułu wynajmu lokalu nr (...) bez założenia o ich podziale, a zatem odmiennie niż uczynił to w pierwotnie wydanej opinii w sprawie, uwzględniając przy tym wnioski strony pozwanej w tym zakresie. Wynikające z opinii biegłego koszty wynajmu przedstawione zostały przy tym w oparciu o stawki rynkowe osiągnięte w lokalach o podobnym standardzie i położeniu. Sąd I instancji podkreślił, że strona pozwana nie wskazywała czy, a jeżeli tak to które z lokali mieszkalnych znajdujących się w danym budynku wynajmowane były za czynsz niższy niż rynkowy, ani też nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że najemcy zalegali względem niej z zapłatą jakichkolwiek kwot z tytułu czynszu najmu w spornym okresie. Tym samym brak było zdaniem Sądu Okręgowego podstaw do przyjęcia tychże okoliczności w ramach wydawanej w sprawie opinii sądowej.

Sąd I instancji podniósł, że zna pogląd zgodnie, z którym podstawą rozliczenia pożytków w myśl art. 207 k.c. są pożytki rzeczywiste (realnie uzyskane), a nie potencjalne (możliwe do uzyskania - tak w sprawie I CSK 128/06 - Postanowienie Sądu Najwyższego). W ocenie Sądu Okręgowego koszty potencjalne stanowiłaby ewentualna wysokość czynszu wycieczonych za lokale, które w rzeczywistości nie były przez pozwaną wynajęte pomimo takiej sposobności. Sąd Okręgowy stwierdził, że dowodem na wysokość realnie poniesionych przez pozwaną kosztów wynajmu lokali nie mogą stanowić przedstawione przez nią dokumenty w postaci potwierdzenia pobranych w spornym okresie czynszów najmu. Według Sądu I instancji pozwana w żaden sposób nie udowodniła, że w rzeczywistości pobierała kwoty, jakie uwidocznione były na wskazanych dokumentach. Nie przedstawiła ona umów najmu poszczególnych lokali mieszkalnych, z których wynikałyby podstawy, na których dokonywała pozwana wycieczenia uzyskiwanego czynszu. Pozwana nie przedstawiła również żadnych dowodów osobowych w tym zakresie. Brak było formalnego wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego księgowego, a gdyby pojawił się na tym późnym etapie postępowania uznanyby został za spóźniony i jako taki podlegałby oddaleniu. Tym samym jako jedyny miarodajny dowód wysokości pobranych pożytków była opinia biegłego, która stanowiła zarazem podstawę dokonanych przez Sąd I instancji wyciecz w sprawie. Uznanie odmiennej wykładni art. 207 k.c. spowodowałoby, że współwłaściciel (tak jak tu powód), który nie administruje faktycznie nieruchomością co do zasady nie mógłby w ogóle żądać rozliczenia uzyskanych przez drugiego współwłaściciela, nie rozliczonych pożytków w sytuacji, w której nie miałby dostępu do dokładnych dokumentów rozrachunkowych, rachunków bankowych, umów najmu itp., a strona pozwana nie przedstawiłaby kompletnych i rzetelnych dowodów co do wysokości realnie uzyskanych pożytków.

