

Sygn. akt IX Ca 1393/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2024 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marta Borowska

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2024 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa S. M.

przeciwko D. P., J. P., R. B., S. B.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 18 października 2023 r., sygn. akt I C 395/20,

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 1.817 (jeden tysiąc osiemset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia o kosztach do dnia zapłaty.

Jacek Barczewski

**Sygn. akt: IX Ca 1393/23**

## UZASADNIENIE

Powód S. M. domagał się ustalenia, że pomiędzy nim a J. P., D. P., S. B. i R. B. istnieje stosunek najmu, którego przedmiotem są nieruchomości stanowiące działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 1,3011 ha, położone w miejscowości G., gmina M., dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomość stanowiąca działkę gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3789 ha, położona w miejscowości G., gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

W uzasadnieniu wskazał, że strony są współwłaścicielami nieruchomości opisanych w pozwie, dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi odpowiednio księgę wieczystą (...). Wskazał, że w dniu 11 kwietnia 2020 roku zawarł z pozwanymi umowę najmu na czas określony od dnia 1 maja 2020 roku do dnia 30 kwietnia 2021 roku, której przedmiotem były w/w nieruchomości z możliwością przedłużenia czasu trwania umowy. Zaznaczył, że w dniu 18 kwietnia 2020 roku nastąpiło formalne wydanie nieruchomości, co zostało udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym, przy czym w dniu 28 kwietnia 2020 roku pozwani odstąpili od umowy najmu,

powołując się na otrzymane w dniu 24 kwietnia 2020 roku od spadkobierców M. M. (1) (zmarłej współwłaścicielki w/w nieruchomości), tj. D. M. i M. M. (2) pismo, w którym wyrazili sprzeciw m.in. w kwestii dalszego trwania umowy najmu z dnia 11 kwietnia 2020 roku. Odstąpienie od umowy umotywowali zaś istnieniem ryzyka uznania zawartej przez strony postępowania umowy najmu za nieważną z powodu braku zgody na jej zawarcie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. W ocenie powoda dokonane przez nich odstąpienie nie było jednak skuteczne.

Pozwani J. P., D. P., S. B. i R. B. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości, a ewentualnie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu, którego przedmiotem są nieruchomości stanowiące działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 1,3011 ha, położone w miejscowości G., gmina M., dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomość stanowiąca działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3789 ha, położona w miejscowości G., gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Ponadto wnieśli o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu potwierdzili zarówno fakt zawarcia z powodem umowy najmu z dnia 11 kwietnia 2020 roku, jak i odstąpienia od niej, a to wobec sprzeciwu w kwestii jej zawarcia wyrażonego przez spadkobierców ustawowych zmarłej żony powoda, będącej także jedną ze współwłaścicieli nieruchomości opisanych w pozwie. W ocenie pozwanych ujawniona okoliczność w postaci braku zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości na zawarcie w/w umowy najmu pozwalała uznać czynność dokonaną przez pozwanych polegającą na odstąpieniu od umowy za w pełni uzasadnioną.

Wyrokiem z dnia 18 października 2023 roku Sąd Rejonowy w Mrągowie w punkcie I. powództwo oddalił i w punkcie II. zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 3.668 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: Według stanu na dzień 11 kwietnia 2020 roku J. P. i D. P., S. B. i R. B. oraz S. M. byli współwłaścicielami nieruchomości stanowiących działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 1,3011 ha, położonych w miejscowości G., gmina M., dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3789 ha, położonej w miejscowości G., gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). We wskazanych księgach wieczystych wpisane było, że J. P. i D. P., S. B. i R. B., S. M. oraz M. M. (1) posiadali na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej udziały wynoszące po 1/3 części w prawie własności tych nieruchomości. W dniu 11 kwietnia 2020 roku pomiędzy J. P., D. P., S. B. i R. B. określonymi jako „wynajmującymi” a S. M. określonym jako „najemcą” została zawarta na czas określony od dnia 1 maja 2020 roku do dnia 20 kwietnia 2021 roku z możliwością jego przedłużenia umowa określona jako „umowa najmu” nieruchomości stanowiących działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 1,3011 ha, położonych w miejscowości G., gmina M., dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3789 ha, położonej w miejscowości G., gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). W § 1 pkt 1 umowy strony oświadczyły, że są współwłaścicielami w/w nieruchomości, a w § 1 pkt 2 umowy S. M. oświadczył, że z uwagi na toczące się postępowanie spadkowe w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po M. M. (1), zobowiązuje się po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia Sądu wypłacić równowartość czynszu stosownie do przypadającego zmarłej udziału, zgodnie z umową - na rzecz następców prawnych spadkodawczyni. Pismem z dnia 28 kwietnia 2020 roku J. P., D. P., S. B. i R. B. odstąpili od umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku. W uzasadnieniu wskazali, że przyczyną odstąpienia od umowy jest otrzymane w dniu 24 kwietnia 2020 roku pismo, w którym spadkobiercy M. D. P. i M. P. wyrazili swój sprzeciw w kwestii dalszego trwania umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku, w tym podejmowania innych form powierzenia nieruchomości, a także ryzyko uznania przedmiotowej umowy za nieważną, a to wobec braku zgody wszystkich współwłaścicieli na jej zawarcie. Ustosunkowując się do odstąpienia

