

Sygn. akt I ACa 680/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 sierpnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz
------------------	----------------------

po rozpoznaniu w dniu 2 sierpnia 2021 r. w Katowicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko P. C.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 25 czerwca 2020 r., sygn. akt II C 480/19

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

	SSA Anna Bohdziewicz	
--	----------------------	--

Sygn. akt I ACa 680/20

## UZASADNIENIE

Powód M. K. (1) wystąpił z pozwem przeciwko pozwanemu P. C. domagając się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 285 418,87 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 maja 2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony były współwłaścicielami nieruchomości szczegółowo opisanej w pozwie. W dniu 12 lutego 2019 r. pozwany sprzedał należący do niego udział w nieruchomości i uzyskał z tego tytułu kwotę 407.741,25 złotych. Powód odwołał się do uregulowań umowy zawartej w dniu 23 lipca 1990 r., zgodnie z którą pozwany miał się zrzec 70% pożytków i ceny sprzedaży nieruchomości w zamian za przeniesienie całości obowiązków w zakresie zarządu, kosztów odzyskania i następnie utrzymania nieruchomości. W związku z tym powód domagał się

zapłaty 70% ceny uzyskanej przez pozwanego ze sprzedaży swojego udziału, względnie zapłaty tej samej kwoty ale z tytułu zwrotu poniesionych kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu. Zakwestionował ważność umowy, z której powód wywodzi swoje roszczenie, a także zasadność domagania się zwrotu kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 czerwca 2020 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego koszty procesu.

Wyrok ten został wydany na tle następująco poczynionych ustaleń faktycznych:

W dniu 23 lipca 1990 r., w obecności notariusza M. W., brat powoda - J. K. i pozwany złożyli podpisy pod umową zatytułowaną „umowa dotycząca zarządu wspólną nieruchomością”. Wskazano, że została ona zawarta pomiędzy J. K., M. K. (2) a P. C.. Stający oświadczyli, że są współ-właścicielami nieruchomości o powierzchni 1,87 ha, nr Kw (...) (w udziałach wynoszących: P. C. –  $\frac{25}{40}$ , J. K. –  $\frac{9}{40}$ , M. K. (2) –  $\frac{6}{40}$ ) oraz że zarządcą tej nieruchomości ustanawiają J. K., upoważniając go jednocześnie do podejmowania wszelkich czynności związanych z jej zarządem, w tym do jej wydzierżawienia lub oddania w najem. Uzgodnili ponadto, że w razie wydzierżawienia nieruchomości lub oddania jej w najem J. K. będzie zobowiązany do przekazywania pozwanemu 30% spodziewanych korzyści w stosunku do jego udziału, tzn. 30% z  $\frac{25}{40}$  części, natomiast w sytuacji dokonania sprzedaży nieruchomości „zarządca J. K. będzie zobowiązany do przekazania P. C. 30% jego udziału wynoszącego  $\frac{25}{40}$  części”. Stający oświadczyli, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy zarządu znajduje się w posiadaniu Przedsiębiorstwa (...) w C.. J. K. zobowiązał się do podjęcia wszelkich starań o odzyskanie nieruchomości i do osobistego ponoszenia kosztów związanych z nieruchomością. Uzgodniono, że gdyby starania te „skończyły się niekorzystnie”, wówczas pozwany nie będzie zobowiązany do zwrócenia przypadających na niego kosztów, Wyjaśniono, że skoro pozwany nie czyni starań i nie partycypuje w kosztach związanych z odzyskaniem nieruchomości, dlatego domagać się będzie jedynie 30% w stosunku do swego udziału ze spodziewanych zysków bądź wysokości sumy uzyskanej ze sprzedaży.

Przed zawarciem tej umowy, przed Sądem Rejonowym w C. zawisł spór z powództwa Chorzowskiej Wytwórni (...) w C. przeciwko M. K. (2), P. C., H. C., M. C., D. C. (1), A. C., F. C., B. K. i Ł. L. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrokiem z dnia 30 października 1987 r., sygn. akt I C 431/86, Sąd Rejonowy w (...) oddalił powództwo, a rewizja od tego wyroku została oddalona. Wskazano, że umowa mocą której poprzednik prawny pozwanych D. C. (2) przeniósł własność nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr Kw (...), na rzecz poprzednika prawnego powódki, była nieważna, wobec czego poprzednik prawny powódki nie stał się właścicielem tej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2001 r., sygn. akt I Ns 736/01, Sąd Rejonowy w C. stwierdził, że spadek po M. K. (2) nabyli J. K. i M. K. (1).