10

### ***IACa 905/17***

Z uwagi na to, że podziałowi pomiędzy współwłaścicieli podlegał jedynie uzyskany przez pozwaną dochód netto Sąd I instancji zweryfikował również wnioski opinii biegłego w zakresie poniesionych przez pozwaną wydatków na tę nieruchomość. Biegły słusznie zauważył, iż powódka przedstawiła szereg wydatków, z których nie każdy mógł zostać uznany za wydatek związany z korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości, który obciążałaby wszystkich współwłaścicieli według przysługujących im udziałów. Sąd I instancji, podobnie jak biegły sądowy z wszelkich przedstawionych przez powódkę wydatków nie uwzględnił w szczególności odpisów amortyzacyjnych, kosztów mediów, które stanowią obciążenia najemców. Zdaniem Sądu I instancji to pozwana powinna przedstawić dokładne wycieczenia ewentualnie ponoszonych przez nią opłat za media, czego jednak nie dokonała. W ocenie Sądu Okręgowego z akt niniejszego postępowania nie wynika w żadnej mierze jakie opłaty z tytułu mediów, wywozu śmieci itp. były w rzeczywistości pokrywane przez pozwaną. Koszty te co do zasady pokrywane są z opłat uzyskiwanych od właścicieli wynajmowanych lokali mieszkalnych. Powódka również w żadnej mierze nie wykazała w jakim zakresie zmuszona była pokrywać koszty np. oświetlenia części wspólnych budynku itp. Wysokość tak ustalonych wydatków operacyjnych wyniosła 202.991,00 zł. Niemniej jednak Sąd I instancji uznał, iż z zakresu wskazanej powyżej kwoty zasadnym było odjęcie dodatkowych wydatków, które w ocenie Sądu Okręgowego nie sposób uznać za wydatki związane z korzystaniem z nieruchomości. Do tego rodzaju wydatków Sąd I instancji zaliczył w szczególności koszty zakupu oleju napędowego, koszty części samochodowych, części zamiennych, materiałów eksploatacyjnych do samochodu w łącznej kwocie 23.521,64 zł. Brak jest, zdaniem Sądu, jakichkolwiek podstaw do uznania, że tego rodzaju koszty

pozwana ponosiła w związku z administrowaniem przedmiotowym budynkiem. Tym samym wysokość poniesionych przez powódkę wydatków w tym okresie Sąd I instancji ocenił na kwotę 179.469,36 zł.

Opierając się na powyższym Sąd Okręgowy uznał, iż wysokość uzyskanych przez pozwaną w spornym okresie pożytków wyniosła 431.816,64 zł ( 611.286 zł – 179.469,36 zł = 431.816,64 zł ), a nie jak wynika z opinii biegłego sądowego 408.295,00 zł z podanych w uzasadnieniu powodów. Z uwagi na to, że powód posiada we współwłasności nieruchomości udział w wysokości 1/4 należne mu za ten okres pożytki, proporcjonalne do przysługującego jemu udziału wynoszą zatem 107.954,16 zł, która to kwota została zasądzona przez Sąd I instancji na rzecz powoda w niniejszej sprawie.

Z uwagi na to, że w treści złożonego pozwu powód oznaczył datę końcową roszczenia odsetkowego na dzień 5 października 2012 r. w niniejszej sprawie podstawą roszczenia odsetkowego był art. 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r. Z uwagi na to, że w dniu 18 sierpnia 2016 r. powód zmodyfikował żądanie pozwu Sąd I instancji uznał, że ewentualne odsetki ustawowe od dochodzonej kwoty należne były dopiero od dnia 19 sierpnia 2016 r. Przy ostatecznym rozszerzeniu pozwu doręczonym na rozprawie w dniu 18 czerwca 2016r. pełnomocnik powoda nic nie wspomniał o odsetkach tylko ogólnie stwierdził, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie w pozostałym zakresie.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Na rzecz powoda w niniejszej sprawie zasądzono kwotę 107.954,16 zł, która stanowi 84% dochodzonego roszczenia. W Tym też zakresie powód wygrał niniejszą sprawę. W związku z powyższym

11

### ***IACa 905/17***

biorąc pod uwagę wynik niniejszego postępowania powód powinien ponieść 16 % kosztów postępowania. Pozostałe koszty tj. 84 % obciążają stronę pozwaną. Sad jednocześnie na podstawie art. 108 §1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie tychże kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożyła pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając:

a) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 207 k.c., poprzez jego nieprawidłową wykładnię i błędne uznanie, że podziałowi między współwłaścicielowi mogą podlegać pożytki hipotetyczne, możliwe do uzyskania, a nie pożytki rzeczywiste, realnie uzyskane z przedmiotu współwłasności, nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), , narożnik (...)

