

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Flisikowska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Anna Krzemińska

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko G. D.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 107.954,16zł (sto siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote 16/100zł) z ustawowymi odsetkami ale tylko co do kwoty 33.600zł od dnia 28.10.2010r. do 5.10.2012r. a co do reszty zasądzonej w tym punkcie kwoty bez ustawowych odsetek.
2. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
3. Umarza postępowanie co do roszczenia powoda o zobowiązanie pozwanej do złożenia sprawozdania z zarządu nieruchomością.
4. Kosztami procesu obciąża strony stosunkowo w ten sposób, że powoda obciąża w 16%, a pozwaną w pozostałych 84%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

/-/H. F.

UZASADNIENIE

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 (...).

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 (...). Nadto 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 1994 administrowanie nieruchomością 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 on zatem kwoty 69.600,00 zł. (k.54).

W odniesieniu do wniosku o zawieszenie postępowania powód wskazał, iż zasiedzenie jego udziału zostało już prawomocnie zakończone w postępowaniu sygn. akt(...)w którym wniosek pozostałych współwłaścicieli w tym przedmiocie został oddalony. Postępowanie prowadzone pod sygn. akt (...) opiera się na tych samych przesłankach co postępowanie prawomocnie zakończone oraz występuje w niej tożsamość stron postępowania. Tym samym postępowanie to zostanie zapewne oddalone. Powód rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 36.000 zł, domagając się zasądzenia odsetek ustawowych od rozszerzonej części powództwa od dnia 1 listopada 2010 r. co do zarzutu przedawnienia roszczenia powód wskazał, że pismem z dnia 4 października 2011 r. pozwana została wezwana do próby ugodowej, która ostatecznie nie przyniosła zamierzonego skutku z uwagi na brak zgody pozwanej na ugodę.. Okoliczność ta skutkowałą zdaniem powoda przerwaniem biegu przedawnienia. Powód wskazał, że wskazana w skierowanym do powódki wezwaniu należność przedstawiała kwotę netto uzyskanych przez nią pożytków, a tym samym powód uwzględnił nakłady i obciążenia na poziomie 20% umniejszając o to żadaną kwotę.

Kolejnym pismem z dnia 18 sierpnia 2016 r. powód rozszerzył swoje żądanie do kwoty 128.935,32 zł, która to kwota stanowi ¼ pożytków uzyskanych z tytułu użytkowania ww. 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 (k.1573).

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 w pkt 3 wyroku umorzył postępowanie w tym zakresie na podstawie art. 203 par 1,2,4 k.p.c..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. P. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), narożnik ul. (...). Udział powoda w ww. nieruchomości wynosi ¼ części. Swoją 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.

Okoliczność bezsporna nadto dowód: odpis KW (k. 11-13 akt), zeznania pozwanej (k. 148- 149, 1484-1485 , 1625 akt),

Od roku 1994 r. administrowanie ww. 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.

Dowód: zeznania powoda k.75, 1624, zeznania M. L. (k. 94 – 95 akt), zeznania W. C. (k. 95- 96 akt), zeznania pozwanej (k. 148- 149, 1484-1485 ,1625 akt),

Wyrokiem z dnia 28 września 2007 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu w sprawie (...) oddalił wniosek o zasiedzenie udziału powoda w ww. 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 wyrokiem z dnia 23 września 2008 r. w sprawie (...) oddalił apelację złożoną przez wnioskodawców.

W dniu 11 marca 2013 r. pozwana, A. C. oraz Z. D. ponownie wnieśli o zasiedzenie udziałów w ww. nieruchomości. Postępowanie toczące się przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu pod sygnaturą (...)została prawomocnie umorzona.

Dowód: postanowienie z dnia 2 kwietnia 2015 r. (k. 777 akt (...)), Postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 24 listopada 2015 (k. 811 akt (...)), postanowienie (...) (k. 14 akt)(postanowienie (...) (k. 15 akt), zeznania pozwanej (k. 148- 149, 1484-1485,1625 akt),

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.

