

Sygn. akt I ACa 831/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2022 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Sobieraj
Protokolant:	Ewa Zarzycka

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2022 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Z. C.

przeciwko R. H.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 5 maja 2022 roku, sygn. akt I C 6/20

uchyla zaskarżony wyrok w zakresie: punktu 1. w całości i punktu 3. w części rozstrzygającej o kosztach procesu dotyczących powództwa przeciwko R. H. i sprawę w powyższym zakresie przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSA Tomasz Sobieraj

Sygn. akt I ACa 831/22

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 grudnia 2020 roku powód Z. C. wniósł o zasądzenie od pozwanych R. H. oraz J. D. in solidum na swoją rzecz kwoty 200000 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego. W uzasadnieniu stanowiska wskazał przede wszystkim, że M. D., który scedował na powoda dochodzoną niniejszym pozwem wierzytelność, jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej kw nr (...). Do 2007 roku skupiał swoją aktywność zawodową na rozwoju ekonomicznym tej nieruchomości, w szczególności własnymi środkami i staraniem wybudował na niej pawilony handlowo-usługowe. W 2007 roku powierzył prowadzenie wspólnego interesu bratu J. D. w celu jego aktywizacji zawodowej oraz matce R. H.. Wcześniej, tj. w dniu 13 czerwca 1990 roku, powód udzielił matce pełnomocnictw celem realnego zarządzania całością nieruchomości. W tym czasie znajdujący się na niej pensjonat funkcjonował jako obiekt całoroczny, a matka cedenta mieszkała wówczas w tej nieruchomości oraz nie miała własnych lokali mieszkalnych. Od 2007 roku pozwani utrzymywali, że nieruchomość nie przynosi żadnych dochodów, w związku z czym cedent nie otrzymywał zapłaty za udostępnienie im swojego majątku. W związku z tym M. D. wypowiedział matce pełnomocnictwa uprawniające ją do wykonywania zarządu oraz wezwał pozwanych do przedstawienia rachunków z zarządu, co okazało się bezskuteczne. Pozwani nie byli zainteresowani inwestowaniem w przedmiotową nieruchomość, a jedynie maksymalizacją swoich

zysków i inwestowaniem ich w innym miejscu. Przejmując w zarząd nieruchomości, pozwana R. H. mieszkała w niej i nie posiadała swoich nieruchomości, a obecnie jej stan majątkowy uległ zwiększeniu, gdyż posiada trzy mieszkania w S. o łącznej szacunkowej wartości około 900 000 złotych, przyznając w toku postępowania w sprawie z wniosku cedenta o sygn. akt I Ns 378/18 o ustanowienie zarządcy sądowego przed Sądem Rejonowym w Koszalinie, że nie czerpała przychodów z innych źródeł. W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, że w okresie zarządu umownego, jak i po jego wygaśnięciu do chwili obecnej, wszelkie korzyści jakie przynosiła nieruchomość są zatrzymywane przez pozwanych i dzielone między nich. Z tych względów powód dochodzi należnych mu pożytków w ramach konstrukcji in solidum, albowiem to wspólne działanie pozwanych doprowadziło do wyzucia cedenta z wszelkich pożytków generowanych przez nieruchomość, ponadto pozwani odmówili złożenia sprawozdania z zarządu oraz ograniczają mu prawo do korzystania z niej. Pozwany R. D. oświadczył wprost w postępowaniu o ustanowieniu zarządcy, że nie widzi możliwości dopuszczenia cedenta do zarządu. Cedent na mocy umowy cesji globalnej z dnia 7 grudnia 2019 roku zbył na rzecz powoda wszelkie przysługujące mu, jako współwłaścicielowi nieruchomości, roszczenia niezależnie od daty, sposobu i tytułu ich powstania, w szczególności, choć nie wyłącznie z tytułu: pobranych a nierozliczonych pożytków, utraconych korzyści związanych z niewłaściwym wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną oraz niedopuszczeniem cedenta do wykonywania zarządu nią, odszkodowania za sprzeczne z prawem i dobrymi obyczajami wykonywanie zarządu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zdaniem powoda, szacunkowa wartość rocznych pożytków z nieruchomości wynosi około 100 000 złotych, zatem powód domaga się od pozwanych zasądzenia tych kwot za lata 2010 i 2013, czyli łącznie 200 000 złotych, tj. przy możliwości rozdrobnienia w/w roszczeń za poszczególne lata. Jednocześnie powód podkreślił, że poza sporem sądowym pozostają nabyte przez powoda roszczenia dotyczące lat: 2011, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 oraz 2019, których dochodzenia zapowiada w przyszłości, o ile strony nie dojdą do polubownego uregulowania kwestii z nimi związanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana R. H. wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o przeprowadzenie zawnioskowanych dowodów z dokumentów i zeznań stron. Zaprzeczając twierdzeniom pozwu, podniosła w szczególności, że nieruchomość – a właściwie środki przeznaczone na jej zakup - będąca przedmiotem sporu została darowana w dniu 10 października 1983 roku przez pozwaną i jej ówczesnego męża S. A. na rzecz małoletnich wówczas synów, tj. R. oraz M. D. (poprzednio: A.), mając być swego rodzaju polisą dla nich oraz, aby zabezpieczyć byt rodzinie i spokojne przejście pozwanej na emeryturę. Oczywistym pozostaje, że działalność na niej prowadzona była przez pozwaną, w której ta zamieszkiwała i nią zarządzała. Uzgodnienia te były kontynuowane po osiągnięciu pełnoletności przez synów pozwanej, a środki uzyskiwane z nieruchomości były przeznaczane na zaspokojenie potrzeb rodziny, wychowanie i dalsze kształcenie dzieci pozwanej, w tym cedenta. W związku z jego nagannym zachowaniem wobec matki toczy się aktualnie postępowanie przed Sądem Okręgowym w Warszawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w postaci zwrotnego przeniesienia udziału w spornej nieruchomości, którego podstawą jest odwołanie w/w darowizny. Podniosła także, że M. D. nigdy nie pracował na obiekcie hotelarskim ani w pawilonach handlowych, a od momentu wykonania darowizny nieruchomością w całości niepodzielnie zarządzała pozwana, do czego cedent udzielał jej wielokrotnie ustnie i pisemnie stosownych upoważnień oraz wiedząc, że koszty z tym związane będzie wyłącznie ona ponosić. Cedent respektował taki sposób korzystania z nieruchomości i zdaje sobie sprawę, że to pozwana od zawsze była osobą, która zajmowała się nieruchomością i czyniła starania, aby działalność ta przynosiła jakiegokolwiek dochody. Ponadto wskazała, że cedent w 2006 roku, wspólnie z R. D. przekazał jej nieodpłatnie dysponowanie całą nieruchomością, organizowanie zarządzania nią oraz dysponowania według jej uznania, jak i pożytkami, które zostaną pobrane w przyszłości. Pozwana miała zaś regulować wszelkie świadczenia związane z utrzymaniem nieruchomości, w tym koszty remontów oraz należności publicznoprawnych. W czasie objętym pozewem (lata 2010 i 2013) zatem nieodwołane w/w oświadczenie cedenta kreowało co najmniej stosunek użyczenia. Cedent nigdy nie odwołał swojego oświadczenia z 2006 roku, w związku z czym ustalenia te pozostają nadal aktualne w celu należytego zapewnienia funkcjonowania nieruchomości, nie zdaje on sobie sprawy z kosztów z tym związanych. Podobne oświadczenie upoważniające pozwaną do zarządzania nieruchomością i gospodarowania nią podpisał w dniu 10 maja 2007 roku. Drugie upoważnienie stanowiło potwierdzenie tego pierwszego, tj. z 2006 roku i wskazywało na jego wolę, jeżeli chodzi o domniemane korzyści, jakie miała przynosić nieruchomość. Żadne z powyższych upoważnień nie zostało przez cedenta odwołane. Pozwana podniosła także, że nie odniosła w latach 2010 i 2013 żadnych zysków z nieruchomości

w wysokościach wskazanych w pozwie, a zatem nie mogła ich przekazać drugiemu pozwanemu. Powód zapomina, że pozwana przekazywała środki na rzecz cedenta, w tym na zakup samochodu, koszty utrzymania w W. oraz koszty związane z jego działalnością naukową. Co więcej, cedent przyjeżdżał na teren nieruchomości i sam pobierał czynsz bezpośrednio od najemców, z pominięciem osoby zarządzającej. W pozwie przyznano, że cedent nie zna okoliczności domniemanego rozliczania się pozwanych, a mimo to kieruje powództwo przeciwko R. D., który nie zajmuje się zarządzaniem nieruchomością, nie używa jej, a powód nie przedstawia żadnych dowodów na to, aby ten pozwany faktycznie uzyskiwał jakiegokolwiek korzyści majątkowe z rzekomych dochodów z nieruchomości. Zdaniem pozwanej, powód nie posiada także legitymacji czynnej do wytoczenia przedmiotowego powództwa nie tylko w związku z bezzasadnością roszczenia, ale także w związku z nieważnością samej umowy cesji, która jest na tyle ogólnikowa, że nie wiadomo jakie konkretnie wierzytelności zostały przekazane na rzecz cesjonariusza.

Pozwany R. D. również wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, powielając praktycznie te same argumenty i wnioski dowodowe, które zostały zawarte w odpowiedzi na pozew pozwanej R. H., z wyłączeniem twierdzeń dotyczących wyłącznie jego osoby, jako współwłaściciela nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 5 maja 2022 roku:

- w punkcie pierwszym zasądził od pozwanej R. H. na rzecz powoda Z. C. kwotę 157599,00 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 lutego 2020 roku do dnia zapłaty;
- w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
- w punkcie trzecim ustalił, że powód wygrał proces w 79 %, a pozwana R. H. w 21 % oraz, że przegrał go w całości (100 %) względem pozwanego R. D., pozostawiając szczegółowe wyliczenia referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy w Koszalinie powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

R. D. i M. D. są współwłaścicielami po 1/2 części nieruchomości położonej w M., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo współwłasności tej nieruchomości wpisane jest na podstawie umowy sprzedaży z dnia 10 października 1983 roku, mocą której rodzice małoletnich wówczas M. A. (lat 15) i R. A. (1) (lat 6) przekazali (darowali) na ich rzecz środki na zakup tej nieruchomości od sprzedającej, tj. H. H..

W dniu 24 maja 1990 roku Sąd Rejonowy w Koszalinie rozwiązał przez rozwód małżeństwo S. A. z R. A. (2), a ich synowie przyjęli nazwisko panięńskie matki, tj. D..

W dniu 13 czerwca 1990 roku M. A. (obecnie: D.) upoważnił swoją matkę R. A. (2) do zastępowania go we wszystkich jego sprawach majątkowych przed sądami powszechnymi oraz administracji państwowej, do zarządu majątkiem oraz odbioru korespondencji i wszelkich należności.

Pismem z dnia 20 maja 1994 roku współwłaściciele „oddali w użytkowanie”, na czas nieokreślony, matce pomieszczenie pensjonatu łącznie z kuchnią i stołówką za odpłatnością 500 000 st. złotych, a ponadto ustalili, że wszystkie koszty związane z prowadzeniem działalności, jak bieżące remonty, opłaty za energię elektryczną, pobór wody, wywóz wszelkich nieczystości itp. ponosi R. H., użytkownik pensjonatu.

Następnie, w uzupełnieniu pisma z 1994 roku, M. D. i R. D. – w związku z ich nieobecnością w M. – przekazali pisemnie od 2006 roku swojej matce dysponowanie całością nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), prosząc ją w tym piśmie o „organizowanie, zarządzanie, opiekę, czuwanie nad całością i dysponowanie wg uznania i potrzeb utrzymując w dobrej kondycji (rozbudowując, regulując wszystkie świadczenia, koszty itp.).”

W dniu 10 maja 2007 roku R. D. i M. D. podpisali następnie upoważnienie, w którym umocowali swoją matkę do występowania w ich imieniu, bez wskazania jednak konkretnie do czego lub do jakich czynności faktycznych czy prawnych.

R. D. udzielił w dniu 18 lutego 2012 roku, z potwierdzonym notarialnie podpisem w dniu 2 października 2012 roku, pełnomocnictwa R. H., aby w jego imieniu dokonywała ona wszelkich czynności związanych z wykonywaniem jego praw jako współwłaściciela nieruchomości położonej w M., ul. (...), w szczególności do czynności zarządzania wszystkimi obiektami w ramach zwykłego zarządu, jak i do każdej czynności przekraczającej zwykły zarząd według swobodnego uznania pełnomocnika.