Wyrokiem z dnia 10 września 2008 r., sygn. akt I C 574/05, Sąd Rejonowy w C., w sprawie z powództwa P. C. przeciwko J. K. zasądził od J. K. na rzecz P. C. kwotę 12 021,35 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 29 marca 2006 r., umarzając powództwo w części, w jakiej powód cofnął pozew i oddalając je w pozostałym zakresie. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że P. C. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od J. K. kwoty 40 071,09 złotych, podając, że J. K. zawarł ze Spółdzielnią (...) umowę najmu wspólnej nieruchomości i pobierał z tego tytułu czynsz najmu, którego należnej części, tj.  $\frac{25}{40}$ , nie przekazywał P. C.. P. C. podał ponadto, że umowa z dnia 23 lipca 1990 r. o zarząd nieruchomością wspólną jest nieważna, ponieważ nie została zawarta przez wszystkich właścicieli, a także podniósł, że złożony pod umową podpis nie jest jego podpisem. J. K. wskazał, że większa część wspólnej nieruchomości dzierżawiona jest spółce (...) S.A., a  $\frac{25}{40}$  czynszu dzierżawnego pobiera P. C.. Sąd Rejonowy w C. ustalił, że w dniu 26 maja 1982 r. M. K. (2) i S. C. jako współwłaściciele nieruchomości o numerze Kw (...) udzielili J. K. upoważnienia do zarządu całym ich majątkiem, do prowadzenia wszystkich ich spraw we wszystkich instytucjach, w jakimkolwiek

charakterze oraz do sprzedaży ich udziałów w nieruchomości. Sąd Rejonowy w C. uznał umowę z dnia 23 lipca 1990 r. za ważną i zasądził od J. K. na rzecz P. C. kwotę stanowiącą 30% z wynoszącego <sup>25</sup>/40 udziału P. C. w pożytkach z nieruchomości.

W dniu 29 grudnia 2008 r. J. K. oraz jego pełnomocnik adw. K. M. przesłali spółce (...) S.A. wyrok Sądu Rejonowego w C. z dnia 10 września 2008 r., wskazując, że z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż P. C. należy się od spółki (...) S.A. 30% z przypadających na niego <sup>25</sup>/40 części pożytków.

W dniu 23 kwietnia 2009 r. J. K. i P. C. zawarli w obecności K. C. oraz pełnomocnika J. K. adw. K. M. porozumienie, ustalając, że wyrok Sądu Rejonowego w C., w sprawie o sygn. akt I C 574/05, został pomiędzy nimi całkowicie wykonany oraz zrzekając się wzajemnie jakichkolwiek należności z tego wyroku.

Z kolei w sprawie sygn. akt I C 443/09, wyrokiem z dnia 17 września 2009 r. Sąd Rejonowy w C. w sprawie z powództwa P. C. przeciwko J. K. o rozwiązanie umowy o zarząd nad nieruchomością oddalił powództwo, wskazując w uzasadnieniu wyroku, że nie jest potrzebna ingerencja sądu i P. C. może tę umowę samodzielnie wypowiedzieć.

Pismem z dnia 20 października 2009 r. pełnomocnik J. K. adw. K. M. poinformował pozwanego, w odpowiedzi na jego pismo do J. K. z dnia 16 października 2009 r., w przedmiocie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, że wypowiedzenie umowy jest bezskuteczne i nie może rodzić skutków prawnych, a to w związku z wyrokiem Sądu Rejonowego w C. z dnia 17 września 2009 r., sygn. akt I C 443/09, który oddalił powództwo o rozwiązanie umowy o zarząd nad nieruchomością.

Następnie pozwany sporządził dwa pisma datowane na dzień 13 grudnia 2009 r. W piśmie skierowanym do adw. K. M. ponowił wypowiedzenie umowy. Z kolei w piśmie do spółki (...) Sp. z o.o. w C., odwołując się do sprawy, jaka toczyła się przed Sądem Rejonowym w C., wskazał, że sędzia poinformował go o możliwości wypowiedzenia umowy, co też uczynił. Dodał, że J. K. otrzymał wypowiedzenie umowy o zarząd nieruchomością wspólną w dniu 12 maja 2005 r., a następnie pozwany kierował do J. K. w dniach 16 października 2009 r. i 13 grudnia 2009 r. kolejne pisma zawiadamiające o wypowiedzeniu umowy.

W dniu 18 października 2011 r. pełnomocnik J. K. adw. K. M. ponownie zwrócił się do (...) S.A. w sprawie wypłaty czynszu dzierżawnego, powołując się na wyrok Sądu Rejonowego w C. z dnia 10 września 2008 r., sygn. akt I C 574/05, oraz na zawarte w dniu 23 kwietnia 2009 r. porozumienie dotyczące płatności czynszu dzierżawnego i wyroku Sądu Rejonowego w C..