Dowód: wezwanie (k. 16-18 akt), pismo pozwanej (k. 19 akt), wezwanie do zapłaty (k. 20 akt), zawiadanie do próby ugodowej (k. 60-63 akt), zestawienie (k. 98-100 akt), zeznania K. J. (k. 147 akt), częściowo zeznania pozwanej (k. 148- 149 akt), zeznania pozwanej (k. 148- 149, 1484-1485 , 1625 akt),

W okresie od 5 października 2001 r. do 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.

Dowód: zeznania powoda k.75, 1624, częściowo zeznania pozwanej (k. 148- 149, 1484-1485 akt), częściowo opinia biegłego sądowego (k. 163- 198 akt), opinia uzupełniająca (k. 1496-1540 akt), przesłuchanie biegłego (k. 233-236, 1573-1575 akt), dokumentacja z zysków i wydatków za okres 2001-2004 (k. 240 – 1469 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, kserokopii dokumentów, zeznań przesłuchiwanym w sprawie świadków, dowodu z przesłuchania stron postępowania oraz opinii biegłego sądowego.

Sąd 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 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. Wskazać należy, 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 tychże kserokopii jako dowodu pośredniego istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Należy podkreślić, że za wiarygodne Sąd uznał przedłożone przez pozwaną dowody przedstawiające wysokość wydatków i ciężarów poniesionych przez nią w związku z administrowaniem nieruchomością w okresie objętym pozwem, jednak 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 nie uznał przedłożonych przez nią kwitariuszy za miarodajne, wiarygodne i kategoryczne źródło dowodu o realnych, uzyskanych przez nią pożytkach. Kwitariusze te pozwoliły jedynie na ustalenie tego, że w spornym okresie wszystkie znajdujące się w budynku lokale były wynajęte, nie zaś na okoliczność wysokości uzyskanego z tego tytułu dochodu. Należy podkreślić, że pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na to na jakiej podstawie pobierała od najemców ww. należności, jaka była dokładnie ich wysokość itp. Sąd 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 uznał za wiarygodne zeznania świadka M. L.. 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 uznał zeznania świadka W. C.. 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 uznał zeznania powoda za w pełni wiarygodne. Należy podkreślić, że 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 na obdarzenie ich walorem wiarygodności.

Sąd jedynie za częściowo wiarygodne uznał zeznania pozwanej. W szczególności Sąd nie mógł uznać za wiarygodnych twierdzeń pozwanej w zakresie zaległości w opłacaniu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Okoliczność ta 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. Należy podkreślić, że z dowodu tego nie wynika nawet kto złożył oświadczenie danej treści. Podobnie Sąd nie dał wiary powódce w zakresie w jakim wskazywała, że część lokalu nr (...) od kwietnia 2002 r. pozostawała niezamieszkała, 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 opinia biegłego sądowego D. B. wraz z jego opiniami uzupełniającymi. 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 powyższych wytycznych Sąd uznał powyższą 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.

Omawiając dowód z opinii biegłego należy zauważyć, iż Sąd skorzystał z wyliczeń tejże opinii w zakresie uzyskanych przez powódkę pożytków w okresie objętym żądaniem pozwu. Należy jednak podkreślić, iż 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 pomniejsze 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 bowiem 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 ona do ich opłacania w zakresie np. części wspólnych budynku itp. Niemniej jednak Sąd zmodyfikował 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 nieruchomości i winny obciążać wszystkich współwłaścicieli. Sam fakt tego, że w fakturach VAT za zakup ww. 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.

Sąd pominął wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy (...) Sadu Rejonowego Poznań Grunwald i Jeżyce w Poznaniu (k.1624) , bowiem pełnomocnik ten w zakreślonym przez Sąd terminie nie wskazał z jakich dokumentów z akt tej sprawy ze wskazaniem dokładnych kart domaga się przeprowadzenia dowodu (k.1615) nie wykonał zobowiązania.