- art. 6 k.c. poprzez jego nieprawidłową wykładnię i błędne uznanie, że to na stronie pozwanej ciążył obowiązek wyliczenia wysokości roszczenia powoda, mimo iż pozwana przedstawiła do akt pełną dokumentację dotyczącą przychodów i wydatków w spornym okresie, pobranych i poniesionych na przedmiotową nieruchomość,

b) naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 316 k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie poniesionych na przedmiotową nieruchomość wydatków związanych z przeprowadzonymi koniecznymi remontami, m.in. remontem dachu, balkonów i instalacji,

- art. 233 § 1 k.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, z naruszeniem zasad logicznego myślenia i zasad doświadczenia życiowego, poprzez:

uznanie za wiarygodną opinię biegłego D. B. (wraz z opinią uzupełniającą i wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie), mimo iż opinia ta jest nierzetelna, nieprawidłowa, zawiera nierealne, niemożliwe do uzyskania w spornym okresie stawki czynszu najmu;

uznanie jedynie za częściowo wiarygodne zeznania pozwanej, mimo iż zeznania te korespondują w całości z zeznaniami świadków w niniejszej sprawie, które Sąd I instancji uznał za wiarygodne w całości, a nadto potwierdzone zostały obszerną (dokumentacją złożoną do akt sprawy),

uznanie, że dokumentacja przedłożona przez pozwaną w zakresie poniesionych na nieruchomości kosztów i pobranych pożytków nie wykazuje tych okoliczności, mimo iż z dokumentacji wynikają wprost pobrane i wydane na nieruchomości kwoty, które zostały również potwierdzone zeznaniami świadków, uznanymi za wiarygodne w całości,

c) błędy w ustaleniach faktycznych, polegające na:

uznaniu, że w spornym okresie nieruchomość przyniosła pożytki w kwocie 611.286 zł, w oparciu o hipotetyczne wyliczenia biegłego,

12

### ***I ACa 905/17***

brak ustalenia rzeczywistych pożytków w oparciu o przedłożoną dokumentację,

nieprawidłowe wyliczenie wydatków poniesionych na nieruchomość w kwocie 179.469,36 zł i brak uznania wydatków w kwocie 23.521,64 zł poniesionych w ramach wykonywania zarządu nieruchomością za wydatki dotyczące tej nieruchomości.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości, z zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Sąd odwoławczy podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne oraz wywiedzione z tych ustaleń wnioski prawne. Zarzuty apelacji pozwanej nie podważają prawidłowości rozstrzygnięcia podjętego przez Sąd I instancji.

Bezzasadny jest zarzut skarżącej naruszenia przepisu art. 207 kc

W niniejszej sprawie jest bezsporne, że pozwana we wskazanym przez powoda okresie uzyskiwała pożytki z przedmiotowej nieruchomości, a sporna jest jedynie ich wysokość, wobec tego same dochody objęte sporem nie były potencjalne, lecz faktycznie pozwana dochody z nieruchomości uzyskała w objętym żądaniem powoda okresie, a jedynie wobec zakwestionowania przez Sąd I instancji wiarygodności złożonych przez pozwaną dowodów, z których miała wynikać wysokość uzyskanego w omawianym okresie przychodu z nieruchomości przez skarżącą, Sąd skorzystał z dowodu z opinii biegłego, który wyliczył najpierw przychód z nieruchomości, a następnie po uwzględnieniu wskazanych przez pozwaną wydatków, zweryfikowanych następnie przez Sąd I instancji, wyliczył realny dochód z przedmiotowej nieruchomości, czyli pożytki jakie ta nieruchomość w spornym okresie przyniosła, przy uwzględnieniu

nie podważonych przez skarżącą ustaleń Sądu Okręgowego w przedmiocie określenia w jakim zakresie i w jakiej postaci nieruchomość przynosiła pożytki w istotnym dla sprawy okresie.

Argumenty, którymi kierował się Sąd Okręgowy opierając swe wyliczenia w zakresie uzyskanych przez pozwaną pożytków, na opinii biegłego, a nie na treści kwitariuszy, których treść Sąd I instancji zakwestionował, są zasadne. Sąd I instancji podniósł jednocześnie, iż znane są Sądowni poglądy orzecznictwa w zakresie interpretacji przepisu art. 207 kc, wskazując, iż przyjmując taki, jak w niniejszej sprawie, sposób ustalenia wysokości pożytków miła na uwadze istotne przeszkody dowodowe po stronie

13

### ***IACa 905/17***

współwłaściciela, który nie zarządza rzeczą wspólną i nie ma możliwości zweryfikowania wiarygodności dokumentacji przedstawionej przez zarządzającego współwłaściciela, co może czynić wręcz niemożliwym wykazanie dochodzonego roszczenia bez skorzystania z dowodu z opinii biegłego.