W dniu 17 czerwca 2015 r. K. C. udzieliła w imieniu pozwanego, pełnomocnictwa powodowi do reprezentowania pozwanego w celu zorganizowania wycinki drzew na spornej nieruchomości oraz budowy jej ogrodzenia. Pismem z dnia 20 października 2016 r., powód zwrócił się do pełnomocnika pozwanego K. C. z propozycją rozliczenia kosztów wycinki drzew oraz budowy ogrodzenia spornej nieruchomości, wskazując, że „zgodnie z dotychczasową zasadą” koszty i przychody z nieruchomości były między powoda i pozwanego dzielone „w proporcji po 50%” i żądając od pozwanego przekazania mu 50% dotychczas poniesionych nakładów na wycinkę drzew i budowę ogrodzenia. Pismem z dnia 7 listopada 2016 r. K. C. poinformowała powoda, że nie wyraża zgody na przedstawioną przez niego propozycję rozliczenia kosztów wycinki i budowy ogrodzenia.

W dniu 6 listopada 2017 r. zmarł J. K., a spadek po nim nabył w całości powód.

W 2018 r. strony i ich pełnomocnicy prowadzili korespondencję dotyczącą warunków, na jakich pozwany mógłby sprzedać powodowi swój udział w spornej nieruchomości. Pozwany, powołując się na sporządzony przez rzeczoznawcę operat szacunkowy, zaproponował cenę sprzedaży w kwocie 640 000 zł, a powód poinformował pozwanego, że należy mu się jedynie 30% ze wskazanej kwoty, tj. 192 000 złotych.

W dniu 12 lutego 2019 r. K. C., działając w imieniu pozwanego, sprzedała spółce (...) S.A. w C. wynoszący <sup>150</sup>/240 części udział w nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), oświadczając, że nieruchomość oraz prawa pozwanego do nieruchomości są wolne od nieopisanych w umowie sprzedaży obciążeń i praw osób trzecich.

Pismem z dnia 15 maja 2019 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do zapłaty na rzecz powoda w terminie 7 dni do daty otrzymania wezwania kwoty 285 418,87 zł, stanowiącej 70% wartości ceny sprzedaży udziału w spornej nieruchomości na rzecz (...) S.A. w C.. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pełnomocnik pozwanego wskazał, że pozwany nie uznaje roszczenia o zapłatę, ponieważ umowa o zarząd z dnia 23 lipca 1990 r. była pozorna i nieważna, nigdy nie była realizowana, a ponadto wygasła z chwilą śmierci J. K..

Postanowieniem z dnia 16 maja 2019 r., sygn. akt I Ns 73/19, Sąd Rejonowy w C. umorzył postępowanie z wniosku M. K. (1) z udziałem P. C. o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) w C., wobec cofnięcia wniosku przed doręczeniem jego odpisu.

Opisany stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony, które nie były kwestionowane. Odnośnie do dowodu z przesłuchania stron Sąd wskazał, że zeznania te nie okazały się istotnie przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ zarówno pozwany – przede wszystkim ze względu na stan zdrowia – jak i powód – z uwagi na to, że wykonywaniem umowy z dnia 23 lipca 1990 r. zajmował się przede wszystkim jego brat J. K. – w znacznej mierze nie znali lub nie pamiętali okoliczności wykonywania umowy. Sąd Okręgowy oddalił wnioski powoda o zwrócenie się do sądów i organów administracji o akta postępowań wskazanych w punkcie 2 pozwu oraz o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych z zakresu zarządzania nieruchomościami i z zakresu szacowania nieruchomości. Sąd pierwszej instancji oddalił również wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych z zakresu zarządzania nieruchomościami i z zakresu szacowania nieruchomości powołanych na okoliczność: nakładów poczynionych przez J. K. i M. K. (1), wartości wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu, nakładów na nieruchomość w postaci pracy własnej, zaangażowania sił i środków w tym przeznaczonych na wynagrodzenie pełnomocników występujących w sprawach prowadzonych w związku z prawem własności nieruchomości, w tym postępowań związanych z uzyskaniem i odzyskaniem przedmiotowej nieruchomości, jak też postępowań prowadzonego przez (...) Sp. z o.o. w K. w przedmiocie ustanowienia służebności, postępowań administracyjnych związanych z zarządem nieruchomością, w tym w przedmiocie istniejącej skarpy, możliwości usytuowania wiaty, konieczności dokonania wycinki drzew i ich kosztów, kosztów ogrodzenia nieruchomości, utrzymania nieruchomości, w tym należności publicznoprawnych, wartości kosztów zarządu nieruchomością. Sąd Okręgowy uznał, że dobrany środek dowodowy nie był adekwatny do okoliczności, jakie miały być wykazane tym dowodem. Wyjaśniono, że dowód z opinii biegłego nie służy poszukiwaniu i ustaleniu faktów, lecz ich ocenie. W ramach tej oceny może być dokonane wyliczenie wartości nakładów, ale wcześniej konieczne jest ustalenie (w oparciu o inne dowody) jakie te nakłady były.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Okręgowy na wstępie zaznaczył, że powód w pierwszej kolejności wskazał, że wywodzi swoje roszczenie z postanowień umowy z dnia 23 lipca 1990 r. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Okręgowy ustalił, że umowa ta została zawarta przez współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w C. – J. K. (działającego w imieniu własnym i w imieniu M. K. (2)) oraz P. C.. Strony umowy ustanowiły zarządcą wspólnej nieruchomości J. K., który zobowiązał się do podjęcia starań o odzyskanie posiadania wspólnej nieruchomości i osobistego ponoszenia kosztów związanych z nieruchomością, a także został upoważniony przez współwłaścicieli do podejmowania wszelkich czynności związanych z zarządem nieruchomością, w tym do zawierania umów dzierżawy i najmu wspólnej nieruchomości. Strony umowy uzgodniły, że w razie zawarcia takich umów J. K. zobowiązany będzie do przekazywania P. C. 30% pożytków należnych mu z tytułu posiadanego przez niego udziału w wysokości <sup>25</sup>/40 części. Według Sądu postanowienie to należy rozumieć jako ustalające wynagrodzenie należne od pozwanego J. K. za sprawowanie zarządu wspólną nieruchomością (obejmujące m.in. czynności związane z odzyskaniem posiadania oraz zawieraniem umów dzierżawy i najmu) i ponoszone z tego tytułu nakłady. Z umowy wynika, że wynagrodzenie to ustalone zostało w wysokości 70% pożytków przypadających pozwanemu z jego udziału w nieruchomości. Strony uzgodniły także, że w razie dokonania sprzedaży nieruchomości J. K. zobowiązany będzie do przekazania pozwanemu kwoty stanowiącej 30% ceny sprzedaży jego udziału w nieruchomości, wynoszącego <sup>25</sup>/40