Pozwana R. H. od początku, tj. od 1983 roku zarządzała samodzielnie nieruchomością synów, pobierając z niej pożytki oraz regulując, związane z prowadzoną przez nią na tej nieruchomości działalnością, wszelkie zobowiązania. Nieruchomość była także sukcesywnie rozbudowywana. Na początku był tam sklep, a później usługi turystyczne. Pozwana mieszkała na terenie nieruchomości, prowadząc rodzinny interes. Gdy synowie byli niepełnoletni miała upoważnienie sądu rodzinnego do zarządzania nią, a następnie od synów jako współwłaścicieli. Od 1 czerwca 1994 roku pozwana prowadziła na tej nieruchomości własną działalność gospodarczą, której przedmiotem było prowadzenie obiektów noclegowych i miejsc krótkotrwałego zakwaterowania, restauracji i innych stałych placówek gastronomicznych, przygotowywanie i podawanie napojów, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Z dochodów, jakie przynosiła nieruchomość, a w szczególności prowadzony na niej pensjonat i kilkanaście pawilonów handlowych, korzystała pozwana i cała jej rodzina. Zanim M. D. wyjechał do W. na studia, pracował w tej nieruchomości, prowadził także na niej własną działalność, założył restaurację, pub i czerpał dochody z tego tytułu, dopóki nie został w 2007 roku odsunięty przez matkę i brata. Pensjonat przynosił zyski, a jego sukcesywną rozbudowę pozwana finansowała z bieżącej działalności. Pozwana nie pobierała wynagrodzenia za sprawowany zarząd, przekazywała dzieciom, tj. synom i córce, pieniądze m.in. na ich wykształcenie i inne potrzeby, w tym co najmniej około 30 000 złotych na rzecz M.. Synowi R. darowała m.in. samochód o wartości około 60 000 złotych. W ostatnich latach, według jej twierdzeń, M. D. nic od matki nie dostał, bo w 2017 roku, kiedy pobił młodszego brata, zerwał kontakty z rodziną. Ich wzajemne stosunki zaczęły się psuć od 2014 - 2015 roku, a w 2016 roku zaczął upominać się o pieniądze i samodzielnie pobrał je od najemców. Pozwana odwołała w związku z tymi zdarzeniami pismem z dnia 26 maja 2017 roku darowiznę środków na zakup jego udziału w nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) i wystąpiła w dniu 9 sierpnia 2017 roku do Sądu Okręgowego w Koszalinie (przekazanego następnie do SO w Warszawie) z pozwem przeciwko starszemu synowi o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w zakresie przeniesienia na nią 1/2 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Według twierdzeń pozwanej, nieruchomość nie przynosiła dochodów, jakich spodziewał się cedent za okres wskazany w pozwie, gdyż przychody były pochłaniane przez koszty, a kwoty dochodzone pozwem są nierealne, bowiem średnio czynsz dzierżawny (najmu) jednego pawilonu wynosił około 10000 złotych za sezon. Pozwana nie potrafiła jednak wskazać jaki jest miesięczny koszt utrzymania całej nieruchomości ani jakie kwoty były wydatkowane na remonty w poszczególnych okresach. W latach 2010 i 2013 na nieruchomości była prowadzona działalność pensjonatowa, sezonowa, czasami zdarzały się zimowiska, sylwester, jednakże pozwana nie pamiętała jakie z tego tytułu uzyskała dochody. W 2016 roku podpisała umowy o współpracę z siedmioma najemcami pawilonów handlowych, a w 2017 roku umowy najmu lokali użytkowych na kwoty od 6 000 złotych do 16 000 złotych. Pismem z dnia 9 czerwca 2017 roku M. D. zwrócił się bezpośrednio do wszystkich najemców, po nieudanych próbach rozwiązania konfliktu z bratem i matką, tj. po wypowiedzeniu jej w maju 2017 roku wszelkich pełnomocnictw, oraz oświadczył, że przejmuje kwotę 60000 złotych tytułem całkowitego rozliczenia się z nimi na sezon letni 2017 roku; wyraził też zgodę na dalsze prowadzenie przez nich działalności gospodarczej.

Obecnie pozwana ma 73 lata i jest na emeryturze, ale prowadzi nadal w/w działalność gospodarczą. Z własnych oszczędności pozwana zakupiła 4 lata temu jeden lokal mieszkalny w S., a ponadto stała się właścicielką dwóch następnych nieruchomości w S. z darowizny uzyskanej od córki w wysokości około 500 000 złotych.

W okresie, gdy M. D. prowadził działalność na przedmiotowej nieruchomości, tj. w latach 90-tych XX wieku, rozbudował ją i zainwestował własne środki w sprzęt gastronomiczny. Wszystkie wakacje, kiedy studiował, przebywał w M. i przeznaczal je na budowę i rozwój działalności. Pieniądze na ten cel i na studia uzyskiwał z wielu źródeł, sprzedając m.in. pomysły dzierżawcom na prowadzenie interesu, pożyczal też od znajomych i spłacał te pożyczki po wakacjach. Dochody z dzierżawy nieruchomości przeznaczal na rozbudowę albo spłacał długi zaciągnięte przed sezonem. Sam prowadził restaurację, hotel i stołówkę. Hotel przynosił wówczas dochody około 200000 złotych

rocznie. Sprowadził wiklinowe stoły i krzesła do restauracji z marmurowymi blatami, zakupił też profesjonalny sprzęt (10 podwójnych profesjonalnych gofrownic, maszynę do ubijania śmietany, chłodnię), którego obecnie – według zapewnień dzierżawców – już nie ma, a pozwani milczą na ten temat. Na terenie nieruchomości znajduje się kilkanaście sklepów, w pełni wyposażona lodziarnia, smażalnia ryb, pizzeria. Ponieważ młodszy brat R. nigdzie nie pracował, pozwana zwróciła się w 2007 roku do starszego syna M., aby przynajmniej dzierżawienie sklepów oddał bratu w zakresie podpisywania umów dzierżaw i zarządzania nimi. Na jej prośbę M. D. zostawił klucze od lokali dzierżawców wraz ze sprzętem i wyposażeniem, licząc, że brat z czasem odda mu część pieniędzy uzyskanych z tego tytułu, tj. gdy za rok, dwa stanie na nogi i nastąpi powrót do poprzedniej sytuacji. R. D. nie prowadził jednak samodzielnie żadnej działalności, upoważniając w 2012 roku matkę do wykonywania w jego imieniu wszelkich czynności z tym związanych. Od nasilenia się konfliktu w 2017 roku pozwani nie chcą się rozliczyć za okres ostatnich 11 lat z M. D., w którym nie otrzymał od nich żadnych pożytków, poza kwotą 60000 złotych uzyskaną bezpośrednio w 2017 roku od najemców pawilonów handlowych (dotyczących działalności związanej ze sklepami i lodziarnią), a do których się zwrócił bezpośrednio, po wyjaśnieniu, że jest faktycznym współwłaścicielem nieruchomości. W związku z tym, że nie został ostatecznie dopuszczony przez pozwanych do wspólnego prowadzenia działalności i uzyskiwania dochodów ze wspólnej nieruchomości, w tym nie uzyskał informacji o uzyskanych pożytkach za ostatnie lata, zwłaszcza w 2010 i 2013 roku, cofnął w maju 2017 roku wszystkie udzielone pozwanej upoważnienia i pełnomocnictwa. Do chwili obecnej pozwani odmawiają mu dostępu do dokumentów oraz korespondencji urzędowej związanej z nieruchomością. Pismem z dnia 12 czerwca 2017 roku R. H., jako przedsiębiorca, została wezwana przez Ministra Rozwoju i Finansów, na wniosek M. D., do przedstawienia dokumentów potwierdzających posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości wskazanej jako adres głównego miejsca prowadzenia działalności na niej.

Pozwany R. D. z wykształcenia jest artystą-malarzem i mieszka w B.. Razem z bratem M. pomagali mamie w prowadzeniu działalności gospodarczej na nieruchomości od samego początku, a gdy wyjechali na studia, to udzielili jej pełnomocnictw do zarządzania nią samodzielnie. R. H. dysponowała dochodami na rzecz dzieci, którym dzięki temu niczego nie brakowało i mogli spokojnie studiować. Pozwany nie widział, aby w 2010 i 2013 roku brat pobierał jakieś środki bez wiedzy i zgody matki, chociaż mógł to zrobić, jak również bezpośrednio pobierać czynsz od najemców. Do 2016 roku brat wszystko akceptował i według jego twierdzeń – nie chciał udziału w dochodach, wcześniej precyzując jedynie w 2006 roku upoważnienie do zarządzania nieodpłatnie nieruchomością przez ich matkę, która mogła swobodnie dysponować pożytkami według swego uznania.

W sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Koszalinie, pod sygn. akt I Ns 378/18, z wniosku M. D., o wyznaczenie zarządcy wspólnej nieruchomości, ustanowiony został zarządca w osobie P. W.. Pozwany R. D. złożył apelację od tego rozstrzygnięcia. Według kandydatów na zarządcę, tj. P. W. i J. W., przesłuchiwanym przez Sąd na rozprawie w dniu 25 listopada 2019 roku, nieruchomość jest zachowana w dobrym stanie i przynosi aktualnie dochody w wysokości około 140 000 złotych rocznie, stąd wyrazili zainteresowanie na profesjonalne zarządzanie nią.

Z opinii technicznej, sporządzonej na zlecenie Przedsiębiorstwa (...) R. H., przez inż. M. U., wynika, że szacunkowa rynkowa wartość strat nieruchomości wynosi 2455000 złotych z tytułu robót budowlanych prowadzonych na sąsiedniej działce powodujących awarię budynku pensjonatu (...) w M..

Dochody, jakie można było uzyskać w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) za rok 2010 i 2013, przy uwzględnieniu kosztów związanych z jej utrzymaniem, wynoszą łącznie 315 198 złotych. Według wyliczeń biegłego, przychody za w/w okres z całej nieruchomości wynosiły 704 754 złotych, a poniesione koszty 398 556 złotych, zatem 1/2 część uzyskanego dochodu wynosi 157 599 złotych (315 198 złotych : 2 = 157 599 złotych). Biegły wskazał, że obecny stan działki nr (...) jest bardzo zbliżony do stanu z 2010 i 2013 roku, a na niej znajdują się: 4 – kondygnacyjny budynek pensjonatu z częścią mieszkalną o łącznej powierzchni użytkowej 618 m² oraz 14 pawilonów handlowych o powierzchni użytkowej po 8 m² każdy wraz z nadbudówką w postaci letniego, 4 – pokojowego mieszkania o powierzchni 33 m². Budynki były eksploatowane i utrzymywane w prawidłowej gospodarce remontowej. Po odjęciu szacunkowych kosztów poniesionych przy uzyskaniu przychodu, w łącznej wysokości 389556 złotych (tj. 187 989 złotych za 2010 rok i 201 567 złotych za 2013 rok, przy uwzględnieniu w każdym roku ryczałtowo

dotychczasowych kosztów w wysokości po 10 000 złotych tytułem uzupełnienia sprzętu kuchennego, porządkowego, usług prawnych, księgowych, bankowych prowizji itp., ponoszonych przez zarządcę) od kwoty przychodów w wysokości 704754 złotych (tj. 495800 złotych (162500 złotych + 46620 złotych + 38776 złotych) x 2 -tytułem dochodów za noclegi w pensjonacie, 162400 złotych (2 x 81200 złotych) - tytułem dochodu z wynajmu pawilonów handlowych, 8784 złotych (4392 złotych x 2) z tytułu wynajmu mieszkania nad pawilonami oraz 37770 złotych tytułem usług gastronomicznych) uzyskamy kwotę 315198 złotych, która kształtuje się na poziomie wolnorynkowym. W 2010 i 2013 roku nieruchomość będąca przedmiotem opinii posiadała dobrą zdolność do generowania zysków.

Pismem z dnia 25 czerwca 2018 roku M. D. skierował do pozwanej R. H. ostateczne przedsądowe wezwanie do złożenia sprawozdania ze sprawowanego zarządu za ostatni okres, tj. od 2012 do 2017 roku, albowiem nie udzieliła odpowiedzi na wcześniejsze jego wezwanie w tym przedmiocie z dnia 27 kwietnia 2018 roku, wskazując, że jako współwłaściciel ma on prawo wiedzieć, jakie środki zostały wypracowane na nieruchomości.