Ubocznie dodać należy co do zapowiadanego, ewentualnego wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego księgowego (k. 1577). Kategorycznie trzeba stwierdzić, że wniosek taki i to z właściwą skonkretyzowaną tezą dowodową nie został później do chwili zamknięcia rozprawy złożony więc nie było podstawy do jego rozpoznawania (oddalenia lub uwzględnienia). Była to bowiem tylko zapowiedź wniosku a nie jego złożenie. Na ostatniej rozprawie obaj pełnomocnicy uznali postępowanie dowodowe w tej sprawie za w pełni wyczerpane (k. 1638). Należy zaznaczyć, że w niniejszej sprawie pozwana korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika procesowego, a tym samym winna ona ewentualny wniosek w tym przedmiocie zgłosić we właściwym czasie i właściwej formie i to na pewno na wcześniejszym etapie postępowania. Podkreślić należy tu jednak , że nawet

gdyby taki wniosek został po jego zapowiedzi złożony to i tak byłby on spóźniony bo przykładowo już przy doręczaniu pozwu Sąd zastrzegł rygor uznania za przyznane twierdzeń pozwu (k.35). Fakt ten skutkowałby uznaniem go za spóźniony w myśl art. 217 § 2 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, 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 ww. 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 pierwotnie powód domagał się zasądzenia należności za okres od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2002 r., której część tj. należność z tytułu czynszu najmu za okres od 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. Należy bowiem podkreślić, że 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 zaważwał 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, ocenie Sądu w niniejszej sprawie podlegało żądanie powoda dotyczące zapłaty na jego rzecz od pozwanej nieprzedawnionej należności w wysokości 128.935,32 zł za okres od 5 października 2001 r. do 31 grudnia 2004 r.

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 podzielnych. 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. Należy przy tym zaznaczyć, że pojęcie współwłasności dopuszcza różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Mieści się w nim bezpośrednie i wspólne posiadanie całej rzeczy oraz korzystanie z niej przez współwłaścicieli, bezpośrednie i wyłączone 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 SN 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. SN z 14.10.2011 r., III CSK 288/10, L.). 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 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. Zatem przykładowo, 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. SN z 15.12.1969 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 (patrz jednak uw. do Nb 2). **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. SN z 21.2.2008 r., III CSK 274/07, L.; post. SN z 17.11.2011 r., IV CSK 93/11, L.). 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. SA w Katowicach z 6.11.1991 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. SN z 10.5.2006 r., III CZP 9/06, OSN 2007, Nr 3, poz. 37; post. SN z 17.11.2011 r., IV CSK 93/11, L.). 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.

Ubocznie można dodać, że 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.

Na marginesie z uwagi na związanie Sądu podstawą faktyczną żądania, można wskazać, iż w niniejszej brak jest podstaw do uznania, że roszczenie powoda opiera się na treści art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Roszczenie o wynagrodzenie uzasadnia tylko ziszczenie się przesłanek z art. 224§2 k.c. lub z art. 225 k.c. Z treści tych przepisów wynika, że z roszczeniami uregulowanymi w tych przepisach można wystąpić jeżeli wszczęto postępowanie o wydanie rzeczy, w postępowaniu o zniesienie współwłasności czy podział quoad usum, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. W związku z czym nie można stwierdzić, że pozwani są posiadaczami w myśl powyższych reguł, a co za tym idzie, że mieli obowiązek uiszczania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Zgodzić się należy z pozwanym, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15.04.2011r. sygn. akt III CZP 7/11 opowiedział się za ścisłym

powiązaniem roszczenia windykacyjnego z roszczeniami uzupełniającymi w ten sposób, że roszczenia uzupełniające możliwe są do dochodzenia tylko łącznie lub po wytoczeniu powództwa windykacyjnego.

Należy zwrócić również uwagę, iż 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 wykracza poza "uprawniony" zakres, narusza natomiast ustawowo ukształtowane stosunki między współwłaścicielami, co z kolei 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 obowiązkiem 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).

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 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. Należy bowiem zaznaczyć, że 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.