części. W ocenie Sądu pierwszej instancji, w ostatnim zdaniu drugiego akapitu umowy sprecyzowana jest causa, dla której wynagrodzenie J. K. zostało uregulowane w ten sposób: P. C. domagać się będzie jedynie 30% zysków bądź wysokości sumy uzyskanej ze sprzedaży dlatego, że nie partycypuje w staraniach i kosztach związanych z odzyskaniem wspólnej nieruchomości. Z treści umowy wynika, że współwłaściciele przewidywali dwie sytuacje, w których osiągną przychód z odzyskanej nieruchomości: pierwszą było jej wydzierżawienie lub oddanie w najem i pobieranie z tego tytułu czynszu, natomiast drugą była jej sprzedaż. Z użytych w umowie sformułowań („P. C. (...) domagać się będzie jedynie 30% w stosunku do swego udziału ze spodziewanych zysków bądź wysokości sumy uzyskanej ze sprzedaży”) wynika, że sytuacje te były przez strony postrzegane jako rozłączne – skutkiem podejmowanych przez J. K. starań miało być odzyskanie posiadania nieruchomości i jej wydzierżawienie (oddanie w najem) albo jej sprzedaż. Odnosząc się do podnoszonego przez pozwanego zarzutu nieważności umowy ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego, Sąd Okręgowy stwierdził, że sporna umowa nie stanowiła zobowiązania pozwanego do przeniesienia własności nieruchomości, ani też nie wynikało z niej umocowanie, na podstawie którego J. K. mógłby zbyć należący do pozwanego udział. Określała natomiast wynagrodzenie należne J. K. w razie dokonania sprzedaży nieruchomości czy to przez właścicieli działających we własnym imieniu, czy też przez J. K. działającego w ich imieniu na podstawie udzielonych w stosownej formie pełnomocnictw.

Sąd Okręgowy uznał, że o ile strony określiły w umowie wynagrodzenie zarządcy z tytułu podejmowanych przez niego czynności w sytuacji sprzedaży całej nieruchomości, skutkującej ustaniem współwłasności i wygaśnięciem umowy o zarząd, o tyle umowa nie reguluje przypadków zbycia posiadanych udziałów przez poszczególnych współwłaścicieli. Wobec tego uznano, że do sytuacji przejścia udziału w nieruchomości na inną osobę w drodze spadkobrania zastosowanie znajdzie art. 922 k.c., a do zmiany współwłaściciela w drodze sukcesji singularnej – przepis art. 221 zd. 1 k.c., zgodnie z którym czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. W razie przejścia należącego do P. C. udziału w nieruchomości na nabywcę udziału, przechodziłoby zatem zobowiązanie z tytułu wynagrodzenia zarządcy, bądź to w wysokości 70% pożytków przypadających na udział w razie wydzierżawienia nieruchomości lub oddania jej w najem, bądź też w wysokości 70% ceny sprzedaży udziału, aktualizujące się w chwili sprzedaży całej nieruchomości, skutkującej ustaniem współwłasności. O tym, że również w ocenie powoda przedmiotowe regulacje umowne były postanowieniami o tak rozumianej rozszerzonej skuteczności, świadczy, nieskuteczne wprawdzie, staranie się przezeń o uzyskanie na podstawie spornej umowy wpisu w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników.

Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy w ustalonych okolicznościach przyjął, że pozwany nie później niż w 2009 r. skutecznie wypowiedział umowę z dnia 23 lipca 1990 r., czego skutkiem było zaprzestanie wykonywania przez strony jej postanowień. Na uzasadnienie swojego stanowiska Sąd przywołał fragment pisma adw. K. M. do pozwanego z dnia 20 listopada 2009 r.:

„W związku z Pana pismem z 16.10.2009 r. do J. K. w sprawie wypowiedzenia umowy, przedstawiam co następuje: Wypowiedzenie umowy jest bezskuteczne i nie może rodzić skutków prawnych, a to w związku z wyrokiem Sądu Rejonowego w C. z dnia 17.09.2009 r., sygn. akt I C 443/09, gdyż Sąd Pana powództwo oddalił, a chodziło w tej sprawie o rozwiązanie umowy o zarząd nad nieruchomością (...)”

Sąd wyjaśnił, iż w treści powyższego pisma jednoznacznie wskazano, że pozwany złożył J. K. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o zarząd wspólną nieruchomością. To oświadczenie, wbrew treści pisma adw. K. M. do pozwanego z dnia 20 listopada 2009 r., było konsekwencją stanowiska sądu, że nie jest potrzebna ingerencja sądu w formie orzeczenia, a wystarczające jest oświadczenie pozwanego, w który wypowie umowę. Wynikało to również z pisma powoda do K. C. z dnia 20 października 2016 r.:

„(...) Zgodnie z dotychczasową zasadą koszty i przychody z nieruchomości dzieliliśmy w proporcji po 50%. Dlatego współwłaściciel P. C. powinien przekazać mi 50% dotychczas poniesionych nakładów (...)”

Z kolei z tego pisma, oprócz zmiany zasady rozliczania kosztów i przychodów z nieruchomości w stosunku do postanowień umowy z dnia 23 lipca 1990 r. wynika także, że w 2016 r. zarząd nieruchomością wspólną sprawował M. K. (1), a czynności zmierzające do rozliczenia poniesionych kosztów podejmował nie w imieniu J. K., lecz własnym.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 365<sup>1</sup> k.c. wypowiedzenie umowy o zarząd było dopuszczalne. Przepis ten stanowi, że zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Umowa nie zawierała postanowień określających termin wypowiedzenia, brak jest także w tym zakresie regulacji ustawowych lub zwyczaju. Dochowana została także pisemna forma wypowiedzenia wymagana zgodnie z art. 77 § 3 in fine k.c., stanowiącym, że w przypadku umowy zawartej w innej formie szczególnej odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem.

W tym stanie Sąd pierwszej instancji uznał, że umowa wygasła niezwłocznie po złożeniu przez pozwanego J. K. oświadczenia o jej wypowiedzeniu.

Podstawą faktyczną żądania, na co wprost wskazuje wysokość dochodzonej kwoty oraz data, od której żądane są odsetki za opóźnienie, a co zostało także jednoznacznie potwierdzone przez powoda na rozprawie w dniu 3 marca 2020 r., były okoliczności związane ze sprzedażą przez pozwanego jego udziału w nieruchomości i nieprzekazaniem powodowi 70% uzyskanej ceny sprzedaży, która to część w ocenie powoda przysługiwała mu na podstawie umowy z dnia 23 lipca 1990 r. W uzasadnieniu pozwu oraz również w toku sprawy powód wskazał także, że przysługuje mu względem pozwanego roszczenie z tytułu rozliczenia kosztów związanych z nieruchomością. Powód tego roszczenia nie dowiódł, zgodnie z normą art. 6 k.c. Sam powód na rozprawie w dniu 3 marca 2020 r. zeznał m.in., że trudno jest ocenić koszt odzyskania nieruchomości oraz że nie wie, jak rozliczał się J. K. z pozwanym w związku z umową z dnia 23 lipca 1990 roku. Zaoferowany materiał dowodowy nie pozwolił Sądowi pierwszej instancji na ustalenie rodzaju, konkretnego charakteru i czasu nakładów oraz że sprawowanie zarządu było odpłatne.

Z powołanych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu w całości, bez potrzeby analizy dalszych zarzutów strony pozwanej przeciw żądaniu pozwu.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd Okręgowy oparł na art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Wyrok Sądu pierwszej instancji został w całości zaskarżony przez powoda, który sformułował w apelacji poniższe zarzuty:

I) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- 1) art. 77 § 3 k.c. w zw. z art. 60 k.c. i art. 61 k.c. przy uwzględnieniu treści regulacji art. 74 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące dorozumianym przyjęciem faktu złożenia oraz skuteczności i terminu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną;
- 2) art. 77 § 3 k.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 232 § 2 k.c. przez zwolnienie strony pozwanej z obowiązku wykazania twierdzeń, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne, na rzecz uprawdopodobnienia oraz domniemań;
- 3) art. 200 k.c. w zw. z art. 205 k.c. i 207 k.c. przez uznanie, że określone przez współwłaścicieli zasady rozliczania pożytków i nakładów na nieruchomość oraz wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu nie znajdują zastosowania do roszczeń współwłaściciela z tytułu rozliczenia korzyści i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości oraz wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu;

II) naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to:

- 1) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. oraz w zw. z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. przez przeprowadzenie oceny zgromadzonego materiału dowodowego w sposób dowolny, z przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów

i oparcie rozstrzygnięcia w uwzględnieniu wygaśnięcia umowy na skutek wypowiedzenia, w tym faktu, terminu i skuteczności złożenia wypowiedzenia – w oparciu o daleko idące domysły wynikające z nadinterpretacji treści dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w tym ze zwolnieniem strony pozwanej z obowiązku udowodnienia swoich twierdzeń;

2) art. 227 k.p.c. z uwzględnieniem art. 278 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego w postaci dowodu z opinii biegłego dla wykazania wysokości nakładów i pożytków oraz wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu nieruchomością;

3) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 248 k.p.c. przez odmowę uwzględnienia wniosku o uzyskanie dokumentów potwierdzających fakty i zakres sprawowanego zarządu oraz podejmowanych w tym przedmiocie czynności oraz fakt poniesienia kosztów i nakładów na odzyskanie oraz utrzymanie nieruchomości wspólnej;

III) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:

1) przyjęciu, iż umowa o zarząd z dnia 23 lipca 1990 r. uległa rozwiązaniu na skutek wypowiedzenia – podczas gdy brak jest jakiegokolwiek dokumentu wykazującego fakt, treść złożonego oświadczenia woli oraz brak dokumentu wykazującego skuteczne dotarcie jakiegokolwiek oświadczenia woli do J. K., a co za tym idzie nie sposób dorozumiewać faktu, terminu i skuteczności złożenia oświadczenia w odniesieniu do ustania stosunku umownego pomiędzy stronami;

2) uznaniu, że sama wzmianka o dokumencie kierowanym do J. K., a zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o zarządzanie, w kontekście wskazania na bezskuteczność tego oświadczenia, wyczerpuje obowiązek wykazania faktu skutecznego złożenia oświadczenia określonej treści względem adresata oraz skuteczności tego wypowiedzenia, w tym faktu dotarcia przesyłki do adresata w sposób pozwalający na zapoznanie się adresata z jego treścią;

3) przyjęciu, że powód nie wykazał faktu i wysokości zarządu nieruchomością wspólną dla żądania ich rozliczenia – podczas gdy fakt sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, jak też koszty sprawowanego zarządu, czynności zachowawczych oraz wszelkich innych czynności zarządczych, jak też sposób rozliczenia pożytków i nakładów – zostały ustalone zgodną wolą stron, w tym wyrażoną w umowie z 1990 r. – zatem w oparciu o te ustalenia winny podlegać rozliczeniu.

W oparciu o wyżej przedstawione zarzuty apelujący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ gdyby zarzuty te okazały się trafne, wówczas należałoby rozważyć ich wpływ na prawidłowość ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie. Natomiast dokonywanie analizy zarzutów prawa materialnego jest możliwe dopiero wówczas, gdy w niewadliwy sposób został ustalony stan faktyczny.

Sąd pierwszej instancji dokonał obszernych ustaleń faktycznych, obejmujących okres poprzedzający zawarcie umowy z dnia 23 lipca 1990 r., co ujawnia kontekst sytuacyjny zawarcia tej umowy, a następnie okres po zawarciu umowy, co z kolei pozwala na ocenę czy i w jaki sposób umowa była realizowana przez strony, jakie rodziła konflikty, jakie działania były podejmowane przez strony w związku z tą umową. Ustalenia te znajdują potwierdzenie w niekwestionowanych dokumentach, jakie zostały złożone przez strony. W konsekwencji w tym zakresie nie sposób czynić Sądowi pierwszej