W dniu 7 grudnia 2019 roku M. D. (cedent) zawarł umowę sprzedaży wierzytelności z powodem Z. C. (cesjonariuszem), mocą której – z uwagi na konflikt z drugim współwłaścicielem i byłym zarządcą – oświadczył, że wierzytelności stanowiące przedmiot niniejszej umowy wraz z należnościami ubocznymi przysługują mu od dłużników jako współwłaścicielowi nieruchomości położonej w M. przy ul. (...). Tym samym sprzedał powodowi wszelkie przysługujące mu na dzień zawarcia umowy od R. D. (§ 3 ust. 1 umowy) oraz od R. H. (§ 3 ust. 2) wierzytelności. Jednocześnie oświadczył, że „celem uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, cesja ma charakter globalny i obejmuje wszelkie wierzytelności przysługujące mu jako współwłaścicielowi nieruchomości niezależnie od daty, sposobu i tytułu ich powstania, w tym w szczególności choć nie wyłącznie z tytułu: pobranych a nie rozliczonych pożytków z nieruchomości, utraconych korzyści związanych z niewłaściwym wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną oraz niedopuszczeniem cedenta do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, odszkodowania za sprzeczne z prawem i dobrymi obyczajami wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną, odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości do łącznej wysokości 2000000 złotych (dwóch milionów złotych) od każdego z dłużników wymienionych w ust. 1 i 2 powyżej” (§ 3 ust. 3). W dniu 20 grudnia 2019 roku cedent, w terminie zakreślonym w § 6 w/w umowy, złożył z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenie o dokonaniu sprzedaży wierzytelności objętych umową cesji z dnia 7 grudnia 2019 roku. Co do ceny sprzedaży wierzytelności strony zawarły odrębną umowę, a pozew obejmuje cesję w zakresie przychodów i dochodów z nieruchomości oraz pożytków z wynajmu z lokali użytkowych zlokalizowanych przy deptaku w M., z ograniczeniem do okresu za 2010 i 2013 rok. Pismem z dnia 27 grudnia 2019 roku pełnomocnik powoda zawiadomił pozwanych o w/w umowie cesji oraz wezwał ich do zapłaty kwoty 2000000 złotych, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

Nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 5 listopada 2021 roku oddalono powództwo pozwanej w sprawie III C 1826/18.

Sąd Okręgowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał, że powództwo okazało się zasadne w części oraz wyłącznie w stosunku do pozwanej R. H., a w pozostałym zakresie i wobec pozwanego R. D. podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Sąd Okręgowy wskazał, że w ustaleniach stanu faktycznego oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów, jak również na zeznaniach świadków i częściowo zeznaniach stron. Moc dowodowa załączonych dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego, natomiast ich rzetelność i autentyczność, nie była kwestionowana przez żadną ze stron, z wyjątkiem podnoszonych przez cedenta - M. D. okoliczności co do ewentualnego podpisywania niektórych pism przez niego in blanco, co jednak nie zostało wykazane w sposób przekonujący, także z uwagi na znaczny upływ czasu od tych czynności. Sąd Okręgowy w pozostałym zakresie dał wiarę zeznaniom świadka M. D., albowiem jego zeznania były spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym. Tym samym Sąd Okręgowy uznał je za wiarygodne. Zeznaniom pozwanych R. H. i R. D. Sąd Okręgowy dał wiarę jedynie w części, albowiem w pewnym zakresie pozostawały ze sobą w sprzeczności, w tym co do okoliczności związanych z możliwością pobierania przez M. D. pożytków w okresie dochodzonym pozewem z nieruchomości wspólnej. Dodatkowo zeznania pozwanej R. H. okazały się sprzeczne z jej własnymi zeznaniami składanymi w innych sprawach (I Ns 378 /18

przed Sądem Rejonowym w Koszalinie i III C 1826/18 przed Sądem Okręgowym w Warszawie), co dodatkowo je dyskwalifikuje i pokazuje, że pozwana jest niewiarygodna w swych twierdzeniach, klucząc i tworząc wiele wersji. Natomiast zeznania powoda nie miały większego znaczenia co do faktów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, rozliczaniem się z pożytków z niej uzyskiwanych, gdyż jako osoba obca nie uczestniczył w tym procesie, o którym dowiedział się dopiero po podpisaniu umowy cesji z M. D. oraz powziął od niego wiedzę o przyczynach konfliktu między współwłaścicielami i ich matką.

W ustaleniach stanu faktycznego Sąd Okręgowy oparł się także na opinii biegłego rzeczoznawcy sądowego J. S., której strony nie kwestionowały pod względem dokonanych obliczeń, którą uznał jako profesjonalną i należycie uzasadnioną oraz sporządzoną zgodnie ze zleceniem Sądu, na uściślony wniosek powoda w tym przedmiocie. Sąd Okręgowy wskazał, że pozwani odrzucali opinię a priori jako, ich zdaniem, nieprzydatną w sprawie z uwagi na przyjęty sposób obrony przed pozwem oraz opartą na założeniach hipotetycznych biegłego, bez wsparcia jej dokumentami źródłowymi, np. w zakresie takich czynników jak ilość gości hotelowych czy liczba wynajętych pawilonów. W ocenie Sądu Okręgowego - zapominają pozwani, że ani powód, ani cedent nie są w posiadaniu żadnych dokumentów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przez pozwaną na przedmiotowej nieruchomości z oczywistych względów, tj. trwającego od lat konfliktu i sporów sądowych, a pozwani – chcąc zaprzeczyć twierdzeniom powoda w tym zakresie i złożonym przez niego wnioskowi w punkcie VI pozwu, do których się w żaden sposób nie odnieśli – nie przedłożyli ich dobrowolnie celem jakiegokolwiek weryfikacji. W związku z tym, taką postawę procesową w zakresie inicjatywy dowodowej Sąd Okręgowy ocenił negatywnie przez pryzmat art. 233 § 2 k.p.c. i art. 3 k.p.c. Jego zdaniem - skoro pozwani nie przedłożyli żadnego przekonującego kontrdowodu do wykonanej przez biegłego opinii, to trudno uznać ich zastrzeżenia do niej za uzasadnione i stanowiące jedynie gołosłowną z nią polemikę.

Przechodząc do oceny merytorycznej zgłoszonego powództwa, Sąd Okręgowy wskazał, że nie było ono przedawnione w związku ze wskazanym okresem żądania zapłaty (art. 118 k.c.), co powód uzasadnił już na wstępie. Sąd Okręgowy uznał także, że powód miał legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem określonym w pozwie przeciwko pozwanej R. H., która zarządzała w imieniu M. D., jako współwłaściciela, jego udziałem w nieruchomości położonej w M. przy ul. (...). Zawarta pomiędzy powodem, jako cesjonariuszem a M. D., jako cedentem, umowa z dnia 7 grudnia 2019 roku jest ważna w tej części, w której dotyczy wierzytelności związanych z wykonywaniem czynności zarządu nieruchomością przez matkę cedenta, tj. R. H. w imieniu obu synów, tj. jej współwłaścicieli, w szczególności w związku z nierozliczeniem się z uzyskanych przez nią z tego tytułu dochodów (pożytków) z cedentem, za rok 2010 i 2013.

Sąd Okręgowy przywołał art. 509 § 1 i 2 k.c. i wskazał, że istota takiej umowy polega na tym, że wierzyciel-cedent przenosi na nabywcę-cesjonariusza wierzytelność przysługującą mu wobec dłużnika. Zgoda dłużnika na jej zawarcie jest potrzebna tylko wtedy, gdy w umowie łączącej wierzyciela z dłużnikiem wyłączono możliwość przeniesienia wierzytelności na osobę trzecią, a sam przelew wierzytelności nie może pogorszyć sytuacji dłużnika. Wierzytelność – z wyjątkiem związanej z dokumentem na okaziciela i zabezpieczonej hipoteką – przechodzi na nabywcę solo consensu, tj. przez sam fakt zawarcia umowy. Umowa ta może być w zasadzie zawarta w dowolnej formie. Celem i skutkiem przelewu jest przejście wierzytelności na nabywcę. W wyniku przelewu przechodzi na nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi, który zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki go wiązał z dłużnikiem. Wierzytelność przechodzi na nabywcę w takim stanie, w jakim była w chwili zawarcia umowy o przelew, a więc ze wszystkimi związanymi z nią prawami i brakami (np. przedawnieniem). Z reguły każda wierzytelność (pieniężna i niepieniężna), jeżeli jest zbywalna, może być przedmiotem przelewu, chyba że zakazuje tego ustawa (np. art. 449, 595, 602, 912 k.c.), umowa bądź sprzeciwia się temu właściwość zobowiązania. W świetle prawa polskiego przyjmuje się także co do zasady dopuszczalność cesji wierzytelności przyszłych, tj. takich, które w chwili ich przeniesienia nie istnieją, a mają powstać w przyszłości.

Sąd Okręgowy wskazał, że wbrew twierdzeniom pozwanych i zgodnie ze stanowiskiem zawartym w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 września 2013 roku, w sprawie VI ACa 398/13, LEX nr 1544537, skuteczne jest zbycie wierzytelności nieoznaczonej dokładnie w umowie przelewu, jeżeli można ją określić na podstawie np. treści stosunku zobowiązaniowego, z którego ona wynika. Nie jest też warunkiem skutecznego zawarcia umowy cesji wierzytelności zapłata ceny w wykonaniu tej umowy. Umowa cesji może być także zawarta pod tytułem

darmym. Sąd Okręgowy wskazał, że nie ma też wymogu, pod rygorem nieważności, aby umowa określała cenę zbycia wierzytelności. Skoro żaden przepis nie ogranicza sposobu wskazania ceny w umowie cesji, z zastrzeżeniem, że stanowi ona element istotny każdej umowy sprzedaży, to dopuszczalne jest określenie jej w taki sposób, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 353¹ k.c., jak uczyniły to strony w § 3 ust. 5 umowy z dnia 7 grudnia 2019 roku, tj., że wynagrodzenie oraz zasady jego zapłaty, a także odpowiedzialność cedenta za istnienie wierzytelności określiły w odrębnym dokumencie. Przy czym nie jest on adresowany w żadnym razie do dłużników i obojętne jest, z ich punktu widzenia, za jaką kwotę wierzytelności zostały faktycznie zbyte na rzecz cesjonariusza oraz czy jest on w stanie, przy możliwości podnoszenia przez dłużników zarzutów określonych w art. 513 k.c., w ogóle je wyegzekwować. W obrocie prawnym nie jest niczym nadzwyczajnym, a wręcz stosowanym nagminnie (np. przez banki i fundusze sekurytyzacyjne), zwyczaj zasłaniania się tajemnicą handlową w zakresie ceny nabycia wierzytelności.

Sąd Okręgowy analizując treść stosunku zobowiązaniowego łączącego M. D. z R. H., na podstawie którego wywodzi on swoje prawa scedowane następnie na powoda, uznał, że można określić go jako wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem majątkiem należącym do cedenta, z których to czynności, zwłaszcza w zakresie uzyskanych pożytków z nieruchomości, powinna była się rozliczyć, o ile strony inaczej tego nie uzgodniły. Wskazał, że zgodnie z art. 750 k.c., regulującym umowy o świadczenie usług na warunkach zlecenia, do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Świadczenie usług występuje w przypadku wszelkich umów obligujących do dokonywania czynności faktycznych (jednorazowych, wielokrotnych, w tym wykonywanych stale) lub do dokonania powiązanych funkcjonalnie czynności faktycznych i prawnych (np. umowy o świadczenie pomocy prawnej, zarządzanie przedsiębiorstwem, majątkiem lub nieruchomością). Co do zasady umowa o zarządzanie powinna mieć odpłatny charakter, ale nie jest wykluczone zawarcie jej pod tytułem darmym, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie (z wyjątkiem okresu, gdy oddano jej w odpłatne „użytkowanie” część nieruchomości, aczkolwiek trudno mówić o skuteczności takiej czynności z uwagi na brak wymaganej formy aktu notarialnego), skoro odnosiła się do majątku rodzinnego stron takiego zobowiązania, Sąd Okręgowy wskazał, że ponadto R. H., podejmując się wykonywania nieodpłatnego zarządu na nieruchomości formalnie należącej do jej synów, prowadziła na niej szereg czynności związanych z własną działalnością gospodarczą, mając pełną swobodę w dysponowaniu całą, atrakcyjnie ułożoną nad morzem nieruchomością i osiągając z tego tytułu wymierne dochody, praktycznie bez żadnej kontroli współwłaścicieli i dopóki stosunki rodzinne pozwalały na tolerowanie takiego stanu. Początkowo działała jako przedstawicielka ustawowa małoletnich właścicieli, za zgodą sądu rodzinnego, a po dojściu ich do pełnoletności, na podstawie udzielonych jej przez nich upoważnień, które w niniejszej sprawie są przedmiotem sporu co do rodzaju i zakresu czynności nimi objętych.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne jest, że od początku zakupu nieruchomości, tj. od 1983 roku pozwana R. H. zarządzała samodzielnie nieruchomością położoną w M. przy ul. (...), prowadząc na niej działalność gospodarczą oraz pobierając z tej nieruchomości wszelkie pożytki. Dopóki synowie byli małoletni, uczyli się, a matka spełniała wobec nich obowiązek alimentacyjny, taki układ wzajemnych stosunków majątkowych związanych z prawem własności nieruchomości był zrozumiały i zadowalający dla wszystkich zainteresowanych. Sytuacja uległa zmianie, gdy starszy syn pozwanej M. D. zaczął w latach 90-tych XX wieku interesować się posiadaniem majątkiem i prowadzić na nim własną działalność, inwestując także w jej rozwój swoje środki pieniężne. Wiązało się to z określonymi nakładami na nieruchomość, których dokonywała także pozwana, która mieszkała w przedmiotowej nieruchomości, co pozwalało na sukcesywny rozwój pensjonatu i pawilonów handlowych wraz ze znajdującym się nad nimi mieszkaniem wynajmowanym w sezonie letnim. Sąd Okręgowy wskazał, że nie sposób odmówić zaangażowania i ciężkiej pracy, jaką w ciągu wielu lat włożyła pozwana w rozwój tej nieruchomości, traktując ją jednak jak własny przedmiot, na którym prowadziła dochodową działalność gospodarczą, aczkolwiek nie zaprzeczyła przed sądem (odmiennie jak w pismach procesowych, co wskazuje na oczywistą sprzeczność tych twierdzeń), aby M. D. miał także w tym swój udział. Sąd Okręgowy uznał, że o ile młodszy syn, który po studiach artystycznych przeprowadził się do B., był zadowolony ze sposobu sprawowania zarządu jego majątkiem przez matkę, mając do niej w pełni zaufanie i współdziałając z nią w tym zakresie, o tyle starszy nie godził się na to, aby po odsunięciu go faktycznie od 2007 roku od możliwości czerpania dochodów ze wspólnej nieruchomości, wszelkie pożytki z niej uzyskiwane przestały do niego trafiać.

