

**Sygn. akt VI ACa 944/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SA Beata Waś

Sędzia SO (del.) Magdalena Sajur – Kordula

Protokolant sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. H.

przeciwko A. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki i pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 marca 2013 r., sygn. akt XXV C 360/07

**I oddala obie apelacje;**

**II koszty postępowania apelacyjnego znosi wzajemnie między stronami.**

**Sygn. akt VI ACa 944/13**

## UZASADNIENIE

Powódka B. H. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od A. M. (1) kwoty 329.230 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia ich wymagalności do dnia zapłaty, z tytułu dochodów z nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., za okres od 1 stycznia 1994 r. do 28 lutego 2006 r., przypadających B. H., jako współwłaścicielce tej nieruchomości. Ponadto, powódka wniosła o dopuszczenie wskazanych w pozwie dowodów oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest współwłaścicielką w 6/24 nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. zabudowanej budynkiem o powierzchni 1350 m<sup>2</sup>. Udziały w tej nieruchomości powódka nabyła w drodze dziedziczenia: 3/24 po ojcu L. S. zmarłym 23 marca 2002 r. i 3/24 po babce K. S. (1) zmarłej 15 listopada 1993 r. Od 1993 r. faktyczny zarząd przedmiotową nieruchomością wspólną sprawowała pozwana A. M. (1). We wskazanym budynku znajdują się lokale użytkowe i mieszkalne, które są wynajmowane i przynoszą dochody. W ocenie powódki w okresie od 1 stycznia 1994 r. do 28 lutego 2006 r. dochody z przedmiotowej nieruchomości wyniosły co

najmniej 3.950.762 zł. W konsekwencji dochód przysługujący powódce z tytułu odziedziczonego po babce udziału w nieruchomości za ww. okres wynosił 493.845 zł. Z tej kwoty powódka otrzymała od A. M. (1) jedynie kwotę 164.615 zł, natomiast pozostała kwota w wysokości 329.230 zł nie została jej wypłacona.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że po śmierci K. S. (2) rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami prowadziła A. M. (1), co było aprobowane przez wszystkich współwłaścicieli. Za zgodą osób uprawnionych, rozliczenia udziału zmarłej K. S. (1) były dokonywane według dziedziczenia ustawowego. Dochody przypadające na udział K. S. (1) były dzielone pomiędzy jej dzieci: A. M. (1), R. S. i L. S. po 1/3. Natomiast po śmierci R. S. i L. S. ich udziały w tym rozliczeniu przejęli ich spadkobiercy. Po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku przez B. H., co nastąpiło 20 marca 2006 r. powódka otrzymywała dochody z nieruchomości przypadające jej z tytułu udziału odziedziczonego po ojcu, a także z tytułu udziału odziedziczonego po babce K. S. (1). Pozwana wskazała, że po śmierci ojca powódki L. S., powódka otrzymała od A. M. (1) kwotę 153.461,80 zł, która obejmowała dochód z nieruchomości przypadający na przysługujący L. S. udział oraz dochód z tytułu umownego rozliczenia udziału po K. S. (1). Ponadto, pozwana podniosła zarzut przedawnienia, wskazując, że dochodzone przez powódkę roszczenie jest związane z wykonywaniem działalności gospodarczej w postaci wynajmu lokali, dlatego ulega trzyletniemu przedawnieniu. W ocenie pełnomocnika pozwanej, powódka może dochodzić należności jedynie za okres od dnia 22 marca 2004 r.

W piśmie procesowym z dnia 13 marca 2008 r. powódka sprecyzowała żądanie pozwu w zakresie zasądzenia odsetek, poprzez wskazanie, że odsetki ustawowe od kwot dochodzonych za poszczególne lata należy naliczać od dnia 1 lutego roku następnego.

Pismem procesowym z dnia 25 stycznia 2010 r. powódka sprecyzowała, że domaga się 1/8 dochodu z przedmiotowej nieruchomości za okres od stycznia 1994 r. do kwietnia 2002 r. oraz 1/12  $[(1/3 \times 1/8) \times 2]$  dochodu z przedmiotowej nieruchomości za okres od maja 2002 r. do lutego 2006 r.

W piśmie procesowym z dnia 6 maja 2011 r. powódka rozszerzyła powództwo, wnosząc o zasądzenie od A. M. (1) na rzecz B. H. kwoty 351.313,56 zł z ustawowymi odsetkami od kwot dochodów za poszczególne lata liczonymi od dnia 1 lutego roku następnego.

W dniu 16 czerwca 2011 r., powódka złożyła wniosek o przypozwanie w trybie art. 84 § 1 k.p.c. A. S. (1), A. M. (2) i B. G..

Na rozprawie w dniu 25 października 2012 r. strona powodowa przyznała fakt, że z funduszu (...) osiągnięto zysk w wysokości 20.966 zł.

Pismem procesowym z dnia 23 listopada 2012 r. powódka ostatecznie sprecyzowała powództwo i wniosła o zasądzenie od A. M. (1) na rzecz B. H. kwoty 304.894,85 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi: co do kwoty 1.102,61 zł od 1 lutego 1995 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 623,15 zł od 1 lutego 1996 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 18.623,65 zł od 1 lutego 1997 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 7.558,46 zł od 1 lutego 1998 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 47.826,68 zł od 1 lutego 1999 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 59.975,90 zł od 1 lutego 2000 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 48.583,26 zł od 1 lutego 2001 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 47.815,30 zł od 1 lutego 2002 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 29.971,77 zł od 1 lutego 2003 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 16.717,33 zł od 1 lutego 2004 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 13.690,90 zł od 1 lutego 2005 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 4.961,62 zł od 1 lutego 2006 r. do dnia zapłaty; co do kwoty 7.444,22 zł od 1 marca 2006 r. do dnia zapłaty. Ponadto pełnomocnik powódki wniósł o przyznanie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości 14.400 zł.

Na rozprawie w dniu 7 grudnia 2012 r. strona powodowa złożyła oświadczenie, że cofa pozew w zakresie zasądzenia dochodów z udziału w nieruchomości ponad kwotę 304.894,85 zł.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej A. M. (1) na rzecz powódki B. H. kwotę 86.266,65 zł wraz ustawowymi odsetkami: od kwoty 1.613,90 zł od dnia 1 lutego 1998 r. do dnia zapłaty, od kwoty 15.036,63 zł od dnia 1 lutego 1999 r. do dnia zapłaty, od kwoty 19.086,37 zł od dnia 1 lutego 2000 r. do dnia

zapłaty, od kwoty 15.288,82 zł od dnia 1 lutego 2001 r. do dnia zapłaty, od kwoty 15.032,83 zł od dnia 1 lutego 2002 r. do dnia zapłaty, od kwoty 9.084,99 zł od dnia 1 lutego 2003 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4.666,84 zł od dnia 1 lutego 2004 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.552,53 zł od dnia 1 lutego 2005 r. do dnia zapłaty, od kwoty 598,27 zł od dnia 1 lutego 2006 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.305,47 zł od dnia 1 marca 2006 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 24.335,15 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od powódki B. H. na rzecz pozwanej A. M. (1) kwotę 2.614,04 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nakazał ściągnąć od powódki B. H. z zasądzonego na jej rzecz roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3.465,35 zł tytułem części wynagrodzenia biegłego tymczasowo pokrytego ze Skarbu Państwa, nakazał pobrać od pozwanej A. M. (3) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.217,55 zł tytułem części wynagrodzenia biegłego tymczasowo pokrytego ze Skarbu Państwa.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego:

B. H. jest współwłaścicielką w części 6/24 zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w L.. Pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości są: H. P. (w 6/24 części), J. F. (w 6/24 części), A. M. (3) (w 3/24 części), A. S. (1) (w 1/24 części), B. G. (w 1/24 części) i A. M. (2) (w 1/24 części). Pierwszą właścicielką w/w nieruchomości była W. S.. W spadku po niej nieruchomość odziedziczyły jej dzieci: J. S. i H. F. po 1/2 części. W drodze dziedziczenia po H. F. jej udział w nieruchomości nabyli H. P. i J. F.. Po śmierci J. S. udziały w nieruchomości w wysokości 1/8 każdy uzyskali: żona K. S. (1), córka A. M. (1), syn R. S. i syn L. S.. Zmarła dnia 3 listopada 1993 r. K. S. (1) pozostawiła testament, w którym powołała do całości swojego spadku B. H.. Z uwagi jednak na fakt, że postępowanie spadkowe po K. S. (1) zakończyło się prawomocnie dopiero 20 marca 2006 r., dochody z przypadającego jej udziału w nieruchomości były dzielone w częściach równych (po 1/24) pomiędzy jej spadkobierców ustawowych: A. M. (1), R. S. i L. S.. Po śmierci R. S. w 1994 r. jego udział w wysokości 1/8 (po ojcu) oraz udziały w 1/3 dochodów z tytułu udziału po K. S. (1) przejęły w częściach równych: A. S. (1) (1/24 + 1/72), B. G. (1/24 + 1/72) i A. M. (2) (1/24 + 1/72).