instancji zarzutu dokonania wadliwej oceny dowodów, wykraczającej poza ramy swobodnej oceny, czego wymaga art. 233 §1 k.p.c. Ustalenia te były wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy, a selekcja dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji winna być uznana za prawidłową. Pozyskiwanie dowodów zbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy prowadziłoby jedynie do zbędnej przewlekłości postępowania, czemu Sąd ma obowiązek przeciwdziałać (art. 6 §1 k.p.c.). Nie powinno budzić wątpliwości, że zakres istotnych faktów, jakie powinny być przedmiotem ustaleń Sądu, zależy od wskazanej podstawy żądania i w konsekwencji przepisów prawa materialnego, jakie znajdą zastosowanie w sprawie. Powód w pozwie w istocie wskazał dwie alternatywne podstawy faktyczne, chociaż dochodził roszczenia w określonej wysokości, a źródłem roszczeń była ta sama umowa. I tak w pierwszej kolejności powód domagał się w oparciu o uregulowania umowy z dnia 23 lipca 1990 r. 70% ceny uzyskanej przez pozwanego ze sprzedaży należącego do niego udziału w nieruchomości. Gdyby to roszczenie okazało się niezasadne, powód domagał się tej samej kwoty (faktycznie wyliczonej jako 70% ceny uzyskanej przez pozwanego) z tytułu rozliczenia kosztów odzyskania nieruchomości, jej zarządu, kosztów utrzymania i nakładów. Odnośnie do pierwszej podstawy strony przedstawiły dowody w postaci dokumentów pozwalających na ocenę zasadności roszczenia dochodzonego w oparciu o umowę z dnia 23 lipca 1990 r. w związku ze sprzedażą przez pozwanego udziału w nieruchomości. Natomiast w zakresie drugiej podstawy powód nawet nie wyszczególnił, jakie pozycje i z jakiego tytułu składają się na dochodzoną kwotę, przy czym mało prawdopodobne wydaje się, aby ewentualnie poniesione koszty i nakłady odpowiadały takiej samej sumie jak 70% ceny uzyskanej przez pozwanego ze sprzedaży udziału w nieruchomości. Nie sprecyzowano okresu, w jakim miały być ponoszone wydatki, rodzaju nakładów. Nie zaferowano konkretnych dowodów, a powód wniósł o pozyskanie szeregu akt z różnych postępowań, które – jak należy rozumieć – miały dopiero dostarczyć dowodów. Prawidłowy wniosek dowodowy nie powinien być jednak konstruowany w ten sposób, a z pewnością nie jest rolą Sądu wyrażanie strony i poszukiwanie za nią dowodów. Rację ma także Sąd Okręgowy wskazując na nieadekwatność zgłoszonego dowodu z opinii biegłych do zamierzonego celu w postaci czynienia określonych ustaleń faktycznych. Przedmiotem opinii biegłego nie może być dokonywanie ustaleń faktów i nie można tego obowiązku scedować na biegłego. W tym stanie rzeczy należy uznać, że powód nie podolał obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. i nie wykazał podstawy dochodzonego roszczenia z tytułu poniesionych kosztów odzyskania nieruchomości, jej utrzymania, poniesionych nakładów, wykonywania zarządu. Jednocześnie, jak słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, sam powód będący dysponentem sprawy, wskazał, że domaga się od pozwanego 70% uzyskanej przez niego ceny ze sprzedaży jego udziału w nieruchomości, do czego – w ocenie powoda – uprawniły go zapisy umowy z dnia 23 lipca 1990 roku.

Podsumowując powyższe należy uznać, że Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się zarzucanych mu naruszeń prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c., art. 227 k.p.c. w zw. z art. 248 k.p.c. i art. 278 k.p.c. Nie doszło także do uchybienia art. 231 k.p.c. przez ustalenie, że J. K. otrzymał pismo pozwanego z dnia 16 października 2009 r. zawierające wypowiedzenie umowy z dnia 23 lipca 1990 roku. Jednoznacznie świadczy o tym pismo pełnomocnika J. K. – adw. K. M. z dnia 20 listopada 2009 r., w którym we wstępie pełnomocnik odwołuje się wprost do tego pisma i zaznacza, że dotyczyło ono wypowiedzenia umowy. Treść odpowiedzi udzielonej przez profesjonalnego pełnomocnika nie pozostawia wątpliwości, co do zawartości merytorycznej pisma pozwanego z dnia 16 października 2009 roku. Ponadto działający w imieniu J. K. pełnomocnik w piśmie tym zwrócił się do pozwanego o zajęcie stanowiska (ostatni akapit pisma), a w odpowiedzi pozwany pismem z dnia 13 grudnia 2009 r. podtrzymał swoje stanowisko w kwestii wypowiedzenia umowy z dnia 23 lipca 1990 r. i równocześnie przedstawił swoje zastrzeżenia, co do realizowania umowy przez J. K. w okresie jej obowiązywania. Wobec treści tych pism w pełni uprawnione było ustalenie Sądu pierwszej instancji, że J. K. otrzymał wypowiedzenie umowy. Natomiast ocena skuteczności tego wypowiedzenia przynależy już do sfery stosowania prawa materialnego.