Biegły w toku swych uzupełniających wyjaśnień złożonych przed Sądem Apelacyjnym jednoznacznie stwierdził, że dochody, które wyliczył są dochodami realnymi, możliwymi do uzyskania z uwzględnieniem standardu, w którym nieruchomość się znajduje. Przy braku sporu między stronami co do okoliczności, iż pozwana uzyskała w objętym sporem okresie dochód z nieruchomości oraz uwzględniając prawidłowo oceniony przez Sąd Okręgowy zaoferowany przez skarżącą materiał dowodowy, który miał według skarżącej wskazywać jakie dochody pozwana uzyskała, jako we wskazanej przez Sąd części niewiarygodny, nieodzwoiercedlający uzyskany faktycznie przez pozwaną dochód, opinia biegłego posłużyła jako podstawa weryfikacji i ustalenia tego dochodu.

Wbrew zarzutom pozwanej przywołane przez skarżącą we wniesionym środku odwoławczym orzeczenia Sądu Najwyższego nie przeczą sposobowi, w jaki Sąd I instancji ustalił zakres uzyskanych przez pozwaną pożytków z przedmiotowej nieruchomości: w postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r. ( II CSK 390/08 ), z przytoczonego stanu faktycznego wynika, iż skarżąca – wnioskodawczyni w ogóle nie wykazała aby uczestnik uzyskał z nieruchomości jakiegokolwiek pożytku, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, gdyż uzyskanie pożytków przez pozwaną w objętym żądaniem powoda okresie jest co do zasady bezsporne; w sprawie, która została rozstrzygnięta przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2012 r. ( II CSK 5/12 ) skarżący kwestionował przyjęcie za podstawę zasadzenia tytułem rozliczenia pożytków z nieruchomości wysokości czynszu faktycznie uzyskanego, która zdaniem skarżącego nie odpowiada wartościom rynkowych czynszów dzierżawy tego typu nieruchomości, z czego wynika, że sama wysokość faktycznie uzyskanych pożytków była bezsporna; natomiast z treści uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2006 r. ( I CSK 128/06 ) wynika jedynie oparcie się Sądu Okręgowego w zakresie wysokości uzyskanych pożytków na treści opinii biegłych lecz nie wynika, aby był spór między uczestnikami w zakresie wysokości pobranych przez skarżącą pożytków, których pobranie w całości skarżąca potwierdziła w skardze kasacyjnej, a wadliwość orzeczenia Sądu Okręgowego mogła wynikać, mimo dysponowania niezbędnym i wiarygodnym materiałem dowodowym w omawiamy zakresie, z błędnej interpretacji przepisu art. 207 kc.

Podobnie bezzasadny jest zarzut skarżącej naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 6 kc.

Podnosząc zarzut naruszenia przepisu art. 6 kc skarżąca pomija okoliczności niniejszej sprawy, jak też czynności procesowe stron oraz przebieg postępowania dowodowego.

W toku procesu, na skutek podjęcia czynności dowodowych przez strony może nastąpić przeniesienie ciężaru dowodu z jednej strony procesu na drugą, przy czym nie jest tak aby zawsze strona powodowa, co do wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy

14

## ***I ACa 905/17***

okoliczności oraz przez cały czas trwania procesu była obciążana obowiązkiem dowodowym. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy bezsporne jest, że pozwana uzyskiwała w objętym żądaniem powoda okresie pożytki z przedmiotowej nieruchomości, wykonując jej zarząd, którego to zarządu nie wykonywał powód, nie mając tym samym dostępu do dokumentacji źródłowej dotyczącej przychodów i wydatków związanych z zarządem. Powód w takiej sytuacji mógł podjąć ograniczoną inicjatywę dowodową, w tym składając zawarty już w pozwie wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Z opinii biegłego wynikało w jakiej wysokości pożytki była w stanie uzyskać skarżąca z przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając ustalony przez Sąd I instancji zakres korzystania z tej nieruchomości, czy zakres, sposób w jaki nieruchomość te pożytki przynosiła ( np. ustalenia w przedmiocie wynajmowania w omawianym okresie wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości) przy braku sporu między stronami, że pożytki w istocie pozwana uzyskała. W takiej sytuacji procesowej, przy uwzględnieniu, iż powód zakwestionował przedstawione przez pozwaną zestawienie przychodów i rozchodów oraz kosztów za lata 1995 – 2005, żądając przedstawienia dokumentacji źródłowej, ciężar dowodu dla wykazania, iż nieruchomość nie przyniosła w objętym procesem okresie takich pożytków, jakie wynikają z opinii biegłego, przy braku sporu, że pożytki co do zasady w tym okresie skarżąca uzyskała, przeszedł na pozwaną.

Inna ocena rozkładu ciężaru dowodzenia swych twierdzeń przez strony w okolicznościach niniejszej sprawy, przy braku sporu, że pozwana w omawianym okresie pobrała pożytki z nieruchomości, jak też przy uwzględnieniu faktycznych ograniczeń dowodowych powoda w wykazaniu istotnych dla wysokości dochodzonego roszczenia okoliczności, czyniłoby całkowicie fikcyjnym przysługujące powodowi co do zasady roszczenie z art. 207 kc.

W takiej, jak omówiona powyżej, sytuacji, pozwana powinna właściwymi środkami dowodowymi objętymi jej wnioskami dowodowymi składanymi w toku procesu przed Sądem I instancji, wykazać, iż pobrane przez skarżącą pożytki były niższe, niż wynikające z opinii biegłego, czy to z uwagi na niższe przychody z nieruchomości, czy też z uwagi na wyższe, niż przyjęte przez biegłego koszty zarządu. Pozwana przy tym powinna przedstawić wszystkie przydatne i dostępne dowody na poparcie swych twierdzeń, mając świadomość, iż dowody te będą oceniane w kontekście ich wiarygodności, mocy dowodowej oraz przydatności do skutecznego wykazania twierdzeń pozwanej. Tym samym to pozwana decyduje o zakresie środków dowodowych zaoferowanych w procesie na poparcie swego stanowiska, a tym samym ponosi ryzyko negatywnych wyników postępowania dowodowego na skutek zaniechania podjęcia w całości albo w części inicjatywy dowodowej, np. wnioskując o przeprowadzenie części dowodów, w błędnym przekonaniu, iż te zaoferowane w dostatecznym zakresie wykazują twierdzenia pozwanej. Taka jak opisana powyżej sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie.

Bezzasadny jest zarzut apelacyjny powódki oparty o przepis art. 233 § 1 kpc.

Dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc niezbędne jest wykazanie przez skarżącą, że Sąd I instancji naruszył granice swobodnej oceny dowodów.

15

## ***I ACa 905/17***

Według Sądu odwoławczego takiego zarzutu apelująca skutecznie nie wykazała.

W wyroku z dnia 31 sierpnia 2005 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu ( I ACa 456/05, niepublikowane) wskazał, że „ocena mocy i wiarygodności dowodów, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas, gdyby wykazano, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, jest niepełna itp.”, podnosząc podobnie w wyroku z dnia 24 maja 2005 r. (I A Ca 1098/04, niepublikowane), że „dokonywanie oceny dowodu przez Sąd I instancji bez naruszenia zasad logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów”. W wyroku z dnia 7 października 2005 r. (IV CK 122/05) Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że „jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający

z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona”.

Opinia biegłego podlega ocenie również w oparciu o przepis art. 233 § 1 kpc jednakże przy jej ocenie sąd stosuje kryteria szczególne. Dowód w postaci opinii biegłych podlega ocenie na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych we wnioskach. Opinia biegłego nie podlega, jak dowód na stwierdzenie faktów, weryfikacji w oparciu o kryterium prawdy i fałszu, lecz poprzez pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii. Zatem, jeśli opinia biegłego nie zawiera niejasności, wewnętrznych sprzeczności ani luk, oparta została na materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, biegły w sposób należyty uzasadnił swoje wnioski, a konkluzje opinii są konkretne i wynikają z przeprowadzonych przez biegłego czynności, to brak jest podstaw do uznania takiej opinii za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłego wydana w niniejszej sprawie spełnia wskazane kryteria. Wnioski opinii biegłego są jednoznaczne i stanowcze i zostały potwierdzone min. w ustnych wyjaśnieniach biegłego w trakcie uzupełniających wyjaśnień do opinii złożonych przed Sądem Apelacyjnym. Biegły potwierdził swe wyliczenia i metodologię opracowania opinii.