Udział 1/8 w przedmiotowej nieruchomości B. H. nabyła w drodze dziedziczenia ustawowego po swoim ojcu L. S., który zmarł 23 marca 2002 r., na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 12 czerwca 2002 r. Natomiast drugi udział 3/24 w przedmiotowej nieruchomości B. H. nabyła w drodze dziedziczenia testamentowego po babce K. S. (1) zmarłej 3 listopada 1993 r., na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 27 stycznia 2005 r., które uprawomocniło się 20 marca 2006 r.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę gruntu o powierzchni 1.072 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem z trzema oficynami o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1.350 m<sup>2</sup>. W budynku znajdują się lokale komunalne i użytkowe, które są wynajmowane i przynoszą dochody. Współwłaściciele nie mieszkali w kamienicy. W 1993 r. K. S. (1) zatrudniła J. M. (1) na stanowisku administratora kamienicy. Po śmierci K. S. (1) rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości prowadziła za aprobatą wszystkich współwłaścicieli A. M. (1), natomiast administratorem nadal był J. M. (1). A. M. (1) wydawała J. M. (1) wszelkie polecenia dotyczące przeprowadzania remontów i decydowała, jakie remonty mają być wykonywane. J. M. (1) prowadził księgowość kamienicy w formie zeszytu A4, gdzie zapisywał przychody i wydatki. Dane w księdze były sprawdzane i weryfikowane przez A. M. (1). J. M. (1) był administratorem do 2008 r. A. M. (1) nie otrzymywała żadnego wynagrodzenia za czynności wykonywane na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Do 2002 r. nie sporządzała sprawozdań ze swojej działalności, gdyż pozostali współwłaściciele nie nałożyli na nią takiego obowiązku. Sprawozdania były natomiast sporządzane od 2002 r. do 2005 r., z uwagi na podejrzenia za strony B. H.. W późniejszym okresie A. M. (1) nie zajmowała się już nieruchomością.

W kamienicy znajdują się lokale komunalne i użytkowe, które są wynajmowane i przynoszą dochody. Pierwsze lokale zaczęła wynajmować K. S. (1). Dochody były przekazywane w połowie H. P. i J. F., a druga połowa rodzinie S.. Czynsz był płacony zarówno od lokali mieszkalnych jak i użytkowych, jednak dochody z czynszów lokali mieszkalnych stanowiły niewielką część czynszów uzyskiwanych z lokali użytkowych. Czynsz za lokale mieszkalne był ustalany w oparciu o stawki Urzędu Miejskiego, natomiast wysokość czynszu za lokale użytkowe była każdorazowo ustalana

w umowach z najemcami. Czynsz odbierał J. M. (1). Z uzyskiwanych przychodów były pokrywane bieżące koszty utrzymania nieruchomości takie jak: opłaty za gaz, prąd, telefon, wywóz śmieci, wodę, ubezpieczenie, sprzątanie, podatek od nieruchomości. Dodatkowo, duża część przychodów była przeznaczana na koszty zakupu materiałów budowlanych i koszty prac remontowych wykonywanych w budynku, który znajdował się w złym stanie. W związku z tym przeprowadzono m.in. następujące remonty: położono nową ocynkowaną blachę, wymieniono deski pod blachą, wykonano instalację elektryczną, położono tynki, wykonano nowe dębowe schody oraz poręcze, położono nowe tynki na elewacji całego budynku, odnowiono kominy oraz wymieniono okna. Nadwyżki pozostałe po pokryciu wydatków były przekazywane wyłącznie A. M. (1) na konto w (...). A. M. (1) lokowała część środków na koncie rodzinnym z przeznaczeniem na remonty, a część była rozdzielana pomiędzy współwłaścicieli stosunkowo do ich udziałów. Środki odkładane na remonty były inwestowane na negocjowanych lokatach bankowych, akcjach i w jednostkach uczestnictwa (...). Na dzień 12 marca 2004 r. na koncie inwestycyjnym w (...) było 2.946.246 jednostek uczestnictwa o wartości 391.968,56 zł brutto. Zysk z funduszu wyniósł 20.966 zł. W dniu 6 listopada 2004 r. A. M. (1) nabyła 1.032 akcji Banku (...) S.A. za cenę 20.411,72 zł. Dodatkowo, A. M. (1) posiadała 474 akcje na okaziciela (...) o wartości nominalnej 1 zł, które nabyła za łączną kwotę 15.168 zł w dniu 6 grudnia 2004 r. J. M. (1) wyliczał podatki przypadające na poszczególnych współwłaścicieli, ale nie wypełniał i nie składał deklaracji podatkowych do Urzędu Skarbowego za współwłaścicieli, jednakże wpłacał zaliczki na podatek.

Od 1999 r. sprawami finansowymi kamienicy zajmowało się biuro rachunkowe. Biuro dokonywało rozliczeń podatkowych przypadających osobno na poszczególnych współwłaścicieli oraz sporządzało comiesięczne deklaracje podatkowe. W przypadku wszystkich współwłaścicieli przychody w deklaracjach były kwalifikowane jako przychody z najmu, a nie jako przychody z działalności gospodarczej. Tylko A. M. (2) miała zarejestrowaną działalność gospodarczą i łączyła deklarację ze swojej działalności gospodarczej z deklaracją PIT – 5, dotyczącą najmu. Każdy ze współwłaścicieli otrzymywał informacje o wysokości swoich przychodów i uiszczał podatki. Przychody były rozdzielane według udziałów w nieruchomości, a informacje o wielkości poszczególnych udziałów Biuro uzyskiwało od A. M. (1). Dokumenty i informacje donosił do Biura administrator J. M. (1). Biuro nie miało informacji, że część przychodów była przeznaczana na zakup akcji lub funduszy i nie było w posiadaniu dokumentacji dotyczącej tych inwestycji.

Przy obliczaniu dochodów z nieruchomości od przychodów były odliczane odpisy amortyzacyjne, które powodowały pomniejszenie dochodu z najmu, gdyż były księgowane w kosztach.

Dochody z nieruchomości były wypłacane według ustalonego i utrwalonego klucza udziałów. Każdy ze współwłaścicieli partycypował w dochodach stosunkowo do swoich udziałów, natomiast dochody przypadające na udział w wysokości 1/8 po K. S. (1) były dzielone pomiędzy jej spadkobierców ustawowych. Taki podział dochodów z udziału po K. S. (1) był wynikiem rodzinnej umowy. Po śmierci ojca i przejęciu jego udziału B. H. otrzymywała dochody z tytułu udziału w 1/8 nieruchomości. Natomiast dochody z udziału w wysokości 1/8 po K. S. (1) były dzielone pomiędzy A. M. (1), troje spadkobierców R. S. oraz B. H.. W 2003 r. B. H. otrzymała z tytułu 1/8 udziału po ojcu kwotę 25.369,50 zł i z tytułu 1/24 (1/3 z 1/8) udziału po babce kwotę 8.456,50 zł, co przy uwzględnieniu prowizji za przelewy łącznie dało sumę 33.800 zł. W 2004 r. B. H. otrzymała z tytułu 1/8 udziału po ojcu kwotę 36.000 zł i z tytułu 1/24 (1/3 z 1/8) udziału po babce kwotę 12.000 zł, co przy uwzględnieniu prowizji za przelewy łącznie dało sumę 48.800 zł. Identyczne sumy z tytułu udziałów w nieruchomości (1/8 + 1/24) otrzymywała w tym czasie także A. M. (1). A. S. (1) również otrzymywała identyczne kwoty dochodów z tytułu udziałów  $[(1/24 + 1/72) \times 3]$  do podziału pomiędzy siebie i 2 córki. Całość dochodów z tytułu udziału po babce była wypłacana B. H. dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, czyli od marca 2006r.