Wobec powyższego Sąd odwoławczy podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, co czyni zbędnym ich powielanie.

Sąd Apelacyjny podziela również ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, wynikiem której było przyjęcie, że umowa z dnia 23 lipca 1990 r. (z której powód wywodzi swoje roszczenia) została skutecznie wypowiedziana. Przytoczona przez Sąd Okręgowy argumentacja prawna zasługuje na podzielenie i nie ma potrzeby powtarzania tych samych argumentów. Wypowiedzenie zostało złożone we właściwej formie, było prawnie dopuszczalne i



zrodziło skutek prawny w postaci ustania stosunku zobowiązaniowego, jaki uprzednio łączył strony. Podkreślenia wymaga, że pisemnej odpowiedzi w związku z wypowiedzeniem umowy udzielił pełnomocnik będący adwokatem. Z racji posiadanej wiedzy i poczucia odpowiedzialności przypisanej do zawodu adwokata, nie sposób przyjąć, aby pełnomocnik udzielił odpowiedzi bez wiedzy mocodawcy, czy też wbrew jego woli. Profesjonalny pełnomocnik z pewnością też bez trudu zinterpretował treść pisma pozwanego wyrażającego wolę zakończenia stosunku umownego. Zupełnie inną kwestią pozostaje trafność poglądu pełnomocnika o braku możliwości wypowiedzenia umowy, co pozostaje bez wpływu na możliwość ustalenia, że wypowiedzenie dotarło do strony umowy i było skuteczne. Wola pozwanego odnośnie do zakończenia umowy z dnia 23 lipca 1990 r. nie może budzić wątpliwości, skoro wcześniej wystąpił do sądu uznając, iż jest to właściwa droga do rozwiązania umowy. Powództwo zostało oddalone, co było wynikiem konkluzji sądu orzekającego, iż zbędna jest ingerencja sądu, a pozwany (powód w tamtej sprawie) władny jest do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli, co też pozwany uczynił w piśmie z dnia 16 października 2009 r. i podtrzymał w piśmie z dnia 13 grudnia 2009 r. Nie można też tracić z pola widzenia podłoża wcześniejszych konfliktów między współwłaścicielami, którzy w istocie nie respektowali postanowień umowy z dnia 23 lipca 1990 r. i nie rozliczali się w sposób w niej przewidziany. Sąd Rejonowy w C. w sprawie sygn. akt I C 574/05 przesądził ważność umowy i zasądził na rzecz P. C. część pożytków pobieranych przez J. K. w proporcji przewidzianej umową. Z korespondencji prowadzonej przez strony wynika, że pozwany też samodzielnie zawarł umowę z innym podmiotem i podobnie nie rozliczał się w sposób przewidziany umową. Brak w sprawie dowodów potwierdzających zarząd i taki sposób rozliczania się przez strony, jaki przewidziano w umowie z dnia 23 lipca 1990 r. Z kolei korespondencja prowadzona już między stronami (po 2009 r.) potwierdza, że zmieniono sposób rozliczania się między współwłaścicielami (przyjęto podział po połowie).

W konsekwencji wypowiedziana skutecznie umowa nie może stanowić podstawy domagania się przez powoda roszczenia w związku ze sprzedażą udziału przez pozwanego, chociaż jednocześnie jest mocno wątpliwe, aby ta umowa w ogóle przewidywała tego rodzaju roszczenie w stosunku do pozwanego w przypadku dokonania przez niego sprzedaży swojego udziału.

Nie mogły zatem odnieść skutku również zarzuty naruszenia prawa materialnego, a to art. 60, 74 i 77 §3 k.p.c. Wypowiedzenie niewątpliwie zostało sporządzone na piśmie, gdyż do pisma właśnie odwołuje się profesjonalny pełnomocnik w odpowiedzi z dnia 20 listopada 2009 roku.

Z kolei inne roszczenia dochodzone przez powoda nie zostały wykazane, o czym było mowa wyżej. Można się też zgodzić z Sądem pierwszej instancji, iż w tym wypadku należałoby również rozważyć podniesiony zarzut przedawnienia. Trudno to jednak uczynić, skoro roszczenie to nie zostało bliżej skonkretyzowane.

Mając na względzie wszystkie wyżej przedstawione ustalenia i rozważania, apelację powoda, jako niezasadną, należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik sprawy, a to zgodnie z art. 98 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Zasądzone koszty obejmują wynagrodzenie pełnomocnika, którego wysokość została ustalona zgodnie z §2 pkt. 7 w zw. z §10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ( Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSA Anna Bohdziewicz