Jedynym środkiem ewentualnego, skutecznego zakwestionowania wydanej w sprawie opinii biegłego, spełniającej opisane wyżej kryteria, przydatnej dla rozstrzygnięcia sporu, było podjęcie przez pozwaną inicjatywy dowodowej i złożenie właściwie uzasadnionego wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, której to czynności skarżąca nie podjęła. Bezskuteczne jest kwestionowanie prawidłowo

16

### ***IACa 905/17***

przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego tylko z tej przyczyny, że skarżąca nie zgadza się z treścią opinii.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności oraz argumentację należy stwierdzić, że ocena zebranych dowodów, w tym opinii biegłego i ustalenie na tej podstawie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności dokonana przez Sąd I instancji jest prawidłowa, mieszcząc się w granicach swobodnej oceny dowodów i została przeprowadzona zgodnie ze wskazanymi wcześniej zasadami.

Skarżąca we wniesionym środku odwoławczym nie podważyła, w opisany wyżej sposób, oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, przy czym apelacja pozwanej w tym zakresie oparta jest na wybiórczym, a nie całościowym potraktowaniu materiału dowodowego, stanowiąc jedynie polemikę z prawidłowymi, mieszczącymi się w ramach art. 233 § 1 kpc, ustaleniami faktycznymi Sądu I instancji. Ponadto Sąd Okręgowy ocenił nie tylko wiarygodność lecz również moc dowodową zaoferowanych przez pozwaną dowodów, w szczególności dowodów z dokumentów prywatnych.

Zeznania świadków są w większości ogólnikowe tak co do zakresu remontów jak i umiejscowienia ich w czasie oraz w zakresie ich kosztów, natomiast zeznania i twierdzenia pozwanej zmienne czy wręcz w części sprzeczne wewnętrznie ( np. co do zakresu wykorzystania, wynajmowania lokali mieszkalnych w nieruchomości), a tym samym prawidłowo ocenione przez Sąd Okręgowy w części jako niewiarygodne.

Przykładowo można wskazać, że świadek M. L. zeznała, iż nie pamięta jaki płaciła czynsz. Wskazany świadek podał, że w okresie spornym było prowadzonych wiele remontów – remonty klatki schodowej, łazienki - ale bez podania dat, kwot.

Świadek W. C. wspomina w swych zeznaniach o remontach, podając ogólnikowo, że papa kosztowała dwadzieścia parę tysięcy złotych, remont balkonów 30 000 zł, ale bez podania dat. Świadek podał, że bez dokumentów nie jest w stanie powiedzieć jakie remonty były wykonywane w okresie sporny, bez zajrzenia w dokumentację nie jest w stanie powiedzieć w jakich latach miały miejsce poszczególne czynności remontowe. Świadek wymienia szereg prac bez ich umiejscawiania w czasie.

Biegły, jak wynika z jego uzupełniających wyjaśnień złożonych przed Sądem Apelacyjnym, uwzględnił w zasadzie bezkrytycznie niemal wszystkie wydatki udokumentowane przez pozwaną, w tym wskazane w apelacji koszty wymienionych w niej remontów. Jak wyjaśnił biegły w zakresie dokumentacji przedstawionej przez skarżącą w postaci rachunków, faktur czy innych dokumentów związanych z przeprowadzonymi remontami nie ocenił ich merytorycznie, pod względem celowości podjętych czynności, a jedynie czy można je zaliczyć do kosztów operacyjnych wykonywanego zarządu nieruchomości.

Sąd Okręgowy zasadnie nie dał wiary złożonym przez pozwaną kserokopiom kwitariuszy, które według skarżącej miały dokumentować wysokość uzyskiwanych w objętym procesem okresie czynszów z poszczególnych lokali. Jeżeli nawet przyjąć, że

17

### ***I ACa 905/17***

wskazane kserokopie kwitariuszy potwierdzają istnienie dokumentów prywatnych w postaci tych kwitariuszy, to są to wyłącznie dokumenty prywatne, które nie są objęte domniemaniem prawdziwości treści w nich zawartych, zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, stąd Sąd I instancji mógł dokonać i dokonał ich oceny w tym zakresie, odmawiając im wiarygodności.

Okoliczności związane z tym na podstawie jakiego stosunku prawnego są zajmowane poszczególne lokale, jakiej wysokości czynsze zostały pobrane przez pozwaną w spornym okresie, które z lokali i w jakich okresach nie były zamieszkałe, czy czynsze były płacone regularnie, czy też były w tym zakresie po stronie lokatorów zaległości, pozwana mogła wykazać poprzez zawnioskowanie osobowych źródeł dowodowych, wnioskując o przesłuchanie co do tych okoliczności lokatorów. Pozwana poprzestając na samych dowodach z dokumentów oraz zeznaniach kilku świadków, którzy w swych zeznaniach omówionych powyżej kwestii nie poruszali, powinna liczyć się z możliwością negatywnej oceny przez Sąd wiarygodności tych dowodów, jak też ich mocy dowodowej, a tym samym przyjęcia przez Sąd I instancji braku wykazania twierdzeń skarżącej, ponosząc tym samym ryzyko oraz negatywne skutki swych zaniechań dowodowych. Poza kilkoma kserokopiami dokumentów, z odległych w stosunku do okresu objętego procesem, lat (decyzje o przedziale lokali z lat (...) - (...), umowy najmu z lat(...) (...)) pozwana nie przedstawiła dowodów na jakiej podstawie i w jakich okresach, jak też na jakich warunkach były wynajmowane w spornym okresie poszczególne lokale i czy miała miejsce ciągłość najmu poszczególnych lokali, czy czynsz były opłacane regularnie. Przy ewentualnym braku dokumentacji, pozwana powinna była posłużyć się, jak już to wskazano, osobowymi źródłami dowodowymi, w postaci obecnych, czy ewentualnie byłych lokatorów. Takiej inicjatywy dowodowej pozwana nie podjęła.

Sąd Apelacyjny podziela również rozważania Sądu I instancji w zakresie nieuwzględnienia w swych wyliczeniach części przedstawionych przez pozwaną kosztów, które w ocenie Sądu Okręgowego nie sposób uznać za wydatki związane z korzystaniem z nieruchomości. Do tego rodzaju wydatków Sąd I instancji zaliczył w szczególności koszty zakupu oleju napędowego, koszty części samochodowych, części zamiennych, materiałów eksploatacyjnych do samochodu w łącznej kwocie 23.521,64 zł. Należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że brak jakichkolwiek podstaw do uznania, że tego rodzaju koszty pozwana ponosiła w związku z administrowaniem przedmiotowym budynkiem. Tym

samym wysokość poniesionych przez pozwaną wydatków w tym okresie Sąd I instancji ocenił na kwotę 179.469,36 zł. Zasadność stanowiska Sądu I instancji potwierdził w kontekście prawidłowego dokumentowania tego rodzaju wydatków biegły w swych wyjaśnieniach złożonych przed Sądem Apelacyjnym.

Wobec powyższego również zarzut apelacyjny pozwanej dopuszczenia się przez Sąd I instancji błędu w ustaleniach faktycznych jest bezzasadny, podobnie jak zarzut naruszenia art. 316 k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie poniesionych na przedmiotową nieruchomość wydatków związanych z przeprowadzonymi koniecznymi remontami, m.in. remontem dachu, balkonów i instalacji.

18

### ***IACa 905/17***

Mając na uwadze przytoczone okoliczności oraz argumentację Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono odpowiednio do jego wyniku na podstawie przepisów art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc oraz §§ 1 i 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO del. Maciej Rozpędowski SSA Bogdan Wysocki SSA Bogusława Żuber

19