Sąd Okręgowy wskazał, że zdaniem pozwanej, udzielone jej przez synów pełnomocnictwa pozwalały jej nie tylko na swobodne dysponowanie zarządzaną nieruchomością, ale również na pobieranie z niej wszelkich pożytków, skoro zarząd wykonywała praktycznie nieodpłatnie, dbała o nią, remontowała i ponosiła wszelkie koszty związane z jej utrzymaniem. Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego uważna analiza poszczególnych dokumentów prowadzi do odmiennego wniosku. Sąd Okręgowy wskazał, że M. D. nie złożył nigdy takiego oświadczenia, z którego wynikałoby, że zrzekł się prawa do pobierania pożytków z rzeczy wspólnej. Przeczą temu zeznania samej pozwanej, która przyznała, że M. D. nigdy nie domagał się pieniędzy za samo zarządzanie, natomiast podczas przesłuchiwana jako świadek w sprawie I Ns 378/18 zeznała, że „po rozpoczęciu pracy na uczelni w W. zaczął domagać się coraz większych pieniędzy”. Wskazała też, że „działalność na pewno wykazuje zysk”, ale nie mogła go określić; dopóki zyski były widoczne, to „dzieliła je, w miarę możliwości” (k. 286v - 287). Sąd Okręgowy uznał, że oznacza to, że pozwana miała świadomość, że współwłaścicielom należą się pożytki uzyskiwane z przychodów wypracowanych na nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał, że w dalszej części zeznań przyznała też, że M. wtedy, gdy był żonaty prowadził na tej nieruchomości własną działalność, założył restaurację, pub, „było to mniej więcej w 2000 roku, może wcześniej” (k. 288). Zeznania te (w charakterze świadka) stoją w oczywistej sprzeczności z twierdzeniami z jej odpowiedzi na pozew w niniejszej sprawie, gdzie wskazała, że „zarówno cedent jak i pozwany ad. 2 nigdy na stałe na nieruchomości nie pracowali, czy to na obiekcie hotelarskim, czy w pawilonach handlowych”; korelują z nimi także zeznania M. D., który wskazał, że prowadził własną działalność na tej nieruchomości do czasu, gdy umówił się z matką, że na jakiś czas „odstąpi dzierżawienie sklepów bratu”, który nigdzie nie pracował, aby mógł czerpać z tego tytułu dochody (k. 311v). Po wyrażeniu zgody na powyższe i oddaniu kluczy do lokali M. D. został praktycznie odsunięty od możliwości korzystania z nieruchomości do czasu, aż wyraźnie o to wystąpił w 2017 roku. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że z treści przywołanych w sprawie dokumentów, obejmujących w poszczególnych okresach różne formy umocowania do działania przez pozwaną, nie wynika żadne stanowcze jego oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do pobierania pożytków z jakiegokolwiek części nieruchomości. I tak, na mocy upoważnienia z dnia 13 czerwca 1990 roku M. A. (obecnie: D.) upoważnił swoją matkę R. A. (2) jedynie do zastępowania go we wszystkich jego sprawach majątkowych przed sądami powszechnymi oraz administracji państwowej, do zarządu majątkiem oraz odbioru korespondencji i wszelkich należności. Z pisma z dnia 20 maja 1994 roku wynika „oddanie w użytkowanie” części nieruchomości w postaci pensjonatu z kuchnią i stołówką, za odpłatnością 500 000 st. złotych, na czas nieokreślony, ze wskazaniem, że wszystkie koszty z tym związane będzie ponosiła R. H.. Sąd Okręgowy wskazał, że brak zachowania formy aktu notarialnego dla tej czynności, tj. oddania nieruchomości w użytkowanie, czyni nieważnym ustanowienie takiego ograniczonego prawa rzeczowego (art. 245 w zw. z art. 252 k.c.), które upoważniałoby do używania i pobierania pożytków. Ponadto treść tego dokumentu nie obejmuje dalszych części nieruchomości, tj. pawilonów handlowych, które także przynosiły określone dochody. A z tych nigdy współwłaściciel nie zrezygnował. Sąd Okręgowy wskazał, że dalej, w nawiązaniu i w uzupełnieniu do pisma z 1994 roku, M. D. i R. D. – w związku z ich nieobecnością w M. – przekazali pisemnie od 2006 roku swojej matce prawo dysponowania całością nieruchomości położonej w M. przy ul. (...). W piśmie tym prosili ją o „organizowanie, zarządzanie, opiekę, czuwanie nad całością i dysponowanie wg uznania i potrzeb utrzymując w dobrej kondycji (rozbudowując, regulując wszystkie świadczenia, koszty itp.)”. Następnie w dniu 10 maja 2007 roku R. D. i M. D. podpisali upoważnienie, w którym umocowali swoją matkę do występowania w ich imieniu. Jednakże z treści tego dokumentu, nie wynika o jakie czynności (faktyczne i prawne) w istocie chodziło.

Sąd Okręgowy wskazał, że jak wynika z treści wszystkich pism upoważniających pozwaną do czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością, M. D. nie zrzekł się w żadnym z nich prawa do uzyskiwania z niej pożytków należnych mu jako współwłaścicielowi. Jego zdaniem - twierdzenia pozwanej, zawarte m.in. w odpowiedzi na pozew (k. 90v), że przekazanie od 2006 roku nieodpłatnego prawa do dysponowania nieruchomością „według uznania pozwanej, jak i pożytkami jakie zostaną pobrane w przyszłości” są nieprawdziwe, albowiem w tym upoważnieniu z 2006 roku (k.128) nie ma mowy o żadnych pożytkach i o bezwarunkowym przekazywaniu ich pozwanej. Jest to wyłącznie kolejna interpretacja pozwanej treści pisma, nie znajdująca żadnego oparcia w faktach. Czym innym jest bowiem, zdaniem Sądu Okręgowego, „organizowanie, zarządzanie, opieka, czuwanie nad całością i dysponowanie według uznania i potrzeb utrzymując całość w dobrej kondycji” (w domyśle: nieruchomości), a czym innym wyraźna rezygnacja z dochodów z niej uzyskiwanych. Sąd Okręgowy wskazał, że niczym też nie jest uzasadnione

twierdzenie, jakoby pozwana od 2006 roku obowiązana była wyłącznie do sprawowania zarządu „w ramach stosunku prawnego o cechach użyczenia”, wykonując zarząd od tego czasu nieodpłatnie. Nie w tym rzecz, czy pozwana była zobowiązana do wykonywania zarządu odpłatnie czy nieodpłatnie, ale istotne jest czy uprawniony do pobierania pożytków z nieruchomości współwłaściciel kiedykolwiek się ich zrzekł. Takiego dokumentu jako dowodu w sprawie nie przedłożono, zaś sama pozwana w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie, sygn. akt III C 1826/18, przyznała, że nie było żadnej formy umowy regulującej zarząd, a syn w żaden sposób nie zrezygnował nigdy z dochodów, jakie nieruchomość przynosi (k. 525). Sąd Okręgowy wskazał, że jak widać, bez względu na ostateczny prawomocny wynik tego postępowania, w zależności od okoliczności i potrzeb, pozwana składała różne zeznania w celu osiągnięcia określonych celów procesowych, kreując nieprawdziwą rzeczywistość, jest zatem niewiarygodna. Sąd Okręgowy uznał, że pozwana, ograniczając się wyłącznie do zaprzeczenia twierdzeniom pozwu w oparciu o wyżej wymienione dokumenty, nie przedłożyła żadnego dowodu przeciwnego na powyższe okoliczności, tj. nie wykazała, aby łączące ją ze starszym synem zobowiązanie do dysponowania i zarządzania w jego imieniu, w bardzo szerokim zakresie, udziałem w nieruchomości, było czymś więcej aniżeli to faktycznie z nich wynika. Sąd Okręgowy wskazał, że złożonymi przed sądem zeznaniami przyznała, że co najmniej od 2016 roku pozostaje z synem M. w konflikcie oraz w sporze sądowym na tle odwołania darowizny, co jest obojętne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i świadczy jedynie o złych stosunkach rodzinnych oraz o braku jakiegokolwiek porozumienia w związku z przedmiotem sporu. Nie wskazała jednak żadnych dowodów na okoliczności przeczące faktom, że będąca w jej wyłącznej dyspozycji nieruchomość przynosiła określone dochody, których wysokości nie była w stanie lub nie chciała podać. Jej twierdzenia są niepełne i chaotyczne, pozwalając jedynie w sposób szczątkowy odtworzyć chronologię zdarzeń, albowiem pozwana wymijająco udzielała odpowiedzi na niewygodne dla niej pytania, które związane były z faktycznie uzyskiwanymi pożytkami z nieruchomości. Z jednej strony twierdziła, że bardzo dobrze nią zarządzała i gospodarowała, ale uchylała się od wskazania, jakie dokładnie nakłady czy remonty i w jakim okresie oraz w jakiej wysokości zostały przez nią przeprowadzone. Nie potrafiła wskazać wysokości dochodów nawet za ostatni okres, co w przypadku osoby bezpośrednio zarządzającej nieruchomością przez wiele lat wydaje się niewiarygodne, aby nawet w przybliżeniu ich nie znała. Zaslaniała się też częściową niepamięcią odnośnie posiadanego majątku w postaci trzech nieruchomości w S., wskazując na uzyskaną od córki darowiznę w wysokości 500 000 złotych, dzięki której dwie z nich nabyła. Z drugiej strony wskazywała, że jedynym jej źródłem dochodów była praca na zarządzanej nieruchomości, stąd poczynione oszczędności. Jak widać, przesunięcie tak dużej kwoty w majątku rodzinnym nie stanowiło dla pozwanej i jej córki większego problemu, dlatego też uznać należało, że dochody, jakie mogła uzyskać pozwana na przestrzeni wielu lat, w związku z zarządzaniem nieruchomością położoną w M., były na odpowiednio wysokim poziomie, skoro utrzymywała z nich całą rodziną, w tym troje dzieci, zabezpieczając także swoją bardzo dobrą obecnie sytuację materialną w postaci trzech nieruchomości w S.. Jej twierdzenia, że deklaracje podatkowe jakie złożyła za 2010 i 2013 rok wskazują na stosunkowo niewielkie dochody, nie są oparte na żadnych podstawach, co jest oczywiste, gdyż nie ma w sprawie dowodu, aby zostały kiedykolwiek zweryfikowane np. kontrolą skarbową.

Sąd Okręgowy wskazał, że z powyższego wynika, że samo zaprzeczenie pozwanej treści żądania w pozwie, bez przedłożenia dowodów na wskazywane przez nią okoliczności, nie mogły zostać uznane za wystarczające do odmiennej oceny materiału dowodowego zaoferowanego przez obie strony procesu. Ponieważ pozwana negowała także, aby przedmiotowa nieruchomość za okres i w wysokości wskazanej w pozwie przynosiła określone dochody, Sąd Okręgowy dopuścił dowód na wniosek powoda z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wysokości dochodów, jakie można było uzyskać w związku z prowadzeniem działalności na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), za rok 2010 i 2013, przy uwzględnieniu kosztów związanych z jej utrzymaniem.

Sąd Okręgowy wskazał, że z opinii biegłego sądowego J. S. wynika, że dochody, jakie można było uzyskać w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na wyżej wymienionej nieruchomości za rok 2010 i 2013 wynoszą łącznie 315 198 złotych. Zgodnie z ustaleniem biegłego, przychody za powyższy okres z całej nieruchomości wynosiły 704 754 złotych, a poniesione koszty 398 556 złotych, zatem 1/2 część uzyskanego dochodu, przypadającego na każdego ze współwłaścicieli z uwagi na przysługujące im udziały w nieruchomości, wynosi 157 599 złotych (bo: 315 198 złotych : 2 = 157 599 złotych). Biegły w swojej opinii uwzględnił, przy analizie możliwych do osiągnięcia przychodów z całej nieruchomości, także wszelkie koszty jakie ponosiła zarządzająca nią pozwana w badanym okresie, mając na

uwadze koszty bezpośrednio związane z utrzymaniem wszystkich budynków, opłatami za media, wynagrodzeniami pracowników, kosztów napraw i remontów, uzupełnienia sprzętów kuchennego, porządkowego, a także usługi prawne, księgowe, bankowe prowizje itp. (k. 480, str. 23 opinii). Koszty te zostały uwzględnione w sposób ryczałtowy, albowiem pozwana R. H. nie przedłożyła żadnych dokumentów źródłowych, jeśli zamierzała zdyskredytować ustalenia biegłego lub pomóc w rzetelnym wykonaniu opinii. Nie była tym jednak zainteresowana z oczywistych powodów, zatem uznać należało, że wyliczenia i analizy biegłego nie zostały skutecznie podważone oraz stanowią istotny element ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd Okręgowy wskazał, że w związku z tym, że umowa przelewu wierzytelności z dnia 7 grudnia 2019 roku obejmowała roszczenie dochodzone niniejszym pozwem, które zostało określone m.in. w jej § 3 ust. 3 w związku z § 3 ust. 2, tj. jako wierzytelności z pobranych, a nie rozliczonych pożyczek z nieruchomości i dotyczyło 2010 oraz 2013 roku, należało uznać, że powodowi, który wszedł w prawa i obowiązki M. D., jako współwłaściciela w 1/2 części nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), należy się połowa wyliczonej kwoty z tego tytułu w odniesieniu do całej nieruchomości, w wysokości wskazanej w opinii biegłego, czego powód nie kwestionował.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1. wyroku, zasądając od pozwanej R. H. na rzecz powoda Z. C. kwotę 157 599 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 lutego 2020 roku do dnia zapłaty, tj. od następnego dnia po doręczeniu pozwanej odpisu pozwu, co miało miejsce w dniu 5 lutego 2020 roku i zgodnie z żądaniem powoda w oparciu o treść art. 481 § 1 w związku z 455 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że w punkcie 2. wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie, albowiem powód nie wykazał, by zasądzona w punkcie 1. należność przysługiwała mu w wyższej kwocie (tj. 200 000 złotych) oraz, że pozwany R. D. uzyskał jego kosztem jakiegokolwiek pożytku z nieruchomości w 2010 i 2013 roku, które w całości pobrała i rozdysponowała pozwana R. H., mająca w tamtym okresie pełne prawo do dysponowania i zarządzania nieruchomością w imieniu obu synów. Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 207 k.c., 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. Uprawnienie do pobierania pożytków zarówno cywilnych, jak i naturalnych (wszystkich, nie tylko odpowiadających wielkością udziałowi współwłaściciela) przysługuje każdemu ze współwłaścicieli, gdyż jest czynnością zachowawczą (art. 209), chyba że w umowie między współwłaścicielami postanowiono, iż tylko jeden spośród nich jest upoważniony do ich pobierania. Sąd Okręgowy wskazał, że ponieważ w sprawie zostało wykazane, że w imieniu współwłaścicieli zarząd nieruchomością wspólną sprawowała osoba trzecia (ich matka), to ona była uprawniona do pobierania wszelkich pożytków z niej wynikających w ich imieniu. Zdaniem Sądu Okręgowego - pozwany R. D. nie wykonywał swoich uprawnień ponad przypadający mu udział, tj. nie korzystał z nieruchomości w wyłączeniu drugiego współwłaściciela ani w żaden sposób, zatem nie ponosi odpowiedzialności wobec niego za pobrane przez matkę, a nie rozliczone z M. D. pożytki. Powód nie wykazał też w ustalonym stanie faktycznym, aby pozwany odpowiadał na innej podstawie prawnej, w związku z innymi przelanymi i opisanymi wierzytelnościami przypadającymi od niego na rzecz cedenta, skoro swoje roszczenia kierowane do obu stron pozwanych opierał w pozwie, na zasadzie in solidum, o twierdzenia związane z uszczupleniem w zakresie należnych cedentowi, a nie wypłaconych pożytków z udziału w nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że o kosztach orzekł w punkcie 3. wyroku, ustalając, że powód wygrał proces w 79%, a pozwana R. H. w 21% (157 599 złotych stanowi 78,79%, tj. w zaokrągleniu 79% z dochodzonej pierwotnie kwoty 200 000 złotych) oraz, że przegrał proces w całości (100%) względem pozwanego R. D., pozostawiając szczegółowe wyliczenia referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 k.p.c.)

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana R. H., zaskarżając go w części tj. co do punktu pierwszego w całości oraz co do punktu trzeciego w zakresie zasądzającym od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów procesu.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1) obrazę przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 509 § 1 i 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że umowa sprzedaży wierzytelności z dnia 07 grudnia 2019 roku pozostaje ważna, zaś wierzytelność dochodzona w niniejszym postępowaniu była objęta umową cesji i jej dotyczyło niniejsze postępowanie, w sytuacji kiedy po pierwsze: strony umowy cesji nie określiły w sposób jednoznaczny wierzytelności objętych przelewem tzn. nie wskazały dat powstania konkretnych wierzytelności, wysokości konkretnych przelewanych wierzytelności z podziałem na ich rodzaj, terminów wymagalności wierzytelności, co w konsekwencji doprowadziło do tego, że żadna ze stron, jak również sąd pierwszej instancji, nie były w stanie określić jaka wierzytelność jest dochodzona pozwem i ewentualnie, jaka kwota wierzytelności z tytułu pobranych a niezwróconych pożytków została objęta zakresem przedmiotowym umowy cesji oraz jaka jest wysokość kwoty wierzytelności z tytułu pobranych pożytków w poszczególnych latach (apelujący nie wie, czy zasądzona kwota 157599,00 złotych dotyczy lat 1994 - 2019) oraz jaka jest wartość pozostałych wierzytelności objętych cesją (gdzie zresztą zbywane wierzytelności wskazane są przykładowo i jest to zbiór otwarty) i czy one również nie były dochodzone pozwem (a może dochodzone były tylko te inne wierzytelności zważywszy, że pozwem dotyczył kwoty 200 tysięcy złotych), a do tego sama wierzytelność z tytułu pożytków za okres 1994 - 2019 w zasadzie wyczerpywałaby kwotę 2000000,00 złotych wskazaną w cesji; po drugie: strony umowy nie ujęły ani w treści umowy, ani w jakimkolwiek innym dokumencie wysokości ceny płatnej na rzecz cedenta, jak również zobowiązania do zapłaty ceny przez cesjonariusza, a zatem nie określiły essentialia negotii umowy sprzedaży wierzytelności - skarżący zaznacza, że zarzut nie dotyczy faktu niezapłacenia ceny tylko okoliczności nieobjęcia zgodnymi oświadczeniami woli stron zobowiązania do zapłaty ceny jak również jej wysokości (brak casusy), a tym samym umowa sprzedaży jest nieważna i do przeniesienia wierzytelności nie doszło;

b) art. 65 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że dokumenty w postaci: oświadczenia z dnia 20 maja 1995 roku oraz oświadczenia datowanego na 2006 roku, w powiązaniu z zeznaniami strony pozwanej, nie stanowiły podstawy do samodzielnego pobierania pożytków przez pozwaną i gospodarowania nimi według własnego uznania, w sytuacji kiedy:

- sąd nie ustalił w ogóle przedmiotu i warunków umowy która miała wiązać poprzednika powoda (cedenta) i pozwaną, a tym samym nie ustalił zobowiązania, które miałyby naruszyć pozwana, w rezultacie nie wiadomo, na jakiej materialnoprawnej podstawie Sąd ustalił, że pozwana ma zwrócić pożytki które hipotetycznie mogła osiągnąć z nieruchomości,
- sposób zachowania się stron oraz M. D., który od 1995 roku do 2016 roku nie zgłaszał żądania zapłaty pożytków, wskazuje na wolę obu stron w przyznaniu prawa do pobierania pożytków pozwanej;
- zgodnie z treścią oświadczenia z dnia 20 maja 1995 roku, wolą stron pozostawało ustanowienie prawa użytkowania, a więc upoważnienia pozwanej do używania rzeczy oraz pobierania pożytków z nieruchomości, zaś brak stosownej formy oświadczenia M. D. nie przekreśla możliwości przyjęcia istnienia umowy cywilnoprawnej innej niż tylko umowa o świadczenie usług (np. umowy dzierżawy lub użyczenia),
- treść dokumentu z 2006 roku stanowiącego uzupełnienie oświadczenia z dnia 20 maja 1995 roku, uprawnia pozwaną do podejmowania wszelkich czynności prawnych związanych z nieruchomością w tym do cyt. „dysponowania nieruchomością według uznania” - apelujący zaznacza, że sąd pierwszej instancji błędnie uznał, iż sformułowanie dysponowanie według uznania oznacza, że wolą stron nie było upoważnienie pozwanej do dysponowania pożytkami z nieruchomości, podczas gdy dla prawidłowej wykładni wyżej wymienionych zapisów należy wziąć również pod uwagę takie okoliczności sprawy jak: darowanie środków M. D. przez pozwaną na zakup nieruchomości, prowadzenie przez pozwaną działalności gospodarczej od 1995 roku, utrzymywanie rodziny z osiągniętych dochodów z nieruchomości, zamieszkiwanie przez M. D. w W. oraz brak zainteresowania działalnością prowadzoną na nieruchomości;

2) Naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy tj.

a) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego przejawiającej się:

- pominięciem zeznań pozwanego R. D. w zakresie w którym pozwany wskazywał (rozprawa z dnia 08 lipca 2021 roku, 00:52:09 - 00:52:12 oraz 00:56:13 - 00:56:16), że poczynając od 1994 roku ustalenia, jeżeli chodzi o kwestie pobierania i gospodarowania pożytkami pozostawały bez zmian i pozwana była uprawniona do dysponowania dochodami według własnego uznania, a nadto, że M. D. oraz R. D. upoważnili pozwaną do dysponowania pożytkami, a przez to błędne przyjęcie, że pozwana była zobowiązana do zwrotu pobranych dochodów na rzecz syna M. D.;

- pominięciem zeznań świadka M. D. (rozprawa z dnia 14 stycznia 2021 roku nagranie od 01:00:17 do 01:11:03) oraz powoda (rozprawa z dnia 08 lipca 2021 roku nagranie od 00:16:25 - 00:16:34 oraz 00:31:35 - 00:35:05) w zakresie, w którym wskazywali, że nie wiedzą jakie konkretnie wierzytelności stanowiły przedmiot umowy cesji, jak również nie byli w stanie wskazać dat powstania wierzytelności oraz jaka była wysokość poszczególnego rodzaju wierzytelności w konkretnych latach i w konsekwencji uznanie, że umowa cesji pozostawała ważna;

- odmową przyznania wiarygodności zeznaniom pozwanej w zakresie w którym zeznała, że pobierane przez nią pożytki przeznaczała na bieżące utrzymanie rodziny oraz nieruchomości (01:05:07 - 01:06:36), zaś M. D. do 2016 roku nie domagał się zwrotu jakichkolwiek pożytków (01:15:05-01:20:56) w sytuacji, kiedy zeznania te znajdują potwierdzenie również w zeznaniach pozwanego dokumentacji zgromadzonej w ramach postępowania tj. oświadczeń z dnia 20 maja 1994 roku oraz 2006 roku;

- odmową przyznania wiarygodności dokumentom w postaci deklaracji PIT pozwanej za okres 2010 oraz 2013 w sytuacji, kiedy powód nie zaprzeczył prawdziwości wyżej wymienionym dokumentom, a zatem w sposób dorozumiany potwierdził okoliczność poniesienia straty przez pozwaną w 2013 roku;

b) art. 233 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i wywiedzenie z okoliczności braku dobrowolnego przedłożenia dokumentów zawnioskowanych przez powoda w pkt. VI pozwu, negatywnych skutków procesowych dla pozwanej w postaci przyjęcia, że nie wykazała ona wysokości pobieranych pożytków, w sytuacji kiedy sąd pierwszej instancji w trakcie postępowania nie wypowiedział się co do zasadności wniosku powoda z pozwu i postanowieniem nie zobowiązał pozwaną do przedłożenia wyżej wymienionej dokumentacji, zaś przepis ten znajduje zastosowanie wyłącznie wtedy, kiedy strona nie przedstawi dowodu wbrew postanowieniu Sądu, nie zaś w odpowiedzi na wniosek strony przeciwnej dobrowolnie – koniecznym pozostaje wskazanie, że Sąd przeoczył wniosek powoda i nie zobowiązał pozwaną do przedstawienia jakiegokolwiek dokumentacji, a mimo to w procesie jak się na koniec po wyroku okazało o zapłatę pobranych pożytków, nałożył na pozwaną (nie zaś na powoda) obowiązek przedstawienia dokumentacji świadczącej o wysokości tych pożytków;

c) art. 232 § 1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że to na pozwaną spoczywał obowiązek wykazania, czy i jakiego rzędu pożytki osiągnęła w latach 2010 oraz 2013, w sytuacji kiedy to powód jako strona wywodząca z faktu osiągnięcia dochodów przez pozwaną wywodzi skutki prawne w postaci obowiązku zwrotu tych dochodów na jego rzecz;

d) art. 321 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i w konsekwencji uwzględnienie powództwa w oparciu o przyjęcie, że pozwana ad. 1 jest odpowiedzialną za nienależyte wykonanie zobowiązania z umowy o świadczenie usług i tym samym do zapłaty na rzecz powoda kwoty stanowiącej hipotetyczną wartość pożytków jakie pozwana ad. 1 mogła uzyskać w wykonaniu ww. umowy, podczas gdy powód w ramach nakreślonej przez siebie podstawy faktycznej nie twierdził, że dochodzi zwrotu utraconych korzyści (jak zdaje się wskazywać sąd pierwszej instancji), lecz faktycznie pobranych przez pozwaną pożytków pomniejszych o koszty utrzymania nieruchomości;

e) art. 327¹ § 1 pkt. 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie w uzasadnieniu wyroku wskazania podstawy materialnoprawnej na gruncie której sąd pierwszej instancji przypisał pozwaną odpowiedzialność za zwrot pożytków w hipotetycznej, nie zaś rzeczywistej wysokości - apelujący w istocie nie wie który przepis i jakie postanowienie umowy według sądu pierwszej instancji stanowi podstawę odpowiedzialności pozwanej względem M. D., a więc jaka

jest podstawa i faktyczna prawna roszczenia, które zdaniem powoda miało zostać objęte umową cesji i dochodzone pozwem (przecież pozwem dochodzone było 200 tysięcy złotych, zaś cesją objęto kwotę 2 milionów złotych, a tym samym nie wiadomo, czy powód dochodził akurat tej wierzytelności, którą sąd zasądził, o ile była ona w ogóle objęta cesją).

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów, rozwiniętych w uzasadnieniu apelacji, strona pozwana wniosła o

1. zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie I Wydział Cywilny z dnia 05 maja 2022 roku i oddalenie powództwa w całości również w stosunku do pozwanej oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed sądem pierwszej instancji;
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za postępowanie przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się o tyle zasadna, że doprowadziła do uchylecia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części Sąd Okręgowy dopuścił się szeregu istotnych uchybień, które prowadzą do wniosku, że nie rozpoznano istoty sprawy. Jak ujmuje się w orzecznictwie, nierozpoznanie istoty sprawy interpretowane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania [vide m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 roku, I CKN 486/00; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2014 roku, V CZ 41/14], jak również dokonanie oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej na właściwie ustalonej podstawie faktycznej, co powodowałoby konieczność przeniesienia ciężaru konstruowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia do sądu drugiej instancji, co wypaczałoby sens dwuinstancyjnego postępowania sądowego [vide m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2006 roku, V CSK 140/06; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2015 roku, I CZ 68/15].

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że sąd odwoławczy może skontrolować proces decyzyjny sądu pierwszej instancji prowadzący do wydania zaskarżonego wyroku przede wszystkim poprzez analizę uzasadnienia wyroku. Wymogi formalne uzasadnienia wyroku określa art. 327¹ § 1 k.p.c., który przewiduje, że uzasadnienie wyroku powinno zawierać: 1/ wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, obejmującej ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej; 2/ wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Przepis art. 327¹ § 1 k.p.c. określając niezbędne elementy uzasadnienia wyroku wskazuje jednocześnie na etapy procesu myślowego, które powinny doprowadzić sąd orzekający w niniejszej sprawie do wydania rozstrzygnięcia o żądaniu strony powodowej. Sąd co do zasady po przeprowadzeniu postępowania dowodowego powinien więc w pierwszej kolejności poddać te dowody ocenie, stosując się do kryteriów przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c., a następnie na podstawie tak ocenionego materiału dowodowego dokonać ustaleń faktycznych, po czym dokonać subsumpcji ustalonego stanu faktycznego do norm prawa materialnego. Wyeliminowanie którekolwiek ze wskazanych wyżej elementów składających się na proces stosowania prawa jest tożsame z zaniechaniem zbadania przez sąd istoty sprawy. Nie można bowiem wyobrazić sobie, że sąd może rozstrzygnąć o zasadności dochodzonego roszczenia, jeżeli pominię etap oceny dowodów lub zaniecha dokonania jakichkolwiek ustaleń faktycznych wynikających z tych dowodów albo nie podda dokonanych ustaleń faktycznych ocenie z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa. Dodać jednocześnie trzeba, że wszystkie wymienione wyżej elementy procesu decyzyjnego sądu pierwszej instancji powinny znaleźć odzwierciedlenie w uzasadnieniu wyroku, gdyż tylko wówczas zarówno strony, jak i sąd odwoławczy mogą dokonać skutecznej kontroli

prawidłowość rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym orzeczeniu. Z tego względu konieczne jest, aby sąd w uzasadnieniu wyroku podał, które z okoliczności faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy uznał za wykazane - ze wskazaniem dowodów, na których się oparł - oraz wyjaśnił przyczyny, dla których innym dowodom mającym uzasadniać odmienne twierdzenia stron odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś następnie wyjaśnił podstawę prawną wydanego wyroku.

Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi natomiast do wniosku, że nie spełnia ono w pełni wymogów przewidzianych w art. 327¹ § 1 k.p.c. w zakresie przede wszystkim wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia w zaskarżonym zakresie.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku sąd pierwszej instancji ograniczył się do wskazania, że „analizując treść stosunku zobowiązaniowego łączącego M. D. z R. H., na podstawie którego wywodzi on swoje prawa scedowane następnie na powoda, można określić go jako wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem majątkiem należącym do cedenta, z których to czynności, zwłaszcza w zakresie uzyskanych pożytków z nieruchomości, powinna była się rozliczyć, o ile strony inaczej tego nie uzgodniły” oraz przywołania art. 750 k.c. Zaznaczyć należy, że ten ostatni przepis stanowi jedynie, że „do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu”. Tym samym omawiany przepis wprowadza jedynie normę o charakterze generalnym, w myśl której stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami. Sąd pierwszej instancji nie wskazał natomiast, z jakich to konkretnych przepisów wyprowadził zobowiązanie pozwanej do rozliczenia z M. D. z pobranych przez nią pożytków objętych roszczeniem powoda. Sąd odwoławczy wziął pod uwagę, że stosując odpowiednio przepisy o umowie zleceniu zastosowanie mógłby znaleźć przepis art. 740 zdanie drugie k.c., zgodnie z którym „Przyjmujący zlecenie powinien udzielać dającemu zlecenie potrzebnych wiadomości o przebiegu sprawy, a po wykonaniu zlecenia lub po wcześniejszym rozwiązaniu umowy złożyć mu sprawozdanie. Powinien mu wydać wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym”, jednak sąd pierwszej instancji do niego się nie odwołał, a tym bardziej nie wyjaśnił podstawy rozstrzygnięcia w kontekście normy prawnej wynikającej z tegoż przepisu.

Odtworzenie procesu myślowego sądu pierwszej instancji w tym zakresie nastrocza tym bardziej trudności, że Sąd Okręgowy nie był konsekwentny w kwalifikowaniu samego roszczenia powoda. Z jednej strony wskazał, że „roszczenie dochodzone niniejszym pozwem [...] zostało określone jako wierzytelności z pobranych, a nie rozliczonych pożytków z nieruchomości i dotyczyło 2010 oraz 2013 roku”, zaś z drugiej strony przy ustalaniu wysokości tak określonej wierzytelności odwołał się do opinii biegłego ustalającej wysokość dochodów, jakie można było uzyskać w związku z prowadzeniem działalności na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), za rok 2010 i 2013, przy uwzględnieniu kosztów związanych z jej utrzymaniem. Jednocześnie sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił korelacji pomiędzy tymi dwoma odmiennymi rodzajowo świadczeniami.

Zgodzić się zaś należy ze skarżącą, że roszczenie o zwrot pobranych pożytków zarówno w kontekście podstawy prawnej, jak i podstawy prawnej nie można utożsamiać z roszczeniem o świadczenie stanowiące równowartość niepobranych pożytków, które w przypadku nienależytego wykonywania zobowiązania z umowy o świadczenie usług kwalifikować należy przede wszystkim w kontekście przepisów o odpowiedzialności kontraktowej [art. 471 k.c.].

Sąd odwoławczy dostrzegł, że powyższa wadliwość w zakresie sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika w istocie z faktu, że sąd pierwszej instancji nie ustalił jednoznacznie przedmiotu rozstrzyganej sprawy z uwagi na to, że samo żądanie pozwu nie zostało skonkretyzowane. Dokładne określenie żądania jest jednym z wymogów formalnych pozwu (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), przy czym nie można go ograniczać jedynie – jak w badanej sprawie – do wskazania wysokości żadanego świadczenia pieniężnego, lecz również przywołania elementów faktycznych konkretyzujących to roszczenie. Tymczasem analiza oświadczeń procesowych strony powodowej zawartych zarówno w pozwie, jak i składanych w dalszym toku postępowania nie pozwala w sposób niebudzący wątpliwości na ustalenie podstawy faktycznej [a co za tym idzie, także podstawy prawnej] dochodzonego przez powoda roszczenia.

Zwrócić należy uwagę, że w pozwie strona powodowa wskazała, że dochodzi wierzytelności nabytych na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności zawartej w dniu 7 grudnia 2019 roku z M. D.. Zgodnie z treścią tejże umowy powód nabył wierzytelności przysługujące cedentowi na dzień zawarcia umowy jako współwłaścicielowi nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) w stosunku do R. D. i R. H.. Zaznaczono jednocześnie, że powyższa cesja „ma charakter globalny i obejmuje wszelkie wierzytelności przysługujące mu jako współwłaścicielowi nieruchomości niezależnie od daty, sposobu i tytułu ich powstania, w tym w szczególności choć nie wyłącznie z tytułu: pobranych a nie rozliczonych pożytków z nieruchomości, utraconych korzyści związanych z niewłaściwym wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną oraz niedopuszczeniem cedenta do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, odszkodowania za sprzeczne z prawem i dobrymi obyczajami wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną, odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości do łącznej wysokości 2000000 złotych (dwóch milionów złotych) od każdego z dłużników”. Z powyższej umowy wynika więc, że przedmiotem umowy sprzedaży był w istocie zbiór wierzytelności wynikających z różnych tytułów faktycznych i prawnych, przy czym jedynie przykładowo wymieniono wierzytelności z tytułu pobranych, a nie rozliczonych pożytków z nieruchomości.

Z uzasadnienia pozwu wynika, że powód dochodzi jedynie część nabytych w drodze cesji wierzytelności obejmujących roszczenia za lata 2010 i 2013, przy czym uzasadniając wysokość dochodzonych roszczeń powód odwołał się do przychodów uzyskiwanych z najmu pawilonów handlowo – usługowych i dochodów z działalności prowadzonej w ramach pensjonatu (...), wskazując jednocześnie, że cedent jako współwłaściciel nieruchomości powinien otrzymywać z tytułu nieruchomości kwotę około 100000 złotych rocznie. Zaznaczyć, że tak określona podstawa faktyczna powództwa nie pozwala na jednoznaczne ustalenie, czy powód domagał się zwrotu od pozwanych jedynie faktycznie pobranych i nierozliczonych przez pozwanych pożytków przypadających cedentowi z tytułu udziału we współwłasności w nieruchomości czy też także równowartości pożytków, których pozwani nie pobrali, lecz mogli uzyskać przy prawidłowym gospodarowaniu nieruchomością [która to kwota w przypadku roszczenia skierowanego przeciwko pozwanej R. H. mogła być utożsamiana ze szkodą wyrządzoną powodowi na skutek nienależytego wykonywaniu umowy o zarząd nieruchomością]. Źródłem dodatkowych wątpliwości w tym zakresie mogły być wnioski dowodowe powoda zawarte w pozwie. Z jednej strony powód wnosił o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia dokumentów księgowo-podatkowych i historii rachunków bankowych na okoliczność przychodów uzyskiwanych przez nią z działalności prowadzonej na spornej nieruchomości i generowanych przez tą nieruchomość kosztów [vide punkt VI podpunkty 1 i 3 pozwu], co stanowiłoby dowody przydatne dla ustalenia wysokości pierwszego z przywołanych rodzajów roszczeń. Z drugiej strony powód złożył jednocześnie wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wysokości dochodu, jaki mogła generować powyższa nieruchomość w ramach prawidłowego zarządu [vide punkt VII pozwu], co wiązałoby się z wykazaniem wysokości drugiej kategorii roszczeń.

W tym stanie na podstawie samej lektury pozwu nie można ustalić jednoznacznie treści żądania pozwu, co nakładało na sąd pierwszej instancji powinność wszczęcia procedury zmierzającej do usunięcia tego braku formalnego pozwu, czego w istocie nie uczynił. Sąd odwoławczy dostrzegł, że już na późniejszym etapie postępowania Sąd Okręgowy prawdopodobnie dostrzegł, że żądanie pozwu nie były skonkretyzowane i próbował wyjaśnić te wątpliwości w czasie przesłuchania strony powodowej, jednak wypowiedzi powoda w tym zakresie były nadal niejednoznaczne i nie mogły uzasadniać przekonania sądu pierwszej instancji, że roszczenie dochodzone niniejszym pozwem dotyczą jedynie pobranych, a nie rozliczonych pożytków z nieruchomości należnych za lata 2010 i 2013. Z protokołu rozprawy z dnia 8 lipca 2021 roku [vide karty 346 - 347 akt] wynika, że powód najpierw twierdził, że przedmiotem żądania są dochody obejmujące pożytki z wynajmu hotelu i najmu lokali, których M. D. nie uzyskał; następnie posłużył pojęciem wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości, a następnie ponownie wskazał, że żądania pozwu ogranicza się do wysokości dochodów, jakie mogła przynieść nieruchomość w 2010 roku i 2013 roku. Powyższe wypowiedzi nie pozwalają na ustalenie, czy powód w istocie żąda zasądzenia na jego rzecz równowartości pożytków pobranych za ten okres przez pozwaną, które powinny zostać przekazane cedentowi czy też równowartości pożytków, które powinny zostać pobrane i przekazane powodowi przy założeniu prawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością

przez pozwaną. Wątpliwości tych nie rozwiały dalsze oświadczenia procesowe strony powodowej, gdyż pełnomocnik powódki na kolejnych rozprawach ograniczał się do stwierdzenia, że podtrzymuje dotychczasowe żądania.

W tym stanie rzeczy, skoro sąd pierwszej instancji rozstrzygał w istocie o żądaniu, które nie zostało skonkretyzowane przez stronę powodową, to nie sposób ustalić, czy jego orzeczenia odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, a tym bardziej, czy w sposób należyty zbadał materialną podstawę żądania pozwu. To zaś pozwala mu postawić mu zarzut nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. uzasadniający – bez konieczności odnoszenia się do pozostałych zarzutów apelacji – uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Sąd odwoławczy uznał jednak za konieczne zasygnalizowanie także innych uchybień popełnionych przez Sąd Okręgowy, które również doprowadziły go do nierozpoznania istoty sprawy.

Po pierwsze, sąd pierwszej instancji co najmniej przedwcześnie przyjął, że powodowi przysługuje legitymacja czynna w badanej sprawie, albowiem zaniechał zbadania w sposób należyty wszystkich zarzutów strony pozwanej dotyczących ważności i skuteczności umowy przelewu wierzytelności z dnia 7 grudnia 2019 roku. Przedmiotem powyższej umowy był w istocie przelew zbioru wierzytelności przysługujących na dzień zawarcia cedentowi M. D. od dłużników wymienionych w umowie, to jest R. D. i R. H. – przy czym doprecyzowano, że obejmuje to wszystkie wierzytelności przysługujące cedentowi jako współwłaścicielowi nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wymieniając jedynie przykładowo poszczególne rodzaje tych wierzytelności. Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że co do zasady dopuszczalna jest tzw. cesja globalna. Wprawdzie kodeks cywilny nie posługuje się powyższym pojęciem, jednak w literaturze określając ten rodzaj czynności wskazuje się, że cesja globalna obejmuje większość, a nawet wszystkie wierzytelności, także przysze, przysługujące wobec jednego lub kilku dłużników. Nie wzbudza jednocześnie kontrowersji dopuszczalność cesji globalnej, gdy istniejące wierzytelności zostały dostatecznie oznaczone [tak K. Zagrobelny, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Warszawa 2006, CH BECK, str. 877]. Jednocześnie w orzecznictwie przyjmuje się, że w świetle art. 509 k.c. dopuszczalne jest zbycie wierzytelności także niedokładnie oznaczonej w umowie przelewu, jeżeli można ją określić na podstawie stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1999 roku, III CKN 423/98, OSNC 2000, Nr 5, poz. 92; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 219/11, LEX nr 1243093].

Sąd pierwszej instancji w rozpoznawanej sprawie przyjął, że wierzytelność dochodzona w niniejszym procesie z tytułu pobranych i nierozliczonych pożytków za lata 2010 i 2013 roku mieściła się w przedmiocie umowy przelewu wierzytelności z dnia 7 grudnia 2019 roku, gdyż wprost była wymieniona w jej § 3 ust. 3 w związku z § 3 ust. 2. W istocie umowa wprost przewidywała, że cesja obejmuje wszelkie wierzytelności przysługujące cedentowi jako współwłaścicielowi nieruchomości niezależnie od daty, sposobu i tytułu ich powstania, w tym w szczególności z tytułu: pobranych a nie rozliczonych pożytków z nieruchomości, utraconych korzyści związanych z niewłaściwym wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną oraz niedopuszczeniem cedenta do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, odszkodowania za sprzeczne z prawem i dobrymi obyczajami wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną, odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nie może budzić wątpliwości, że niezależnie od tego, czy przedmiotem roszczenia powoda byłby zwrot pobranych a nie rozliczonych pożytków z nieruchomości czy też roszczenie o naprawienie szkody odpowiadającej równowartości pożytków, które można byłoby uzyskać przy prawidłowym zarządzie nieruchomością, to każde z tych roszczeń mieściłoby się w tak oznaczonym zakresie przedmiotowym cesji wierzytelności dokonanej na podstawie umowy z dnia 7 grudnia 2019 roku. Sąd pierwszej instancji całkowicie pominął jednak, że w powyższej umowie wprowadzono ograniczenie przelewu wierzytelności do łącznej wysokości 2000000 złotych od każdego z dłużników. Sąd Okręgowy – pomimo zarzutów podniesionych w tej mierze przez stronę pozwaną – nie poddał analizie powyższe postanowienie umowne, w szczególności w kontekście oznaczalności wierzytelności stanowiących przedmiot przelewu. Zaznaczyć należy, że takie ograniczenie kwotowe nie miałooby istotnego znaczenia, gdyby przedmiotem przelewu była jedna wierzytelność – w takim przypadku nie budziłoby wątpliwości, że gdyby ta wierzytelność miałaoby wyższą wartość niż 2000000 złotych, to powód nabyłoby część tej wierzytelności wynoszącą 2000000 złotych, zaś przy cedencie pozostałoby część wierzytelność przekraczającą powyższą kwotę. Jak wskazano jednak wyżej – przedmiotem umowy z dnia 7 grudnia

2019 roku był przelew zbioru wierzytelności przysługujących cedentowi z różnych podstaw faktycznych i prawnych, zaś ograniczenie kwotowe przelewu dotyczy całości tego zbioru. W tym stanie rzeczy skarżąca trafnie wskazuje, że może zachodzić wątpliwość, jakie wierzytelności składające się na powyższy zbiór mieszczą się w ustalonym przez strony limicie kwotowym, skoro w samej umowie nie skonkretyzowano poszczególnych wierzytelności objętych cesją globalną, zwłaszcza co do ich wysokości, zaś nie można wykluczyć, że wierzytelności przysługujące cedentowi na dzień zawarcia umowy w stosunku do dłużników po ich zsumowaniu byłyby wyższe niż 2000000 złotych. W takim przypadku należałoby zaś wskazać kryteria, w oparciu o które ustalono by, które z tych wierzytelności lub ewentualnie części tych wierzytelności przysługujących cedentowi objęte zostały cesją z dnia 7 grudnia 2019 roku, czego w treści umowy wprost nie uczyniono. Oczywiście, możliwe byłoby usunięcie tych niejasności w drodze wykładni umowy z dnia 7 grudnia 2019 roku, jednak sąd pierwszej instancji takiej wykładni w ogóle nie przeprowadził, co również uzasadniałoby postawienie mu zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, skoro kwestia powyższa rzutuje na ocenę legitymacji czynnej powoda.

W kontekście ważności umowy przelewu wierzytelności zwrócić należy uwagę, że strona pozwana podniosła zarzut, że umowa sprzedaży stanowiąca podstawę przelewu wierzytelności jest nieważna z uwagi na zaniechanie ustalenia przez strony zobowiązania do zapłaty ceny sprzedaży i ustalenia jej wysokości. Zauważyć trzeba, że sąd pierwszej instancji omawiając to zagadnienie ograniczył się do wskazania, że: 1/ nie jest warunkiem skutecznego zawarcia umowy cesji wierzytelności zapłata ceny w wykonaniu tej umowy; 2/ umowa cesji może być zawarta pod tytułem darmym; 3/ nie ma wymogu, aby umowa określała cenę zbycia wierzytelności i możliwe było określenie ceny w taki sposób, jak to uczyniły strony w § 3 ust. 5 umowy z dnia 7 grudnia 2019 roku, czyli że wynagrodzenie oraz zasady jego zapłaty określiły w odrębnym dokumencie. Podkreślić jednak należy, że strona pozwana nie negowała, że cena sprzedaży może zostać ustalona w odrębnym dokumencie niż umowa przelewu wierzytelności, jednak podnosiła, że powód nie wykazał, że tego rodzaju uzgodnienia pomiędzy stronami dotyczące ustalenia wysokości ceny sprzedaży zostały poczynione. Sąd pierwszej instancji w swoich rozważaniach kwestię tę natomiast pomija, a jedynie w części dotyczących stanu faktycznego wskazuje, że ustalił, że „co do ceny sprzedaży wierzytelności strony zawarły odrębną umowę” i przywołuje w tej mierze dowód z przesłuchania strony powodowej. Nie ustosunkowując się do sformułowanego w tej mierze zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać trzeba, że można mieć wątpliwości, czy w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zostało wykazane, że doszło do zawarcia przez powoda z cedentem odrębnej umowy przewidzianej w § 3 ust. 5 umowy przelewu wierzytelności. Powód takiej umowy bowiem nie przedstawił – zaś jego wypowiedzi złożone w ramach dowodu z przesłuchania strony powodowej były w tej mierze chwiejne i niejednoznaczne, podobnie jak zeznania świadka M. D.. W tej sytuacji sąd pierwszej instancji powinien rozważyć, jakie znaczenie ma zaniechanie wykazania, że doszło do dokonania czynności ustalającej wysokość ceny sprzedaży w kontekście ważności umowy sprzedaży stanowiącej podstawę [cause] przelewu wierzytelności, czego w istocie zaniechał.

Kolejnym zagadnieniem, na jakie należy zwrócić uwagę w kontekście nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, jest kwestia ustalenia treści stosunku prawnego łączącego cedenta M. D. z pozwaną R. H. związanego z nieruchomością położoną w M. przy ulicy (...). W badanej sprawie Sąd Okręgowy przyjął, że treścią tego stosunku było wykonywanie przez pozwaną czynności związanych z zarządzaniem majątkiem należącym do cedenta, z których to czynności, zwłaszcza w zakresie uzyskanych pożytków z nieruchomości, powinna była się rozliczyć, o ile strony inaczej tego nie uzgodniły. Jednocześnie sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego brak podstaw do przyjęcia, że do takich odmiennych uzgodnień doszło, a tym samym pozwana w ramach stosunku prawnego łączącego ją z M. D. powinna zwrócić mu przypadającą na niego część pożytków pobranych w ramach zarządu nieruchomością położoną w M. przy ulicy (...), pomniejszone o koszty związane z jej utrzymaniem.

W ocenie sądu odwoławczego powyższe stanowisko nie było jednak w sposób należyte uzasadnione, albowiem zgodzić się należy ze skarżącą, że Sąd Okręgowy nie rozważył wszystkich okoliczności mających wpływ na wykładnię umowy wynikających z właściwego zastosowania art. 65 k.c.

Jak wiadomo sens czynności prawnej i zamiar stron powinny być ustalone i tłumaczone według zasad określonych w art. 65 § 1 i 2 k.c. [vide uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1992 roku, III CZP 83/92, OSNCP 1993, Nr 3, poz. 24]. Trzeba zauważyć, że przepis ten określa sposób wykładni oświadczeń woli w czynnościach prawnych odmiennie, niż to ma miejsce przy interpretacji tekstu prawnego [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1999 roku, II CKN 379/98, OSP 2000, Nr 6, poz. 91]. W przeciwieństwie do norm prawnych, czynności prawne - a w szczególności umowy - regulują stosunki prawne tylko między ich stronami. W rezultacie, ustanowione w nich pomiędzy jej podmiotami powinności, nie mają abstrakcyjnego charakteru, jak normy prawne, lecz indywidualny charakter, służąc realizacji interesów stron stosownie do ich woli.

Dyrektywy interpretacyjne wykładni oświadczeń woli zawarte w art. 65 k.c. odnoszą się zarówno do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2 k.c.). Konsekwencją tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów na trzech poziomach, tj. ustalenia dosłownego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy [vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2016 roku, I CSK 306/15, G. Prawna 2016, nr 9, s. 4]. Każde oświadczenie woli, niezależnie od formy, w jakiej zostało złożone, podlega wykładni sądowej. W orzecznictwie odstąpiono od koncepcji zacieśnienia wykładni tylko do niejasnych postanowień umowy (*clara non sunt interpretanda*). Artykuł 65 k.c. dotyczy oczywiście także oświadczeń woli w formie pisemnej, lecz wówczas podstawą interpretacji stają się w pierwszej kolejności reguły lingwistyczne, ale nie tylko, a więc także wtedy mają zastosowanie zasady wykładni wynikające z paragrafu drugiego tego przepisu. Przy zastosowaniu zawartych w nim reguł może się okazać, że wbrew brzmieniu konkretnego postanowienia umowy, wola stron jest inna. Artykuł 65 § 2 k.c. nakazuje bowiem przy interpretacji oświadczenia woli brać pod uwagę „okoliczności w których ono zostało złożone”, a na tym tle raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na dosłownym jej brzmieniu. Przepis ten niewątpliwie pozwala sądom uwzględniać pozatekstowe okoliczności, w tym cel, jaki strony miały na uwadze przy zawieraniu umowy [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 roku, I CKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 38], na który składają się w szczególności dotychczasowe doświadczenia stron [vide wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 1975 roku, III CRN 160/75, OSPiKA 1977, Nr 1, poz. 6], ich status, przebieg negocjacji [vide wyrok Sądu Najwyższego z 3 września 1998 roku, I CKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 38]. W ramach badania celu umowy [vide uchwała Sądu Najwyższego z 11 września 1997 roku, III CZP 39/97, OSNC 1997, Nr 12, poz. 191], nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarcza - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i art. 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1975 roku, III CRN 160/75, OSPiKA 1977, Nr 1, poz. 6].

Wykładnia umów w pierwszym rzędzie powinna uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę i taki sens wyraża art. 65 § 2 k.c. Wymaga to zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości; innymi słowy wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu (kontekst umowny). Poza tym, mogą mieć znaczenie dla stwierdzenia zgodnej woli stron, ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny.

Wykładnia oświadczeń woli w świetle art. 65 § 1 i 2 k.c. oparta jest na tzw. metodzie kombinowanej, która w pierwszej fazie procesu wykładni nakazuje ustalać sens oświadczenia woli na podstawie rzeczywistego znaczenia nadawanego oświadczeniu przez obie strony (sens oświadczenia zgodny z rzeczywistą wolą stron). Jeśli jednak brak jest zgodnego rozumienia stron, odwołać należy się do metody obiektywnej, wedle której właściwy sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli zgodnie z tym, jak adresat oświadczenia sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Decydujący jest wówczas normatywny punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli [vide uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 roku, III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168].

W badanej sprawie należy wziąć pod uwagę, że dokonywane przez pozwaną i jej synów czynności prawne kształtujące istniejący pomiędzy nimi stosunek prawny dotyczący nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...) zostały utrwalone w formie pisemnej w postaci dokumentów przedłożonych przez strony, to jest pełnomocnictwa z dnia 13 czerwca

1990 roku, pisma z dnia 20 maja 1994 roku, pisma stanowiącego jego uzupełnienie, upoważnienia z dnia 10 maja 2007 roku i pełnomocnictwa z dnia 18 lutego 2012 roku, aczkolwiek nie budzi wątpliwości, że treść tych dokumentów należy wyklądać przy uwzględnieniu całokształtu relacji łączących cedenta z pozwaną. Tym samym jest oczywiste, że odtwarzając treść powyższych czynności prawnych nie można się kierować jedynie literalnym brzmieniem przywołanych wyżej dokumentów [tym bardziej, że nie jest ono jasne], lecz badać zgodny zamiar stron i cel tych czynności przy uwzględnieniu kontekstu sytuacyjnego, w jakim doszło do złożenia oświadczeń stron.

Skarżąca słusznie natomiast podniosła, że sąd pierwszej instancji zaniechał poczynienia w tym zakresie ustaleń, uznając za decydujące, że w żadnym z dokumentów M. D. nie zrzekł się prawa do uzyskiwania pożytków należnych mu jako współwłaścicielowi. Jak wspomniano wyżej – takiego oświadczenia M. D. w istocie wprost w tych dokumentach nie złożył, jednak Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę okoliczności, które mogłyby prowadzić do odmiennego wniosku.

Po pierwsze, Sąd Okręgowy nie rozważył, jakie znaczenie w kontekście wykładni treści analizowanych czynności prawnych ma fakt, że pozwaną i cedenta łączyły bliskie relacje rodzinne, które ze swej istoty powodują, że osoby te darzyły się zaufaniem i tym samym mogły czynić uzgodnienia dotyczące spornej nieruchomości wykraczające poza ramy sporządzonych dokumentów [które miały znaczenie przede wszystkim w obrocie prawnym z innymi podmiotami]. Te relacje rodzinne mogły także wpływać na motywację stron przy zawieraniu umów dotyczących nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), zwłaszcza w kontekście możliwości dysponowania przez pozwaną pożytkami z tej nieruchomości. W tym kontekście nie można pominąć wskazywanych przez skarżącą okoliczności dotyczących pochodzenia środków przeznaczonych na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości oraz prowadzenie przez pozwaną działalności gospodarczej na tej nieruchomości i przeznaczania uzyskiwanych z tego tytułu dochodów na utrzymywanie rodziny

Po drugie, sąd pierwszej instancji nie uwzględnił, że dla ustalenia rzeczywistych zamiarów stron w tym zakresie znaczenie może mieć także sposób zachowania cedenta i pozwanych w całym okresie, kiedy pozwana władała sporną nieruchomością. Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił w szczególności przyczyn, dla których M. D. przez kilkanaście lat godził się na to, że to pozwana dysponowała pożytkami ze spornej nieruchomości i dopiero w 2016 roku [kiedy popadł w konflikt z pozostałymi członkami rodziny] zaczął się domagać od niej należnych mu z tego tytułu świadczeń.

Po trzecie, Sąd Okręgowy nie przeanalizował dokładnie treści przedłożonych przez pozwaną dokumentów. W zakresie oświadczenia z dnia 20 maja 1994 roku skupił się na tym, że ustanowienie prawa użytkowania wymagało zachowania formy aktu notarialnego a ponadto dotyczyło jedynie części nieruchomości w postaci pensjonatu. Zauważyć jednak należy, że powyższy dokument nie został sporządzony przez osoby dysponujące wiedzą prawniczą, a tym samym nie można zakładać, że wolą stron pozostawało ustanowienie prawa użytkowania w rozumieniu art. 252 k.c. Sąd pierwszej instancji powinien w związku z tym rozważyć, czy w istocie wolą stron nie było zawarcia innej umowy, której istotą byłoby przyznanie pozwanej prawa użytkowania nieruchomości w sensie potocznie przyjmowanym, czyli zakładającej możliwość używania rzeczy i pobierania z niej pożytków przez osobę uprawnioną [co w przypadku odpłatności pozwalałoby ją zakwalifikować jako umowę dzierżawy]. Jak wskazano wyżej – dla odtworzenia zamiaru stron w tym zakresie istotne znaczenie miałby faktyczny sposób wykonywania powyższej umowy, a także później składane oświadczenia, zwłaszcza dokument stanowiący uzupełnienie pisma z dnia 20 maja 1994 roku, z którego wynika przekazanie pozwanej do nieodpłatnego dysponowania całością nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...). Już treść tego pisma wskazuje na to, że stanowi on jedynie modyfikację oświadczenia z dnia 20 maja 1994 roku, a więc dokument ten powinien być wykładany łącznie z oświadczeniem z dnia 20 maja 1994 roku. Zaznaczyć należy, że użyte w nim pojęcie dysponowania nieruchomością nie wyklucza interpretacji, że na jego podstawie pozwana była uprawniona do używania nieruchomości i pobierania z niej pożytków na swoją rzecz. Dla odtworzenia treści oświadczeń stron należało w tym zakresie uwzględnić całokształt okoliczności sprawy, czego sąd pierwszej instancji w istocie nie uczynił.

Z tych przyczyn również można zarzucić Sądowi Okręgowemu, że poprzez zaniechanie ustalenia treści stosunku prawnego łączącego cedenta M. D. z pozwaną R. H. związanego z nieruchomością położoną w M. przy ulicy (...) przy uwzględnieniu reguł wykładni przewidzianych w art. 65 § 1 i 2 k.c., nie doszło do rozpoznania przez niego istoty sprawy.

Na tym etapie postępowania zbędne jest odniesienie się do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania, zwłaszcza art. 233 § 1 k.p.c., art. 233 § 2 k.p.c. i art. 232 k.p.c. Podkreślić należy bowiem, że zakres koniecznego postępowania dowodowego byłby możliwy do ustalenia dopiero po skonkretyzowaniu przez powoda żądania pozwu. Zauważyć trzeba jedynie, że skarżąca ma rację wskazując, że to na stronie powodowej spoczywał ciężar dowodu okoliczności, z których wywodzi skutki prawne: to jest w przypadku dochodzenia roszczenia o zwrot pobranych pożytków – faktu pobrania pożytków przez pozwaną i ich wysokości, zaś w przypadku roszczenia o naprawienie szkody wynikającego z nienależytego wykonywania przez pozwaną umowy o świadczenie usług – faktu powstania szkody i jej wysokości. Wskazać jednocześnie należy, że przeprowadzony dowód z opinii biegłego na okoliczność dochodów, jakie można było uzyskać w związku z prowadzeniem działalności na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), za rok 2010 i 2013, przy uwzględnieniu kosztów związanych z jej utrzymaniem, mógł być przydatny dla oceny każdego z tych roszczeń, jednak w przypadku żądania o zwrot pobranych pożytków jego znaczenie miałyby charakter subsydiarny jako podstawa wyliczenia pożytków przy zastosowaniu dyspozycji art. 322 k.p.c., co wiązałoby się z uprzednim ustaleniem, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe, nader utrudnione lub oczywiście niecelowe. Na tym etapie postępowania takie założenie byłoby jednak przedwczesne, skoro sąd pierwszej instancji nie przeprowadził dowodów zawnioskowanych przez powoda w punkcie VI pozwu. Zgodzić się należy bowiem z pozwaną, że nie było podstaw do obciążenia jej negatywnymi skutkami zaniechania przedstawienia powyższych dowodów, skoro sąd pierwszej instancji nie wydał w tej mierze żadnego postanowienia dowodowego, z którego wynikałby obowiązek przedstawienia wnioskowanych przez powoda dokumentów. Tym samym nie można przyjąć, że zachodzi przewidziany w art. 233 § 2 k.p.c. przypadek odmowy przedstawienia dowodu lub czynienia przeszkód w jego przeprowadzeniu.

Konkludując, z przyczyn omówionych wyżej, sąd odwoławczy doszedł do przekonania, że sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, co uzasadniało uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. przy jednoczesnym pozostawieniu mu orzeczenia o kosztach instancji odwoławczej na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę powinien w pierwszej kolejności zobowiązać stronę powodową do sprecyzowania żądania pozwu poprzez jednoznaczne określenie dochodzonego roszczenia i do wskazania jego podstawy faktycznej, a w razie wątpliwości także jego podstawy prawnej [co umożliwia art. 205³ § 4 k.p.c.] i stosownie do tego żądania rozważyć konieczność uzupełnienia postępowania dowodowego, zwłaszcza o dowody z dokumentów zawnioskowane w punkcie szóstym pozwu. Powinien także zbadać omówione wyżej zagadnienia związane z legitymacją czynną powoda oraz ustaleniem treści stosunku prawnego łączącego cedenta z pozwaną, z którego wywodzone jest roszczenie powoda. Swoje ustalenia i rozważania powinien przedstawić w prawidłowo sporządzonym uzasadnieniu spełniającym wymogi z art. 327¹ § 1 k.p.c., zwłaszcza w zakresie wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

Z powyższych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Sądu Apelacyjnego Tomasz Sobieraj