W deklaracjach na zaliczkę na podatek dochodowy PIT – 5 za okres od 1994 r. L. S., jako źródło przychodu wskazywał kamienicę przy ul. (...) w L., natomiast swój udział w w/w nieruchomości określał na 1/6  $[1/8 + (1/3 z 1/8)]$  lub 16,6%. Również A. M. (1) w deklaracjach na podatek dochodowy PIT – 5 za okres od stycznia 1994 r. do grudnia 1998 r. swój udział w przedmiotowej nieruchomości określała na 1/6  $[1/8 + (1/3 z 1/8)]$ . Także zmarły w 1994 r. R. S. w deklaracji za czerwiec 1994 r. jako swój udział w w/w nieruchomości wskazał 1/6  $[1/8 + (1/3 z 1/8)]$  całości. Również spadkobiercy R. S. rozliczali dochody ze swoich udziałów łącząc je z dochodami z udziału po K. S. (1). A. S. (2) w deklaracjach na

podatek dochodowy PIT – 5 za okres od 1994 r. do 1996 r., jako swój udział w w/w nieruchomości określała na 1/18 ( $1/24+1/72$ ) – w przypadku gdy rozliczała tylko swój dochód albo 1/6 ( $1/18 \times 3$ ) – w przypadku gdy rozliczała dochód przypadający na nią i jej córki: B. G. i A. M. (2). B. G. i A. M. (2) w deklaracjach na zaliczkę na podatek dochodowy PIT – 5 za miesiące październik i listopad 1994 r. swoje udziały we współwłasności określili na 1/18 ( $1/24+1/72$ ) całości.

W grudniu 2002 r. i w lutym 2003 r., po śmierci L. S. A. M. (1) przekazała w 3 ratach B. H. kwotę 153.461,80 zł tytułem spadku po ojcu, stanowiącą oszczędności L. S. poczynione z dochodów z nieruchomości. Powyższa kwota nie obejmowała należnych B. H. wypłat z udziału po babce. Ponadto, od kwietnia 2002 r. do lutego 2006 r. B. H. otrzymała dodatkowo kwotę ok. 135.000 zł, zgromadzoną na koncie rodzinnym z przeznaczeniem dla L. S., z czego około 38.000 zł stanowiły dochody z udziału po K. S. (1).

W 2005 r. w zarząd nieruchomością włączył się syn H. P. Z. P.. W momencie rozpoczęcia wykonywania przez niego zarządu, była zgromadzona duża kwota pieniędzy (ok. 200.000 zł) z przeznaczeniem na remonty, którą przekazała mu A. M. (1). Z. P. pokrywał koszty remontów z tych pieniędzy. Polecił również J. M. (1), aby ten robił okresowe sprawozdania, co 3 miesiące i przekazywał je współwłaścicielom.

B. H. w lutym 2004 r. ustanowiła M. P. pełnomocnikiem do administrowania i zarządzania nieruchomością położoną w L. przy ul. (...) w zakresie zwykłego zarządu, w ramach przysługującego jej udziału we współwłasności. B. H. płaciła M. P. z własnych środków. M. P. otrzymywał wynagrodzenie w wysokości 366 zł miesięcznie w okresie od maja do czerwca 2004 r. oraz w wysokości 300 zł miesięcznie w okresie od lipca 2004 r. do lutego 2006 r. Z uwagi na to, że M. P. nie był pełnomocnikiem pozostałych współwłaścicieli, koszty były księgowane na koncie rozliczeniowym B. H..

Przy wyliczaniu dochodu z przedmiotowej nieruchomości w pozycji przychodów uwzględniono kwoty uzyskane z tytułu czynszu i mediów oraz z tytułu odsetek bankowych z lokat, akcji i funduszu powierniczego. Natomiast w zakresie poniesionych na nieruchomość kosztów uwzględniono: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i konserwacji oraz odpisy amortyzacyjne. Ponadto ustalając dochód nie uwzględniono kosztów w postaci podatku dochodowego A. M. (1). W konsekwencji dochód z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 stycznia 1994 r. do 28 lutego 2006 r. kształtował się następująco: w roku 1994: -21.447,25 zł, w roku 1995: -16.749,20 zł, w roku 1996: 127.254,81 zł, w roku 1997: 38.733,54 zł, w roku 1998: 360.879,04 zł, w roku 1999: 458.072,82 zł, w roku 2000: 366.931,74 zł, w roku 2001: 360.788,00 zł, w roku 2002: 218.039,80 zł, w roku 2003: 112.004,13 zł, w roku 2004: 85.260,82 zł, w roku 2005: 14.358,57 zł, a w styczniu i lutym roku 2006: 55.331,34 zł. Łączny dochód z nieruchomości przy (...) w L. wyniósł w w/w okresie 2.159.458,16 zł.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest uzasadnione jedynie w części.

W pierwszej kolejności Sąd rozważył podnoszony przez stronę pozwaną zarzut częściowego przedawnienia roszczeń powódki, z uwagi na to, że pozostają one w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w postaci najmu lokali.

Sąd podkreślił, że ani orzecznictwo, ani doktryna nie udzielają jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, czy wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych jest działalnością gospodarczą. Wobec powyższego Sąd odwołując się do ogólnych kryteriów kwalifikowania określonej działalności jako działalności gospodarczej, zgodnie z którymi cechami charakterystycznymi takiej działalności jest fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym. Sąd zwrócił również uwagę, że przy kwalifikowaniu konkretnej działalności do pozarolniczej działalności gospodarczej należy też uwzględniać zamiar podmiotu wykonującego czynności. Wskazał też, że dodatkowym elementem jest aktywność podmiotów gospodarczych, która leży u podstaw każdej działalności gospodarczej i stanowi jej istotę i sens. Czynności pozbawione tego aspektu nie są działalnością gospodarczą. Czerpanie pożytków z rzeczy na podstawie stosunku cywilnego czy pobieranie pożytków z prawa nie mogą być uznane za działalność gospodarczą. Nie można wykluczyć, że czerpanie pożytków z rzeczy lub prawa w pewnych sytuacjach może jedynie wiązać się z prowadzeniem działalności gospodarczej. Skala przedsięwzięcia i skala aktywności związanej z czerpaniem pożytków ma wpływ na kwalifikację tej działalności jako działalności gospodarczej lub jako pobieranie pożytków cywilnych. Sąd powołał się też na orzecznictwo organów skarbowych, w którym podkreśla się, że liczba

wynajmowanych mieszkań, jak również okoliczność, że przedmiot najmu stanowi własność lub współwłasność podatnika, nie wpływa na klasyfikację wynajmu jako działalności gospodarczej.

W tym kontekście Sąd Okręgowy wskazał, że działalności w postaci wynajmu kamienicy przy (...) w L. nie można zakwalifikować jako działalności gospodarczej. Wprawdzie współwłaściciele wynajmują całą kamienicę, jednak realne dochody są uzyskiwane tylko z kilku lokali użytkowych. Ponadto, żaden ze współwłaścicieli nie traktował dochodów z nieruchomości jako uzyskiwanych z pozarolniczej działalności gospodarczej. Współwłaściciele przy dokonywaniu rozliczeń z Urzędem Skarbowym wskazywali w deklaracjach, że uzyskany dochód pochodzi z najmu, a nie z działalności gospodarczej. Podkreślić trzeba, że działalność ta nie była zgłoszona do żadnej ewidencji czy rejestru.

Ponadto, roszczenie zgłoszone przez B. H. jest związane bezpośrednio z bezwzględny rzeczowym prawem własności, które jej przysługuje. Każdy ze współwłaścicieli jest bowiem uprawniony do pobierania dochodów ze współwłasności, a jeżeli dany współwłaściciel nie pobrał przypadających mu dochodów to może wystąpić z roszczeniem o ich zapłatę.

Roszczenie B. H. nie ma również charakteru okresowego przede wszystkim wobec tego, że świadczenie okresowe to świadczenie pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, powtarzające się w określonych odstępach czasu, niestanowiące jednak z góry ustalonej całości, natomiast powódka występuje w niniejszej sprawie o świadczenie w postaci dochodów ze współwłasności, które nie musi mieć charakteru periodycznego. Dodatkowo, w niniejszym postępowaniu powódka nie dochodzi zapłaty czynszu najmu, ale dochodów z udziału we współwłasności. Każdy pożytek, którym jest również czynsz, jaki rzecz wspólna przynosi stanowi składnik pewnej całości przypadającej kilku osobom.

Zatem, okres przedawnienia roszczenia powódki wynosi 10 lat. Odnośnie do tego, kiedy roszczenie powódki stało się wymagalne Sąd Okręgowy powołał się na wpisaną do księgi zasad prawnych uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1965 r., III C 14/65, (...), zgodnie z którą należność z tytułu czynszu jest wspólna dla wszystkich współwłaścicieli i wchodzi do zasobu wspólnych dochodów. Dopiero dochód netto powstały po upływie roku gospodarczego, po odliczeniu wydatków, dzieli się na współwłaścicieli stosownie do ich udziałów we współwłasności. Pozwana zatem powinna rozliczyć przychody z czynszu do końca roku obrotowego, w którym zostały uzyskane. W takim zaś wypadku obowiązek wypłaty udziału w dochodzie z nieruchomości powstawał w pierwszym dniu następnego roku obrotowego. Wobec tego jednak, że odpowiednie rozliczenia, bilanse i podsumowania dotyczące konkretnego roku obrotowego dokonywane są zazwyczaj dopiero na początku następnego roku obrotowego, zasadnym jest przyjęcie, że roszczenie o wypłatę dochodu z nieruchomości za poprzedni rok obrotowy staje się wymagalne 1 stycznia następnego roku obrotowego. Skoro zatem roszczenie o zapłatę udziału w dochodach z nieruchomości jest roszczeniem terminowym a powództwo o zapłatę w/w roszczenia zostało wytoczone 22 marca 2007 r. to roszczenie za okres wcześniejszy niż 10 lat przed wytoczeniem powództwa (tj. za lata 1994, 1995 i 1996) uległo przedawnieniu. Zgodnie bowiem z powyżej przyjętym założeniem roszczenie o dochody za rok 1996 stało się wymagalne 1 stycznia 1997 r. i w konsekwencji w momencie wytoczenia powództwa było już przedawnione. Powódce przysługuje więc roszczenie o udział w dochodach począwszy od roku 1997.

Zdaniem Sądu Okręgowego na powyższą ocenę nie ma wpływu podnoszona przez powódkę okoliczność, że uzyskała ona możliwość realizacji swojego roszczenia dopiero z chwilą prawomocnego zakończenia postępowania spadkowego po K. S. (1), czyli w marcu 2006 r. Sąd podkreślił, że B. H. nabyła udział we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w L. już w dniu 3 listopada 1993 r., czyli w dniu śmierci spadkodawczyni K. S. (1), ten bowiem dzień jest zdarzeniem, z którym prawo materialne łączy skutek w postaci przejścia praw i obowiązków zmarłego, podlegających dziedziczeniu, na jego spadkobierców. Niezależnie więc od udokumentowania faktu nabycia spadku, spadkobierca może wykonywać cały szereg uprawnień, zarówno czysto faktycznej, jak i jurydycznej natury. Spadkobierca może więc objąć spadek w posiadanie, zarządzać nim, w tym dokonywać czynności rozporządzających zarówno do poszczególnych przedmiotów spadkowych, jak i co do całego spadku, czy też przypadającego mu udziału w spadku. Może dalej bez uzyskania sądowego lub notarialnego dokumentu potwierdzającego nabycie spadku dochodzić na drodze sądowej swoich praw, tak wobec współspadkobierców, jak też wobec osób trzecich, które nie będąc spadkobiercami, twierdzą, że nimi są.

W tym kontekście, zdaniem sądu pierwszej instancji, nie może budzić wątpliwości fakt, że B. H. jako współwłaścicielka była uprawniona do partycypowania w dochodach z przedmiotowej nieruchomości już od momentu otwarcia spadku. Powódce przysługiwało więc roszczenie o wydanie dochodów z nieruchomości już w trakcie postępowania spadkowego. Powódka nie realizowała jednak przedmiotowego roszczenia, mimo że miała świadomość jego istnienia. Nic nie stało na przeszkodzie, aby B. H. wytoczyła powództwo o wydanie korzyści z nieruchomości jeszcze w czasie trwania postępowania spadkowego, co spowodowałoby zgodnie z art. 123 § 1 k.c. przerwanie biegu przedawnienia.

Oceniając istotę sprawy, Sąd Okręgowy podkreślił, że w niniejszej sprawie niesporny był fakt, że lokale mieszkalne i użytkowe nieruchomości przy ul. (...) w L. były wynajmowane, co generowało określone dochody. Czynsze były pobierane przez administratora J. M. (1), który przekazywał je jednemu ze współwłaścicieli – A. M. (1). Uzyskany przychód po odliczeniu kosztów był zasadniczo dzielony pomiędzy współwłaścicieli i im wypłacany. W związku z tym, że pożytki przysługują poszczególnym współwłaścicielom za okres posiadanego przez nich uprawnienia do rzeczy, co w wypadku pożytków cywilnych oznacza, że przypadają one współwłaścicielowi - za okres istnienia uprawnienia do ich pobierania (czynsz najmu tylko za miesiące, w których dany współwłaściciel miał prawo do rzeczy), a nadto wobec faktu, że B. H. nabyła własność udziału w przedmiotowej nieruchomości już w momencie otwarcia spadku, to nie może budzić wątpliwości, że w spornym okresie była ona uprawniona do pobierania pożytków przypadających na odziedziczony udział w wysokości 1/8.

Sąd Okręgowy wskazał, że za kolejne sporne lata, lokale w przedmiotowej nieruchomości były oddawane w najem, co przynosiło przychody w postaci czynszów. Od uzyskiwanych przychodów były odejmowane ponoszone koszty uzyskania przychodów, na które składały się m.in. koszty remontów, administracji, podatki, opłaty za media. Część dochodów była gromadzona na rodzinnym koncie, z przeznaczeniem na remonty. A. M. (1) inwestowała zgromadzone na tym koncie środki na lokatach, w akcjach oraz w funduszach inwestycyjnych.

Sąd uznał za zasadne zaliczenie do dochodów ze współwłasności w/w zysków z funduszy inwestycyjnych i odsetek z rachunków bankowych, które prowadziła A. M. (1) wykorzystując do tego środki pochodzące z najmu przedmiotowej nieruchomości. Odsetki od środków zgromadzonych na rachunkach bankowych są kwalifikowane jako pożytki cywilne rzeczy. Środki pieniężne są bowiem *suigeneris* rzeczami oznaczonymi gatunkowo, które różnią się od innych rzeczy tym, że ich wartość w obrocie wynika z gwarancji państwa przez uznanie ich za prawny środek płatniczy (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2001 r., III 51/01, OSNC 2002/4 poz. 47). Zdaniem Sądu Okręgowego nie ma przeszkód, aby podobnie kwalifikować zyski z funduszy inwestycyjnych. Skoro więc środki pieniężne, które były inwestowane przez A. M. (1) pochodziły z najmu nieruchomości i aż do momentu ich podziału pomiędzy współwłaścicieli stanowiły ich współwłasność, to należy przyjąć, że również pożytki cywilne w postaci odsetek i zysków, jakie przyniosły te środki, są objęte współwłasnością. Sąd zwrócił uwagę, że odsetki z rachunków bankowych i zyski z funduszy stanowiły w przedmiotowej sprawie swego rodzaju pożytki pośrednie z nieruchomości, bowiem ich uzyskanie było możliwe tylko przy uwzględnieniu faktu, że nieruchomość przynosi określone dochody, które następnie mogły być inwestowane. Stanowisko to w ocenie sądu pierwszej instancji, wzmacnia także fakt, że dochody z lokat były doliczane przez A. M. (1), która dokonywała stosownych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, do dochodu, jaki nieruchomość przynosiła bezpośrednio na podstawie stosunku prawnego najmu, a następnie dzielone pomiędzy wszystkich współwłaścicieli. Nie ma więc żadnych przeszkód, aby odsetki z lokat i zyski z funduszy inwestycyjnych zaliczyć w przedmiotowej sprawie do dochodów z nieruchomości i w konsekwencji uczynić je przedmiotem podziału pomiędzy współwłaścicieli stosownie do ich udziałów.

Odnosząc się do kosztów, o które został pomniejszony przychód za poszczególne lata, Sąd uznał, że koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów i konserwacji wykazane w księgach rachunkowych prowadzonych przez J. M. (2) oraz biuro rachunkowe należało odliczyć od przychodu uzyskiwanego z nieruchomości w poszczególnych latach. W ocenie Sądu nie ma natomiast podstaw do zaliczania do kosztów dotyczących nieruchomości wynagrodzenia pozwanej z tytułu zarządu nieruchomością.

W ocenie Sądu pozwana nie wykazała faktu, że pomiędzy współwłaścicielami a B. H. istniała umowa dotycząca sposobu sprawowania zarządu oraz osoby zarządcy. Skoro jednak jedynym współwłaścicielem, który sprawował pieczę nad przedmiotową nieruchomością, zatrudniał administratora i biuro rachunkowe, dokonywał stosownych rozliczeń, zlecał remonty kamienicy była A. M. (1), to, zdaniem Sądu, należy ją traktować jako zarządcę faktycznego.

Odnosnie wynagrodzenia z tytułu zarządu do kosztów dotyczących nieruchomości Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro pozwana przyznała, iż czynności związane z zarządem nieruchomości wykonywała nieodpłatnie, to wydatki z tego tytułu nie były uwzględniane przy corocznych rozliczeniach współwłaścicieli i ich nie obciążały. Żądanie doliczenia jej wynagrodzenia do kosztów pojawiło się dopiero na etapie przedmiotowego postępowania. Pozwana w żaden jednak sposób nie wykazała, że ponosiła takie, a nie inne wydatki związane z zarządem. Ponadto, pozwana nie prowadziła zarządu samodzielnie, gdyż zatrudniła administratora, a następnie biuro rachunkowe do prowadzenia księgowości nieruchomości. Aktywność pozwanej ograniczała się w zasadzie do nadzorowania czynności administratora i dokonywania podziału uzyskanych pożytków.

Nieuzasadnione jest również żądanie powódki doliczenia do kosztów, wynagrodzenia ustanowionego przez nią administratora M. P.. Wykonywał on czynności administracji i zarządu przedmiotową nieruchomością, ale tylko w ramach przysługującego B. H. udziału we współwłasności. Żaden z pozostałych współwłaścicieli nie wyraził zgody na powierzenie administrowania M. P.. Ponadto, M. P. nie wykonywał żadnych konkretnych czynności, które można by zakwalifikować jako administrowanie nieruchomością. Nie miał on żadnego realnego wpływu na decyzje co do remontów oraz podziału pożytków. Jego działalność ograniczała się do przeglądania i kontroli dokumentacji rachunkowej. Sąd wskazał, że koszty wynagrodzenia M. P. były uwzględniane przy obliczaniu podatku należnego od powódki, jako koszty uzyskania przychodu. Brak zatem podstaw do zaliczenia wynagrodzenia M. P. do kosztów.

Odnosnie do kosztów amortyzacji nieruchomości, Sąd Okręgowy odwołując się do przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stwierdził, że skoro odpisy amortyzacyjne są kwalifikowane przez ustawodawcę jako koszty uzyskania przychodu, to nie może budzić wątpliwości, że należy je, tak jak inne koszty, odjąć od uzyskanego przychodu, aby w rezultacie uzyskać wartość osiągniętego dochodu. Z dokumentacji księgowej nieruchomości wynika, że amortyzacja była naliczana od 1999 r., czyli od czasu, gdy księgowość przejęło biuro rachunkowe, jednak słusznym wydaje się uwzględnienie amortyzacji również za wcześniejsze lata. Sąd podkreślił, że podstawowym warunkiem dokonywania odpisów amortyzacyjnych jest faktyczne wykorzystywanie przedmiotu amortyzacji na potrzeby związane z prowadzoną działalnością gospodarczą czy to poprzez ich wykorzystywanie w ramach własnej działalności, czy też oddanie na podstawie prawnie skutecznej umowy innemu podmiotowi z taki przeznaczeniem. W świetle art. 22 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zasadą jest zaliczenie do kosztów uzyskania przychodów kosztów powstałych w toku aktywnej działalności podatnika w obrębie danego źródła przychodów. W odniesieniu do amortyzacji i dokonywanych w jej ramach odpisów odzwierciedlających utratę wartości środka trwałego w trakcie używania, elementem warunkującym jej zaistnienie jest zużycie, które następuje w wyniku używania – wykorzystywania. Jeżeli więc ustalono, że kamienica przy ul. (...) w L. była wykorzystywana na cele najmu co najmniej roku 1993, to nie można, w ocenie Sądu Okręgowego, odmówić słuszności twierdzeniu, iż amortyzacja powinna być naliczona również za okres sprzed 1999 r.

W rezultacie dochód za okres od 1 stycznia 1994 r. do 28 lutego 2006 r. jaki uzyskano z nieruchomości przy ul. (...) w L. wyniósł 2.159.458,16 zł. Sąd zwrócił uwagę, że na rozprawie w dniu 25 października 2012 r. strona powodowa przyznała fakt, że z funduszu (...) osiągnięto zysk w wysokości 20.966 zł. W związku z tym dochód za rok 2004 wykazany w opinii biegłego H. W. z dnia 24 maja 2012 r. został pomniejszony o kwotę 383.966,67 zł stanowiącą łączną kwotę przychodu z funduszu (...) i powiększony o kwotę 20.966 zł będącą zyskiem z w/w funduszu. Biegły błędnie bowiem przyjął, że kwota 383.966,67 zł stanowi zysk z funduszu, pomijając fakt, że na wskazaną kwotę składa się zainwestowany kapitał początkowy oraz zysk. Z uwagi na powyższe Sąd dokonał korekty dochodu za rok 2004.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie ulega wątpliwości, że po śmierci K. S. (1) istniało porozumienie dotyczące podziału dochodów przypadających na jej udział (1/8 całości). Strona powodowa przyznała, że B. H. po śmierci swego ojca L. S. otrzymywała oprócz dochodu z udziału odziedziczonego po nim, także 1/3 dochodu z 1/8 udziału po K. S. (1).



Rozwiązanie, w postaci dzielenia na 3 części dochodu z udziału po K. S. (1) było kontynuacją praktyki wypracowanej jeszcze przed śmiercią ojca powódki. Dochody z udziału po K. S. (1) przed 2002 r. otrzymywali w częściach równych (po 1/3) A. M. (1), L. S. i R. S., a po śmierci tego ostatniego jego spadkobiercy. Po śmierci L. S. 1/3 dochodu z udziału po K. S. (1) otrzymywała B. H.. Taki stan rzeczy utrzymywał się do momentu uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po K. S. (1) przez B. H., czyli do marca 2006 r. Nie ulega więc wątpliwości, że w okresie od 1 stycznia 1994 r. do marca 2002 r. B. H. nie otrzymywała należnego jej dochodu z 1/8 udziału w nieruchomości odziedziczonego po K. S. (1). Natomiast w okresie od kwietnia 2002 r. do końca lutego 2006 r. B. H. otrzymywała należny jej dochód z 1/8 udziału w nieruchomości tylko w 1/3. W całym objętym sporem okresie pozwana A. M. (1) uzyskiwała natomiast jedynie 1/3 dochodu z udziału po K. S. (1). Pozostałą 1/3 dochodu z tego udziału otrzymywał R. S. i jego spadkobiercy. Wobec tego brak jest podstaw do uwzględnienia żądania B. H. w stosunku do A. M. (1) w pełnej wysokości. Z treści art. 207 k.c. jednoznacznie wynika, że pobranie przez jednego ze współwłaścicieli pożytków ponad przysługujący mu udział rodzi obowiązek zwrotu lub stosownego rozliczenia. Skoro więc dochód z udziału, który przypadł B. H. po K. S. (1) był dzielony na trzy części, a A. M. (1) otrzymywała jedynie jedną część z trzech, to roszczenie B. H. może ograniczać się jedynie do zwrotu tych dochodów, które pobrała pozwana. Nie ma bowiem podstaw do obciążania pozwanej obowiązkiem zwrotu również tych dochodów, które pobrał R. S., a następnie jego spadkobiercy. Niezrozumiałe natomiast wydaje się żądanie powódki zwrotu tej części dochodów z udziału po K. S. (1), które za swojego życia otrzymywał ojciec powódki L. S., a które następnie otrzymała powódka.

Zgodnie z dyspozycją powołanego już art. 207 k.c., pożytki ze współwłasności przypadają współwłaścicielom stosunkowo do udziałów. Jeżeli więc któryś ze współwłaścicieli pobrał pożytki w wysokości przekraczającej jego udział to pozostali współwłaściciele mogą żądać od niego zwrotu nienależnie pobranych pożytków. Brak jest natomiast podstaw do obciążania współwłaściciela sprawującego zarząd i dokonującego podziału dochodów odpowiedzialnością za zwrot całości pożytków niezależnie pobranych także przez innych współwłaścicieli. Sąd podkreślił, że powódka nie wykazała, żeby za życia swojego ojca sprzeciwiała się pozbawieniu jej prawa do pobierania pożytków przypadających na udział po K. S. (1). Istnienie rodzinnej umowy dotyczącej sposobu podziału pożytków z 1/8 części nieruchomości w żadnym wypadku nie sanuje dokonanych podziałów. Nie można bowiem umową współwłaścicieli pozbawić innego współwłaściciela dochodów przypadających na jego udział. Prawo do pobierania pożytków jest bowiem ściśle związane z bezwzględny prawem własności.

Dochód z przedmiotowej nieruchomości wyniósł 2.159.458,16 zł. Z uwagi jednak na przedawnienie roszczeń powódki za lata 1994 – 1996 od tej sumy Sąd odliczył dochody za ten okres. Dochód przypadający na 1/8 udziału w dochodach z nieruchomości za poszczególne lata wynosił: za rok 1997 – 4.841,69 zł; za rok 1998 – 45.109,88 zł; za rok 1999 – 57.259,10 zł; za rok 2000 – 45.866,47 zł; za rok 2001 – 45.098,50 zł; za rok 2002 – 27.254,97 zł; za rok 2003 – 14.000,52 zł; za rok 2004 – 10.657,60 zł, za rok 2005 – 1.794,82 zł, za styczeń i luty roku 2006 – 6.916,42 zł. Skoro zatem A. M. (1) pobierała należne B. H. dochody z 1/8 udziału po K. S. (1) jedynie w 1/3, to w/w kwoty należało podzielić na trzy, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia ostatecznych kwot dochodu za poszczególne lata, który powinien przypaść B. H.. Zgodnie z powyższym założeniem dochód, który pobrała A. M. (1) z udziału po K. S. (1) a który należny był B. H. wynosił: za rok 1997 – 1.613,90 zł; za rok 1998 – 15.036,63zł; za rok 1999 – 19.086,37zł; za rok 2000 – 15.288,82zł; za rok 2001 – 15.032,83 zł; za rok 2002 – 9.084,99zł; za rok 2003 – 4.666,84zł; za rok 2004 – 3.552,53 zł; za rok 2005 – 598,27zł; za styczeń i luty roku 2006 – 2.305,47zł. Łącznie kwota należnego B. H. od A. M. (1) dochodu z 1/24 (1/8 x 1/3) udziału w nieruchomości przy ul. (...) w L. wynosi 86.266,65zł.

Odsetki od należnych B. H. kwot za poszczególne lata Sąd zasądził, zgodnie z żądaniem powódki, od 1 lutego następnego roku obrotowego a w przypadku dochodu za miesiące styczeń i luty 2006 r. od marca 2006 r. Wprawdzie kwoty te były wymagalne już od 1 stycznia następnego roku obrotowego, jednakże Sąd był związany żądaniem powódki. Zgodnie bowiem z art. 321 k.p.c., sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

W Sąd umorzył postępowanie w zakresie kwoty 24.335,15 zł, gdyż powódka w piśmie procesowym z dnia 23 listopada 2012 r., ostatecznie sprecyzowała powództwo i wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 304.894,85, natomiast na rozprawie w dniu 7 grudnia 2012 r. oświadczyła, że cofa pozew w pozostałym zakresie ze zrzeczeniem się roszczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), rozliczając je stosunkowo. Z kwoty 329.230 zł stanowiącej wartość przedmiotu sporu, została zasądzona łączna kwota 86.266,65 zł, stanowiąca 26% wartości przedmiotu sporu. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielania kosztów procesu wynikającą z art. 100 k.p.c., strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, a zatem powódka w 74% a pozwana w 26%.

Powódka poniosła koszty procesu w wysokości 30.979 zł, 26% tej kwoty wynosi 8.054,54 zł. Pozwana wygrała sprawę w 74 % i poniosła koszty procesu w wysokości 14.417 zł, 80% tej kwoty wynosi 10.668,58 zł. Różnica między wysokością kosztów poniesionych przez strony wynosi 2.614,04 zł na korzyść pozwanej i taką sumę Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zgodnie z art. 109 § 2 k.p.c., przy ustalaniu wysokości kosztów poniesionych przez stronę reprezentowaną przez pełnomocnika będącego adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika oraz czynności podjęte przez niego w sprawie, a także charakter sprawy i wkład pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu Okręgowego, z uwagi na charakter sprawy oraz nakład pracy pełnomocników stron zasadne jest przyznanie obu stronom opłaty za czynności adwokackie z tytułu zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości, a więc w kwocie 14.400 zł. Pełnomocnicy stron wielokrotnie składali obszerne pisma procesowe, zawierające szczegółowe wyliczenia dotyczące przedmiotu sprawy oraz uczestniczyli w kilkunastu wyznaczonych rozprawach. Taka postawa pełnomocników stron świadczy o tym, że dążyli oni do wyjaśnienia okoliczności przedmiotowej sprawy i dlatego zasądzenie opłaty w podwójnej wysokości jest w pełni uzasadnione.

Stosownie zaś do treści art. 113 § 1, 2 i 5 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych / Dz. U., Nr 167, poz. 1398 ze zm./ odpowiednio do wyniku sprawy, Sąd obciążył powódkę i pozwaną, poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa, wydatkami na wynagrodzenie biegłego, które ostatecznie wyniosło 4.682,90 zł.

Apelacje od powyższego orzeczenia wniosła pozwana i powódka.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części – co do punktu pierwszego w części orzekającej odsetki w ustawowej wysokości oraz w punkcie czwartym w zakresie rozliczenia kosztów postępowania

Sądowi Okręgowemu zarzuciła

- błędne zastosowanie art. 359 § 1 w związku z art. 481 § 1 k.c. poprzez uwzględnienie roszczenia odsetkowego tytułem opóźnienia w płatności przy doliczeniu do kwoty roszczenia głównego, od którego naliczane są odsetki za opóźnienie, dochodów pochodzących z inwestycji finansowych pozwanej (zysków z lokat bankowych, obrotu akcjami i jednostkami uczestnictwa w funduszach powierniczych) przy wykorzystaniu środków stanowiących pożytki z nieruchomości;
- błędną odmowę zastosowania art. 118 k.c. pomimo prawidłowego podniesienia przez pozwaną zarzutu przedawnienia i nieuwzględnienie przedawnienia roszczeń o odsetki za opóźnienie za okres wcześniejszy niż 18.03.2005 r.
- błędne zastosowanie art. 98 § 1 i § 3 i art. 100 k.p.c. poprzez nieprawidłowe rozliczenie kosztów postępowania.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt pierwszym poprzez oddalenie powództwa w zakresie odsetek od poszczególnych kwot w tym miejscu wyroku wymienionych i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za I i

II instancję odpowiednio do wyniku sprawy, to jest proporcjonalnie do wysokości uwzględnionej i nieuwzględnionej części powództwa.

Powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo – punkty I i III oraz w części zasądzonej od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu oraz w części rozliczającej proporcjonalnie koszty wynagrodzenia biegłego i nakazującej ściągnięcie od pozwanej kwoty 3.465,35 zł z tego tytułu (pkt. V i VI wyroku)

Zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego a mianowicie:

- art. 199 k. c. przez przyjęcie, że sprawowanie zarządu nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli nie może nastąpić przez czynności konkludentne, a tylko na podstawie umowy współwłaścicieli lub orzeczenia sądu,

- art. 123 § 1 pkt.1 k. c. przez przyjęcie, że B. H. miała możliwość prowadzenia postępowania w sprawie pożytków z nieruchomości przy ulicy (...) w L., podczas gdy ominięcie czynności zmierzającej do stwierdzenia nabycia spadku po K. S. (1) na podstawie testamentu, czyniło niemożliwym dochodzenie pożytków z tej nieruchomości i nie istniała możliwości prowadzenia tego postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez sąd praw do spadku B. H.;

Obrazę przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1, 328 § 2, 227 zw. z art. 217 § 2 k. p. c. przez nie dokonanie wszechstronnej oceny zebranych dowodów i zastosowaniu wadliwych kryteriów ich oceny, w szczególności przez:

- nadanie nadmiernego znaczenia zeznaniom pozwanej A. M. (1) w charakterze strony, w szczególności w zakresie przyjęcia na podstawie tych zeznań istnienia "umowy rodzinnej", co do podziału pożytków z nieruchomości przy ulicy (...) w L. wynikających ze spadku po K. S. (1), podczas gdy istnienia takiej umowy z materiału dowodowego sprawy nie sposób wywieść ze względu na niespójność i nielogiczność w tym zakresie zeznań A. M. (1), brak dowodów potwierdzających jej zeznania i istnienia dowodów przeczących istnieniu takiej umowy (zeznania Z. P. i B. H., korespondencja pomiędzy B. H., a A. M. (3));

- przyjęcia tej wersji opinii biegłego H. W., w której odliczył od dochodów z nieruchomości przy ulicy (...) w L. amortyzację budynku posadowionego na tej nieruchomości, podczas gdy w innej wersji tej opinii odpisy amortyzacyjne zostały zaliczone do dochodów z nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych - tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 361 ze zmianami;

- przyjęcie, że ponoszone przez powódkę B. H. koszty wynagrodzenia M. P. nie stanowią kosztów utrzymania nieruchomości, podczas gdy wielkość pożytku przypadającą dla B. H. należało powiększyć o poniesione przez nią w tym zakresie koszty;

Błędy w ustaleniu stanu faktycznego polegającego na przyjęciu, że:

- B. H. przysługują pożytki z tytułu jej udziału z nieruchomości na podstawie dziedziczenia testamentowego po K. S. (1), od 1 stycznia 1997 roku do lutego 2006 roku, podczas gdy pożytki o których mowa przysługują B. H. od 1 stycznia 1994 roku,

- dochód z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 1994 roku do lutego 2006 roku wynosił 2.159.418,16 złotych, podczas gdy dochód ten wynosił 2.439.159,06 złotych,

- przyjęcie, że dochód z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 1997 roku do lutego 2006 roku wynosił 2.070.399,60 złotych, podczas gdy dochód ten wyniósł 2.418.809,65 złotych,

- pozwana ponosi odpowiedzialność za pobranie pożytków z nieruchomości przy ulicy (...) w L. ponad swój udział, to jest w wysokości 86.266,65 złotych, podczas gdy z tytułu wykonywania zarządu nieruchomością obejmującego pobieranie pożytków z nieruchomości, ich rozdzielanie i wypłatę pozostałym współwłaścicielom A. M. (1) zobowiązana była do wypłacenia B. H. całości należnych jej pożytków w kwocie 304.894,85 złotych;

- pomiędzy spadkobiercami została zawarta umowa rodzinna ustalająca zasadę wypłacania spadkobiercom ustawowym K. S. (1) wypłacania w równych częściach udziału w pożytkach B. H. wynikającej z jej dziedziczenia testamentowego po K. S. (1), podczas A. M. (1) wykonywała na podstawie dorozumianej zgody współwłaścicieli zarząd nieruchomości przy ulicy (...) w L. obejmujący pobieranie i podział pożytków z nieruchomości wedle autonomicznego stanowiska A. M. (1),
- A. M. (1) sporządziła sprawozdania finansowe za lata 2002-2005, podczas gdy A. M. (1) sporządziła odrębne rozliczenia finansowe za lata 2003 i 2004,
- B. H. otrzymała 38.000 złotych z tytułu pożytków z udziału testamentowego po K. S. (1), podczas gdy B. H. sumy takiej nie otrzymała.

Powódka wniosła o zmianę wyroku Sądu I instancji przez zmianę zasądzonej kwoty z 88.266,65 złotych na 304.894,85 złotych, uchylenie pkt. III, IV, V wyroku, zmianę pkt. VI przez nakazanie pobrania od A. M. (1) 4.680,90 złotych oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania: zwrotu wpisów sądowych od powództwa i od apelacji oraz kosztów zastępstwa adwokackiego, w tym za pierwszą instancję w wysokości 14.400 złotych, a za drugą instancję według norm prawem przepisanych.

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

#### ***Obie apelacje jako pozbawione uzasadnionych podstaw prawnych podlegają oddaleniu.***

W pierwszym rzędzie należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny aprobuje i przyjmuje za własne dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, jak również ocenę prawną zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Odnosnie do apelacji powódki: podniesione w niej zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego nie zasługują na uwzględnienie.

Powódka zarzuca Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów procesowych – art. 233 § 1 k.p.c., 328 § 2 k.p.c., 227 k.p.c. i 217 § 2 k.p.c. wskazując w trzech punktach uzasadnienie do wyżej wskazanych naruszeń. Tymczasem brak jest zarzutów co do konstrukcji uzasadnienia zaskarżonego wyroku (art. 328 § 2 k.p.c.). Powódka nie wskazuje, jakich to uchybień uniemożliwiających poddanie orzeczenia kontroli instancyjnej, dopuścił się Sąd Okręgowy. Jedynie w sytuacji, gdy orzeczenie, na skutek braków uzasadnienia, wymyka się spod kontroli sądu drugiej instancji można mówić o naruszeniu powyższego przepisu procedury.

Zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. są również nietrafne. Po pierwsze z apelacji nie wynika, w jaki sposób Sąd Okręgowy dopuścił się tych naruszeń. Poza tym paragraf drugi przepisu art. 217 k.p.c. odnosi się do uprawnienia sądu do pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów, tymczasem powódka nie wskazuje w apelacji, jakie dowody i twierdzenia sąd pierwszej instancji uwzględnił mimo, że podlegały one pominięciu wobec spóźnienia, czy też jakich dowodów bądź twierdzeń nie uwzględnił, mimo wystąpienia przesłanek określonych w paragrafie drugim in fine tego przepisu.

W istocie rzeczy apelacja powódki dotyczy oceny przez Sąd Okręgowy zebranego w sprawie materiału dowodowego. Naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów, bądź też na braku wszechstronności oceny materiału dowodowego, dla swej skuteczności wymaga wskazania, jakim zasadom logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego uchybił sąd w procesie oceny dowodów i wnioskowania. Takich okoliczności powódka jednak nie wskazała.

Powódka zarzuca Sądowi Okręgowemu nadanie nadmiernego znaczenia zeznaniom pozwanej A. M. (1) w zakresie przyjęcia na podstawie jej zeznań, że funkcjonowała umowa rodzinna co do podziału pożytków z nieruchomości przy ulicy (...) w L.. Dla stwierdzenia, że takiej umowy nie było, nie jest przekonujące i wystarczające stanowisko apelującej o niespójności i nielogiczności w tym zakresie zeznań pozwanej, jak również podawana przez apelującą

okoliczność, że nie potwierdzają tego zeznania Z. P., który zaprzeczył, by taka umowa miała miejsce, bowiem potencjalnie jej strony były w konflikcie. Ponadto wskazana w apelacji powódki argumentacja nie znajduje potwierdzenia w aktach sprawy. Jak bowiem wynika, wbrew stanowisku powódki, z zeznań świadka Z. P. dotyczących podziału przychodów uzyskiwanych z nieruchomości „poprzedni podział był utrwalony, podział w który nie ingerowałem” (k. 1141). Natomiast stwierdzenie świadka co do ewentualnej niemożności dojścia do porozumienia między współwłaścicielami nieruchomości przychodów z niej pochodzących opiera się tylko na subiektywnym odczuciu świadka, wobec dochodzących do niego informacji o skłóceniu rodziny. Zeznania tego świadka nie mogą stanowić wiarygodnego dowodu na brak porozumienia co do sposobu podziału przychodów z nieruchomości tym bardziej, że jak sam świadek przyznał nie wie co działo się od lat dziewięćdziesiątych do roku 2006, ponieważ w tym czasie mieszkał w Kanadzie (k.1142). W tym stanie rzeczy, wobec braku dowodów zaoferowanych przez powódkę, co do braku wspomnianego porozumienia, nie sposób jest uznać, że zarzut powódki w tym zakresie jest zasadny.

Zupełnie niezrozumiały jest zarzut dotyczący wyboru przez Sąd Okręgowy tej wersji opinii biegłego W., w której odliczył on od dochodów z nieruchomości amortyzację posadowionego na niej budynku. Podstawą ustaleń Sądu Okręgowego, co wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, była opinia biegłego W. z dnia 24 maja 2014 r. jako spełniająca wymogi formalne, logiczna, rzetelna, a przede wszystkim, które przedmiot i zakres odpowiadają tezie dowodowej zawartej w postanowieniu Sądu dopuszczającym dowód z opinii biegłego. Ponadto słusznie Sąd Okręgowy uznał, zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, odpisy amortyzacyjne jako koszt uzyskania przychodu. Zatem, skoro odjęciu od przychodu podlega koszt jego uzyskania, a odpisy amortyzacyjne przez ustawodawcę kwalifikowane są jako koszt uzyskania przychodu, to należało je odjąć od uzyskanego przychodu.

Nie można zgodzić się z powódką, że Sąd Okręgowy niezasadnie przyjął, że ponoszone przez powódkę koszty wynagrodzenia M. P. nie stanowią kosztów utrzymania nieruchomości, podczas gdy wielkość pożytku przypadająca dla powódki powinna być powiększona o poniesione przez nią w tym zakresie koszty. W ocenie sądu drugiej instancji, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny podejmowanych przez M. P. czynności w ramach administracji i zarządu przedmiotową nieruchomością, znalazła ona potwierdzenie między innymi w zeznaniach powódki. Powódka zatrudniła M. P., tymczasem żaden z pozostałych współwłaścicieli nie wyraził zgody na powierzenie administrowania właśnie jemu. Ponadto czynności podejmowane przez M. P. dotyczyły udziału we współwłasności przysługującego powódce. Czynności jego ograniczały się do przeglądania i kontroli dokumentacji rachunkowej, nie miał on realnego wpływu na administrowanie nieruchomością. Powódka ujmowała wynagrodzenie M. P. jako koszt uzyskania przychodu stanowiącego podstawę do obliczania należnego od niej podatku.

Nie można również zaakceptować stanowiska powódki co do tego, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 199 k.c. poprzez uznanie, że sprawowanie zarządu przez jednego ze współwłaścicieli nie może nastąpić przez czynności konkludentne, a tylko na podstawie umowy między współwłaścicielami lub orzeczenia sądu. Wbrew bowiem stanowisku prezentowanemu przez powódkę, Sąd Okręgowy, wskazując na wykonywane przez pozwaną czynności w stosunku do wspólnej nieruchomości, stwierdził, że należy ją traktować jako faktycznego zarządcę. Sąd pierwszej instancji nie kwestionuje możliwości wykonywania funkcji zarządcy nieruchomości wspólnej również na skutek podejmowanych przez jednego ze współwłaścicieli czynności faktycznych. Jednakże Sąd Okręgowy swój wniosek co do braku podstaw do domagania się przez powódkę całej należności od pozwanej wywodzi z faktu istnienia umowy między współwłaścicielami co do sposobu podziału dochodu z nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powódka nie sprostowała powinności skutecznego zakwestionowania istnienia takiej umowy, z drugiej strony, wbrew stanowisku wyrażanemu w apelacji, nie wykazała, by sprawowany przez pozwaną zarząd nieruchomością wspólną sprawowany był z naruszeniem zasad prawidłowego zarządu. Na okoliczności te nie przedstawiła żadnych dowodów.

W konsekwencji nie można zgodzić się z konstatacją powódki, że to pozwaną obciąża obowiązek zapłaty na rzecz powódki należnych jej pożytków z nieruchomości w całości.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Sąd pierwszej instancji w sposób przekonujący uargumentował swoje stanowisko co do tego, że powódka miała możliwość realizowania swojego roszczenia z chwilą śmierci K. S. (1), z tą bowiem chwilą nabyła spadek, a więc weszła w prawa i obowiązki

spadkodawczyni podlegające dziedziczeniu. Uprawniało to powódkę do dokonywania wszelkich czynności w stosunku do swojego majątku. Bez znaczenia w związku z tym jest okoliczność, że do marca 2006 r. toczyło się postępowanie spadkowe po K. S. (1). Stanowisko powódki jakoby przed stwierdzeniem nabycia spadku nie miała możliwości podjęcia skutecznej akcji sądowej w celu realizacji jej prawa do pożytków z nieruchomości nie jest zasadne. Wniesienia sprawy o stwierdzenie nabycia spadku nie można uznać za czynność podjętą bezpośrednio w celu dochodzenia, ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, o jakiej mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Fakt ten pozostaje bez znaczenia dla możliwości realizowania uprawnień powódki jako spadkobiercy. Nabycie spadku przez spadkobiercę (spadkobierców) następuje z mocy prawa z chwilą otwarcia spadku (art. 925 k.c.), a zatem wydanie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku nie ma wpływu na datę nabycia spadku przez spadkobiercę.

Z tych względów należało uznać za prawidłowe uznanie przez Sąd Okręgowy, że doszło do przedawnienia roszczenia powódki za lata 1994-1996. W związku z tym nie jest zasadny zarzut błędu w ustaleniach faktycznych Sądu zawarty w pkt III.1), 4) i 5) oraz 2) w zakresie, w jakim dotyczy ustalenia dochodu z nieruchomości wspólnej od 1994 r. apelacji.

Odnośnie zarzutu błędu w ustaleniu dochodu z nieruchomości podnieść należy, że Sąd Okręgowy słusznie oparł się na opinii biegłego, z której wynikała wysokość odpisów amortyzacyjnych podlegających odliczeniu jako koszt uzyskania przychodu, o czym była mowa wyżej. Odnośnie do podnoszonej kwestii błędnego nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy wydatków związanych z wynagrodzeniem M. P. mowa jest we wcześniejszej części uzasadnienia. Zdaje się, że nieporozumieniem jest twierdzenie powódki, że argumentacja kwestionująca wydatki związane z wynagrodzeniem M. P. polega na nieporozumieniu. Skoro bowiem powódka przyznaje, że koszt wynagrodzenia M. P. poniosła sama i stanowił on koszt uzyskania przychodu powódki i jako taki zmniejszył jej obowiązek podatkowy, to jak inaczej wytłumaczyć pretensje powódki o nieuwzględnienie tych kosztów przy obliczaniu przychodu z nieruchomości, przy jednoczesnym twierdzeniu, że w rękach A. M. (1) pozostawała większa kwota pieniędzy, jak nie żądanie obciążenia nimi pozostałych spadkobierców.

Powódka nie zaprzeczyła skutecznie twierdzeniom pozwanej, że otrzymała od A. M. (1) kwoty 38.000 zł z tytułu pożytków przypadających jej ze spadkobrania po K. S. (1). Pozwana podała, że przypadająca powódce część pożytków wypłacona jej została po stwierdzeniu nabycia spadku po K. S. (1), a więc po marcu 2006 r., natomiast powódka przyznała fakt, że od pozwanej otrzymała kwotę 135.000 zł, w której zawierała się kwota 38.000 zł z tytułu pożytków.

Odnośnie do apelacji pozwanej wskazać należy, że również nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie ma racji pozwana, że powódka uzyskuje dwukrotnie wynagrodzenie za ten sam kapitał, bowiem gdyby pozwana wypłacała powódce należny jej zysk do 31 stycznia każdego roku za rok miniony, to pozwana nie miałaby środków na dokonanie inwestycji w postaci lokat bankowych, obrotu akcjami, jednostkami uczestnictwa funduszach, bowiem środki na te cele pochodziły właśnie z pożytków generowanych przez wspólną nieruchomość. Stanowisko to nie jest zasadne, skoro bowiem pozwana korzystała z pieniędzy stanowiących dochód z nieruchomości wspólnej, dla uzyskania przychodów pośrednich, do czego pozwana nie była zobowiązana, to nie można uznać, że powódka otrzymując kwotę przypadających jej pożytków powiększonych o przychód pośredni uzyskuje dwukrotnie wynagrodzenie za ten sam kapitał, nie można bowiem traktować owego przychodu pośredniego jako swoistej premii dla powódki. Dla jego uzyskania przeznaczone zostały pieniądze stanowiące należność powódki, która nie została jej wypłacona.

Nie można zgodzić się z pozwaną, że mimo podniesionego skutecznie zarzutu przedawnienia, Sąd nie uwzględnił go w stosunku do świadczeń okresowych jakimi są odsetki od zasądzonych kwot należności głównej. Zdanie Sądu Apelacyjnego, sąd pierwszej instancji nie miał takiego obowiązku. Zarzut przedawnienia pozwana opierała na twierdzeniu, że roszczenie ma swoje źródło w prowadzonej działalności gospodarczej. Argument ten został skutecznie zwalczony przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stanowiskiem Sądu Okręgowego. Uznając, że roszczenie nie wynika z działalności gospodarczej, Sąd Okręgowy słusznie uznał skuteczność tego zarzutu co do roszczenia głównego i związanych z nim roszczeń ubocznych w postaci odsetek za okres sprzed 1997 r. Podniesiony zarzut przedawnienia ze wskazaniem, że jego podstawę stanowi gospodarczy charakter roszczenia, nie powoduje

po stronie sądu meriti obowiązku rozpatrywania jego zasadności co do roszczeń ubocznych należnych powódce za nieprzedawniony okres.

Nie można zgodzić się z zarzutem dotyczącym nieprawidłowości rozliczenia kosztów procesu, bowiem w ustalonych przez Sąd kosztach poniesionych przez obie strony zawarte jest również wynagrodzenie pełnomocników, co wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, a tej kwestii dotyczyła wątpliwość wyrażona w apelacji.

***Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku, o kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygając na podstawie art. 100 k.p.c.***