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 ww. nieruchomości w okresie od 5 października 2001 r. do dnia 31 grudnia 2004 r. Zgodnie z opinią biegłego wysokość tychże kosztów wyniosła łącznie 611.286,00 zł. Należy zaznaczyć, iż 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 (patrz k. 148 akt). Wszakże następnie powódka wskazywała, że od kwietnia 2002 r. lokal nr (...) był lokalem częściowo niezamieszkanym niemniej jednak fakt ten nie został przez nią w żaden sposób udowodniony m.in. przez przesłuchiwanych w sprawie świadków i uznany przez Sąd za wiarygodny. Należy nadto podkreślić, że to na stronie pozwanej w niniejszej sprawie spoczywał 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 wszakże uprzednio wskazywała, 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. Należy podkreślić, 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 podstaw do przyjęcia tychże okoliczności w ramach wydawanej w sprawie opinii sądowej.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie 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 koszty potencjalne stanowiłaby ewentualna wysokość czynszu wyliczonych za lokale, które w rzeczywistości nie były przez pozwaną wynajęte pomimo takiej sposobności. Należy zauważyć, iż 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. Należy podkreślić, że pozwana w żaden sposób nie udowodniła, że w rzeczywistości pobierała kwoty, jakie uwidocznione były na ww. dokumentach. Nie przedstawiła ona umów najmu poszczególnych lokali mieszkalnych, z których wynikałyby podstawy, na których dokonywała ona wyliczenia uzyskiwanego czynszu. Nie przedstawiła również żadnych dowodów osobowych w tymże zakresie. Jak już wskazane zostało powyżej nie było formalnego wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego księgowego, a gdyby pojawił się na tym późnym etapie postępowania uznany by 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 wyliczeń 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 (jak tu pozwana), 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.

Z uwagi na to, że podziałowi pomiędzy współwłaścicieli podlegał jedynie uzyskany przez pozwaną dochód netto Sąd zweryfikował również wnioski opinii biegłego w zakresie poniesionych przez pozwaną wydatków na tą 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. Należy podkreślić, że Sąd, podobnie jak biegły sądowy z wszelkich przedstawionych przez powódkę wydatków nie uwzględnił w szczególności odpisów amortyzacyjnych, kosztów mediów, które stanowią obciążenia najemców. To pozwana winna przedstawić dokładne wyliczenia ewentualnie ponoszonych przez nią opłat za media, czego jednak nie dokonała. W ocenie Sądu 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 uznał, iż z zakresu wskazanej powyżej kwoty słusznym jest odjęcie dodatkowych wydatków, które w ocenie sądu nie sposób uznać za wydatki związane z korzystaniem z nieruchomości. Do tego rodzaju wydatków Sąd 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 jakichkolwiek podstaw do uznania, że tego rodzaju koszty pozwana ponosiła w związku z administrowaniem ww. budynkiem. Tym samym wysokość poniesionych przez powódkę wydatków w tym okresie Sąd ocenił na kwotę **179.469,36 zł**.

Opierając się na powyższym Sąd 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 ww. nieruchomości udział w wysokości 1/4 należne mu za ten okres pożytki, proporcjonalne do przysługującego mu udziału wynoszą zatem **107.954,16 zł**, która to kwota została zasądzona na rzecz powoda w niniejszej sprawie.

Z uwagi na to, że w treści złożonego pozwu powód zaznaczył datę końcową roszczenia odsetkowego na datę 5 października 2012 r. w niniejszej sprawie podstawą roszczenia odsetkowego w niniejszej sprawie 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 uznać należy, że ewentualne odsetki ustawowe od dochodzonej kwoty należne były dopiero od dnia 19 sierpnia 2016 r. Tym samym uwagi na zakresienie końcowego terminu żądania odsetkowego w złożonym pozwie, która to data nie została następnie w żaden sposób zmodyfikowana. Przy ostatecznym rozszerzeniu pozwu (k.1573) doręczonym na rozprawie 18.6.16r. pełnomocnik powoda nic nie wspomniał o odsetkach tylko ogólnie stwierdził, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie w pozostałym zakresie.

O kosztach Sąd 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 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 par. 1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie tychże kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska