

Sygn. akt II Ca 543 /22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Dariusz Mizera
-----------------	-----------------------

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2022 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko P. P.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej - A. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 10 lutego 2022 roku, sygn. akt I C 1887/19

oddala apelację.

Dariusz Mizera

Sygn. akt II Ca 543/22

UZASADNIENIE

W pozwie o zapłatę w postępowaniu upominawczym z dnia 24.09.2021r. (data stempla pocztowego), skierowanym przeciwko pozwanemu P. P., powód R. K. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wnosił o wydanie nakazu zapłaty i zasądzenie na jego rzecz kwotę 3 840,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na uzasadnienie swojego żądania pełnomocnik wskazał, iż powód jest współwłaścicielem w oraz że wymiarze (...) części w prawie własności zabudowanej nieruchomości, położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), zabudowanej budynkiem mieszkalno- usługowym o pow. użytkowej (...) m2, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) oraz że obecnie toczy się postępowanie przed Sądem Rejonowym w Opocznie w sprawie sygn. I Ns 680/17 o zniesienie współwłasności z wniosku A. K..

Nadto, pełnomocnik powoda wskazał, iż powód R. K. od dłuższego czasu prowadził rozmowy z bratem A. i ustalił, że z dniem 1 stycznia 2019r. zostaną mu wydane klucze do projektowanego lokalu użytkowego Nr (...), by mógł czerpać dochody, a ponieważ jego brat tego nie uczynił (pomimo wcześniejszych ustaleń), pozostali współwłaściciele zgodnie oświadczyli, iż przekazują na jego rzecz swoją wierzytelność w stosunku do P. P. z tytułu zapłaty za czynsz /

odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu położonego przy ul. (...) o pow. 32m² za okres od 01.02.2019r. do 31 lipca 2019r. w łącznej kwocie 3 360,00 złotych.

Nakazem zapłaty z dnia 19 listopada 2019r., wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. I C 1887/19 tut. Sąd orzekł, iż pozwany P. P. ma zapłacić na rzecz powoda R. K. kwotę 3 840,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24.09.2019r. oraz koszty postępowania w kwocie 817,00 złotych.

Od powyższego nakazu zapłaty, pozwany P. P. w terminie ustawowym złożył sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie swojego żądania wskazał m.in. to, że roszczenie o rozliczenie czynszu, który pobiera jeden ze współwłaścicieli jest roszczeniem wynikającym z treści art. 618 § 1 k.p.c. i że zgodnie o roszczeniach pozostałych współwłaścicieli zawiadomił zgodnie z treścią art. 665 k.c. wynajmującego, który odpowiedział, że toczy się pomiędzy współwłaścicielami sprawa o dział spadku, w której nastąpi ostateczne rozliczenie pomiędzy nimi zarówno roszczeń wynikających z posiadania jak i roszczeń z tytułu nakładów na nieruchomości oraz długoletnich starań o utrzymanie porządku na nieruchomości i ponoszenia innych kosztów, nakazując płacenie czynszu do jego rąk, tak jak to wynika z umowy najmu.

Nadto, pozwany wskazał, iż jako posiadacz zależny w dobrej wierze, zgodnie z treścią art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, albowiem przez cały czas używania lokalu był w dobrej wierze w przekonaniu, że przysługuje mu prawo najmu, którego nikt nie wypowiedział, bo umowę mogły wypowiedzieć tylko jej strony lub Sąd na wniosek powoda i pozostałych współwłaścicieli, a w sytuacji wszczęcia postępowania działowego współwłaściciele w tym postępowaniu mogą rozliczyć się także z pożytków, które przynosi rzecz, o czym stanowi przepis art. 618 §1 k.p.c.

W piśmie z dnia 13.04.2021r. A. K. wniósł o umożliwienie mu uczestnictwa w toczącym się postępowaniu w charakterze interwenienta ubocznego.

Wyrokiem z 10 lutego 2022 Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa R. K. przeciwko P. P. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej - A. K. o zapłatę oddalił powództwo.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W dniu 8 listopada 2017r. wpłynął do Sądu Rejonowego w Opocznie wniosek A. K. o stwierdzenie nabycia spadku po M. K. (1) i zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w O. przy ul. (...).

Od dnia 7 czerwca 2003r. tj. od daty śmierci M. K. (1), zarząd nad przedmiotową nieruchomością - zgodnie z zawartym porozumieniem - sprawował jeden z braci A. K., który zawierał umowy najmu lokali, a uzyskane w ten sposób środki finansowe przeznaczał na utrzymanie nieruchomości, remonty jak i uiszczanie należnych podatków.

Pozostali współwłaściciele nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości, gdyż umówili się, że to A. K. będzie pobierał czynsz, z którego miał ponosić wszelkie ciężary związane z nieruchomością.

Takie porozumienie obowiązywało do 2017r. tj. do czasu podjęcia przez A. K. kroków prawnych zmierzających do wymeldowania jednego z braci- J. K..

W dniu 15 lutego 2018r. została zawarta pomiędzy A. K. jako wynajmującym a P. P. jako najemcą umowa najmu dotycząca lokalu użytkowego o pow. (...) m², położonego w O. przy ul. (...).

Zgodnie z zawartą umowę czynsz ustalony w kwocie 800 zł miesięcznie miał być uiszczany na rachunek bankowy wynajmującego do 10-go dnia każdego miesiąca.

W dniu 28 czerwca 2019r. doszło do podpisania aneksu do w/w umowy najmu lokalu użytkowego, na mocy którego z dniem 1 lipca 2019r. P. P. jako najemca scedował swoje prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy na rzecz M. S..

Przez cały okres obowiązywania umowy najmu, pozwany P. P. uiszczał należyty czynsz na rzecz A. K. jako wynajmującego.

W trakcie toczącego się postępowania o dział spadku w sprawie sygn. I Ns 680/17 jeden ze współwłaścicieli tj. J. K. w piśmie procesowym z dnia 3 lipca 2018r. wnosił o zasądzenie na jego rzecz od A. K. kwoty 23 000,00 zł z tytułu bezprawnego dysponowania nieruchomością przez 15 lat.

W piśmie procesowym z dnia 7 stycznia 2019r. kolejny ze współwłaścicieli - R. K. wnosił o zasądzenie na jego rzecz od A. K. odszkodowania za bezumowne korzystanie z udziału za okres od dnia złożenia wniosku o wyodrębnienie lokali tj. od dnia 7 czerwca 2018r. w kwocie 230 zł miesięcznie.

W dniu 24 sierpnia 2019r. pomiędzy powodem R. K. a M. K. (2), J. K., M. K. (1), M. K. (3) i I. S. jako współwłaścicielami doszło do zawarcia umowy cesji wierzytelności w tym wierzytelności przysługujących, na mocy której cedenci przekazali na rzecz R. K. swoją wierzytelność w stosunku do P. P. z tytułu zapłaty za czynsz /odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego o pow. (...), położonego przy ul. (...) w O., za okres od dnia 01 lutego 2019r. do 31 lipca 2019r.

W piśmie z dnia 27 września 2019r., powód R. K. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wezwał pozwanego P. P. do zapłaty na jego rzecz kwoty 3 840,00 zł tytułem 4/5 wysokości należnego czynszu w związku z podpisaną umową najmu lokalu użytkowego.

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2020r., wydanym w sprawie sygn. I Ns 680/17 Sąd Rejonowy w Opocznie dokonując działu spadku tytułem rozliczenia pożytków zasądził od A. K. na rzecz R. K. kwotę 1.757,00 zł płatną w terminie miesięcznym od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, a na rzecz J. K. kwotę 2.606,00 zł płatną w terminie miesięcznym od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności.

W toku toczącego się postępowania przed Sądem II instancji, powód R. K. w piśmie procesowym z dnia 22 maja 2020r. wnosił o zasądzenie od A. K. na jego rzecz dalszego odszkodowania za bezumowne korzystanie ponad swój udział oraz zwrot korzyści z lokalu użytkowego, położonego na parterze oraz z lokalu mieszkalnego położonego na I piętrze za okres od dnia 01 stycznia 2020r. do dnia wyrokowania.

Na skutek złożonej apelacji, Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. postanowieniem z dnia 30 listopada 2020r., wydanym w sprawie sygn. II Ca 226/20 zasądził od A. K. na rzecz R. K. kwotę 1 760,00 zł tytułem rozliczenia pożytków za okres od czasu rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji do dnia orzekania przez Sąd II instancji, oddalając złożony wniosek w pozostałym zakresie .

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach przedmiotowej sprawy, jak i załączonych do akt sprawy I Ns 680/17 Sądu Rejonowego w Opocznie, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania jak i też zeznania powoda R. K. i pozwanego P. P., które uznał za wiarygodne.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd zważył , iż zgodnie z treścią art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

W myśl § 2 cytowanego przepisu z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawach wymienionych w paragrafie poprzedzającym jest niedopuszczalne. Sprawy będące w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności. Jeżeli jednak postępowanie o zniesienie współwłasności zostało wszczęte po wydaniu wyroku, przekazanie następuje tylko wówczas,

gdy sąd drugiej instancji uchyli wyrok i sprawę przekaże do ponownego rozpoznania. Postępowanie w sprawach, które nie zostały przekazane, sąd umarza z chwilą zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności.

Po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności (art. 618 §3 k.p.c.).

Postępowanie o zniesienie współwłasności ma na celu rozstrzygnięcie o całokształcie stosunków prawnych łączących współwłaścicieli do chwili zniesienia współwłasności. W szczególności w toku tego postępowania sąd rozstrzyga wszelkie spory o wzajemne roszczenia współwłaścicieli.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 marca 2014 r. I ACa 816/13, wskazano przepis art. 618§3 k.p.c. uznawany jest za przepis o charakterze materialnoprawnym, wprowadzający "swoistą prekluzję", a istota tej prekluzji polega na wyłączeniu możliwości dochodzenia roszczeń podlegających rozpatrzeniu w postępowaniu działowym w innym postępowaniu i to nawet wówczas, kiedy nie zostały one przez stronę w tym postępowaniu zgłoszone. Przepis ten ogranicza zatem swobodę wyboru przez stronę momentu zgłoszenia roszczenia, narzucając konieczność skumulowania wszystkich spornych kwestii dotyczących likwidowanego wielopodmiotowego stosunku prawnego w granicach jednego postępowania.

Skutkiem wprowadzonej w art. 618 § 3 k.p.c. prekluzji jest więc wyłączenie możliwości późniejszego dochodzenia na drodze sądowej roszczeń, które mogły być przedmiotem orzeczenia działowego.

Skoro więc roszczenie związane z rozliczeniem pożytków pobieranych przez jednego z współwłaścicieli A. K. zostało zgłoszone w toczącym się już postępowaniu o dział spadku przez Sądem Rejonowym w Opocznie w sprawie sygn. I Ns 680/17, a okolicznością bezsporną pozostawało to, że pozwany P. P. uścił należny czynsz na rzecz A. K. - zgodnie z zawartą umową - przeto dochodzone w sprawie niniejszej roszczenia jako roszczenie mieszczące się w katalogu spraw, o którym mowa w treści art. 618 §1 k.p.c. podlegało rozpoznaniu w sprawie o dział spadku.

Wszelkie bowiem roszczenia między współwłaścicielami - związane między innymi z faktem dysponowania czy zajmowania przez niektórych ze współwłaścicieli lokali - rozpoznane winny być w toku toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności (dział spadku) zgodnie z normą z dyspozycją cytowanego już wcześniej przepisu art. 618 § 1 k.p.c.

W przedmiotowej sprawie, lektura załączonych akt sprawy Sądu Rejonowego w Opocznie sygn. I Ns 680/17 wskazuje, iż zarówno powód R. K. jak i J. K. zgłosili w toku toczącego się postępowania o dział spadku roszczenie o rozliczenie korzyści/pożytków, jakie uzyskał ich brat A. K. z tytułu pobieranego czynszu i roszczenia te były przedmiotem rozstrzygnięcia, wydanego zarówno przez Sąd I jak i II instancji.

Dochodzenie zatem w niniejszym postępowaniu od pozwanego P. P. jako najemcy zapłaty czynszu za okres od lutego - lipca 2019r., uiszczonego przez pozwanego zgodnie z umową najmu na rachunek bankowy A. K. jako współwłaściciela nieruchomości i podlegającego rozliczeniu wyłącznie w postępowaniu działowym (art. 618 §1 k.p.c.) pozbawione jest zatem podstaw prawnych i jako nieuzasadnione podlega oddaleniu w całości.

Apelację od powyższego orzeczenia za pośrednictwem swojego pełnomocnika wywiódł powód zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

a) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej, sprzecznej z logiką i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego oraz błęd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, iż dochodzone w sprawie roszczenie było przedmiotem rozliczeń w postępowaniu o dział spadku i zniesienie współwłasności, w sytuacji gdy Powód dochodził w postępowaniu należności przekazanych mu na mocy umowy cesji wierzytelności przez pozostałych współwłaścicieli, które nie były przedmiotem

uprzednio toczącego się postępowania względem A. K. (w zakresie roszczenia nabytego od współwłaścicieli), co w konsekwencji doprowadziło do błędnego rozstrzygnięcia, w sytuacji gdy prawidłowa ocena materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie winna prowadzić do wniosku, iż powództwo jest w pełni zasadne i winno zostać uwzględnione w całości;

b) naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść wyroku, tj. art. 618 § 3 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż roszczenie związane z rozliczeniem pożytków pobieranych przez jednego ze współwłaścicieli A. K. zostało zgłoszone w toczącym się już postępowaniu o dział spadku przed Sądem Rejonowym w Opocznie w sprawie o sygn. akt I Ns 680/17 od Pozwanego P. P. mieści się w katalogu spraw, o których mowa w art. 618 § 1 k.p.c. i podlegało już rozpoznaniu w sprawie o dział spadku, w sytuacji gdy przepis art. 618 § 3 k.p.c. ma zastosowanie tylko do roszczeń pomiędzy współwłaścicielami nie zaś pomiędzy współwłaścicielem a osobą trzecią, co wyłącza możliwość stosowania w sprawie art. 618 § 3 k.p.c., a co w konsekwencji winno prowadzić do wniosku, iż powództwo w sprawie było zasadne i winno zostać uwzględnione w całości;

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wnosił o:

a) zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości;

b) ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji

c) oraz zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powoda kosztów procesu za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, w przypadku zaś uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania pozostawienie kwestii ustalenia kosztów za drugą instancję sądowi pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne czyniąc je podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Słusznie skarżący zarzuca, iż Sąd Rejonowy oddalając powództwo błędnie zastosował art. 618§ 3 k.p.c. wskazując go za podstawę swojego orzeczenia przepis ten dotyczy bowiem relacji między współwłaścicielami, a nie między współwłaścicielami, a osobą trzecią. Kluczowa w sprawie jest bowiem odpowiedź na pytanie czy powoda w niniejszej sprawie jako współwłaściciela nieruchomości lokalowej z tytułu spadkobrania łączy jakikolwiek stosunek prawny z pozwanym który zawarł umowę najmu lokalu z jednym ze współwłaścicieli (współspadkobierców). Na tak postawione pytanie w okolicznościach sprawy należy odpowiedzieć negatywnie. Pozwany zawierając umowę najmu z jednym ze współspadkobierców zawarł umowę tylko z nim i tylko wobec niego był zobowiązany.

Stosunek obligacyjny między jednym ze współspadkobierców, a osobą trzecią którego przedmiotem jest lokal użytkowy stanowiący majątek spadkowy wyłącza jakiegokolwiek roszczenia innych współspadkobierców w stosunku do osoby trzeciej dotyczące tego stosunku obligacyjnego w sytuacji gdy osoba trzecia zwolniła się z zobowiązania świadcząc należność współspadkobiercy z którym zawarta była umowa najmu. Innymi słowy powód nie może skutecznie domagać się w tych okolicznościach od pozwanego czynszu najmu lokalu użytkowego gdyż fakt, iż pozwany świadczył czynsz najmu na rzecz jednego ze współspadkobierców zwalania go do jakiegokolwiek obowiązku świadczenia na rzecz pozostałych współspadkobierców.

Powód zatem dysponując roszczeniami pozostałych współspadkobierców mógł domagać się w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności odpowiedniego rozliczenia pobranych pożytków. Roszczenie takie zostało co prawda dosyć nieprecyzyjnie wyartykułowane w toczącym się postępowaniu o dział spadku jednakże Sąd Rejonowy nie rozstrzygnął

tej kwestii nie zawierając w swoim orzeczeniu rozstrzygnięcia oddalającego to żądanie. Stąd też apelacja powoda została odrzucona jako niedopuszczalna.

W efekcie żądanie rozliczenia pożytków zostało objęte prekluzją z art. 618§ 3 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. i nie może już być obecnie dochodzone wobec strony pobierającej pożytki.

Brak także podstaw do tego aby dochodzić czynszu od pozwanego na podstawie art. 224 k.c. Nie można bowiem przyjąć, iż pozwany bezumownie korzystał z lokalu użytkowego. Zarówno posiadanie tego lokalu jak i jego użytkowanie miało swoją podstawę w umowie najmu zawartej z jednym ze współwłaścicieli (współspadkobierców). Pozwany nie może brać odpowiedzialności za ewentualne wewnętrzne relacje między współspadkobiercami. Wzajemne rozliczenia się między współspadkobiercami z pobranych pożytków z majątku spadkowego służą odpowiednim przepisom kodeksu cywilnego (por. art. 207 k.c. w zw. z art. 1035 k.c.) oraz kodeksu postępowania cywilnego (por. art. 686 k.p.c. i art. 618§ 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c..)

Reasumując złożona apelacja jest bezzasadna i jako tak podlega oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c. .

Dariusz Mizera