od umowy S. M. wskazał, że w jego ocenie umowa z dnia 11 kwietnia 2011 roku obowiązuje w dalszym ciągu z uwagi na fakt, iż przepisy Kodeksu Cywilnego nie przewidują możliwości odstąpienia od umowy najmu, jak i samą niezasadność podstawy odstąpienia od umowy najmu. Pismem z dnia 7 maja 2020 roku J. P., D. P., S. B. i R. B. podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w kwestii odstąpienia od umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo jest bezzasadne i jako takie nie zasługiwało na uwzględnienie. Zdaniem tego Sądu, na przeszkodzie uwzględnieniu przedmiotowego powództwa stał przede wszystkim sposób sformułowania żądania pozwu i brak jego modyfikacji przez stronę powodową do czasu zamknięcia rozprawy. Jak zauważył tenże Sąd, przepis art. 321 § 1 k.p.c. stanowi, że Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. W świetle tej regulacji prawnej zakres wyrokowania określony jest zatem zakresem żądania, jakie ostatecznie było podtrzymywane przed zamknięciem rozprawy. Kolejno Sąd Rejonowy wskazał, że w okolicznościach niniejszej sprawy powód domagał się ustalenia istnienia zawartej przez niego z pozwanymi J. P., D. P., S. B. i R. B. w dniu 11 kwietnia 2020 roku umowy najmu, której przedmiot stanowiły nieruchomości stanowiące działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 1,3011 ha, położone w miejscowości G., gm. M., dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomość stanowiąca działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3789 ha, położoną w miejscowości G., gm. M., dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) i do dnia zamknięcia rozprawy, co miało miejsce w dniu 4 października 2023 roku nie dokonał modyfikacji tego żądania. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że z treści umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku wynika, że została ona zawarta na czas określony od dnia 1 maja 2020 roku do dnia 20 kwietnia 2021 roku. Niezależnie od argumentacji stron i oceny skuteczności zawarcia przedmiotowej umowy tenże Sąd stwierdził, że na dzień zamknięcia rozprawy umowa taka nie istniała, tj. nie wiązała stron na ten dzień. Niezależnie zatem od względów merytorycznych Sąd Rejonowy stwierdził, że sposób sformułowania żądania pozwu oraz związanie Sądu treścią art. 321 § 1 k.p.c. przesądza *in concreto* o braku podstaw do uwzględnienia zgłoszonego powództwa.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że kolejną przeszkodą do uwzględnienia przedmiotowego powództwa był także subsydiarny charakter powództwa z art. 189 k.p.c. Powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego oparte na art. 189 k.p.c. służy udzieleniu ochrony prawnej osobie, która ma w tym interes prawny. Z uwagi na subsydiarność powództwa z art. 189 k.p.c. co do zasady przyjmuje się, że interes prawny w rozumieniu tego przepisu nie występuje, jeżeli zainteresowany może uzyskać ochronę prawną w drodze powództwa o świadczenie (*vide*: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1968 roku sygn. akt III CZP 103/68, publ. OSNC 1969/5/85, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 1990 roku sygn. akt III CZP 38/90, publ. LEX nr 1633199, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 roku sygn. akt II CKN 201/97, publ. LEX nr 31356, wyrok Sądu Najwyższego dnia 18 czerwca 2009 roku sygn. akt II CSK 33/09, publ. LEX nr 515730, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1997 roku sygn. akt I CKN 365/97, publ. LEX nr 50526, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1998 roku sygn. akt II CKN 572/97, publ. LEX nr 50644, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 roku sygn. akt IV CKN 1519/00, publ. LEX nr 78333, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 roku sygn. akt II CK 387/02 roku, publ. LEX nr 391789, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2007 roku sygn. akt III CSK 123/07, publ. LEX nr 319237). Subsidiarny charakter powództwa z art. 189 k.p.c. polega tym, iż wystąpienie przez stronę z powództwem o ustalenie jest dopuszczalne, gdy strona nie może dochodzić swoich dalej idących roszczeń w ramach innych postępowań. W ocenie Sądu I instancji w okolicznościach niniejszej sprawy *in concreto* taka sytuacja nie zachodziła, bowiem strona powodowa - uznając, iż stosunek prawny z dnia 11 kwietnia 2020 roku został skutecznie zawarty - posiadała szereg innych możliwości dochodzenia z tego tytułu roszczeń, choćby o charakterze odszkodowawczym. Z tego też względu, zdaniem tego Sądu, nie sposób uznać, że powód posiada interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., skoro mógł uzyskać ochronę prawną w drodze powództwa o świadczenie.

Kolejno Sąd I instancji stwierdził, że trzecią przeszkodą dla uwzględnienia powództwa były wątpliwości co do kwestii ważności zawarcia przez strony postępowania umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku. W chwili zawarcia umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku stan prawny nieruchomości położonych w miejscowości G., gmina M., dla których Sąd

Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgi wieczyste (...) nie był w pełni uregulowany. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało bowiem, że we wskazanych księgach wieczystych wpisane było, że J. P. i D. P., S. B. i R. B., S. M. oraz M. M. (1) posiadali na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej udziały wynoszące po 1/3 części w prawie własności tych nieruchomości. Nie ulega przy tym wątpliwości, że w chwili zawarcia umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku postępowanie spadkowe po jednej z dotychczasowych współwłaścielek przedmiotowych nieruchomości - M. M. (1) nie zostało przeprowadzone. Status potencjalnych spadkobierców M. M. (1) posiadały natomiast jej dzieci D. M. oraz M. M. (2), którzy wyrazili jednoznaczny sprzeciw wobec zawartej przez strony umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku. Skutkowało to odstąpieniem od przedmiotowej umowy przez pozwanych z uwagi na brak zgody wszystkich współwłaścicieli na jej zawarcie, jak i obawy uznania przedmiotowej umowy za nieważną.

Jak zauważył Sąd Rejonowy, w przypadku, gdy rzecz przysługuje więcej niż jednej osobie, należy odwołać się do treści przepisów regulujących współwłasność, a więc art. 195 i następujących k.c. W niniejszej sprawie najistotniejsze jest odwołanie się do treści art. 199 k.c., który stanowi, iż rozporządzenie rzeczą wspólną oraz inne czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli, jak i do treści art. 201 k.c. stanowiącego, iż do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W świetle przywołanych regulacji prawnych, jak i poczynionych w sprawie ustaleń tenże Sąd stwierdził, że strony były uprawnione jedynie do rozporządzania udziałami, jakie przysługują im w prawie własności opisanych w pozwie nieruchomości. Uwzględniając natomiast fakt, iż udział w prawie własności nieruchomości posiadała także żona powoda M. M. (1), po której nie zostało zakończone postępowanie spadkowe, Sąd I instancji uznał, że strony nie mogły skutecznie zawrzeć umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku. W jej ramach strony rozporządziły bowiem „całymi nieruchomościami”, a nie przysługującymi im odpowiednio udziałami. Jednocześnie zaznaczyć należy, że nawet gdyby nie podzielić takiego stanowiska, to w ocenie Sądu pozwani dokonali skutecznego odstąpienia od umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku, wskazując na swoje wątpliwości co do możliwości zawarcia umowy, co wyklucza interpretację zapisów tej umowy zgodnie z art. 65 § 2 k.c. i przyjęcia, iż przedmiotem umowy z dnia 11 kwietnia 2020 roku mogły być jedynie udziały przysługujące stronom w prawie własności nieruchomości opisanych w pozwie. Skoro bowiem pozwani w odstąpieniu od umowy, odpowiedzi na pozew, jak i w toku postępowania, kategorycznie wypowiedzieli się co do tego, że - dostrzegając wadliwość podpisanej umowy - nie chcieli jej zawarcia, to Sąd nie mógł, chociażby domniemywać okoliczności przeciwnej, tj. interpretować woli stron w sposób odmienny od tego, co wynika z ich jasnych i jednoznacznych stanowisk. Mając powyższe na uwadze - na podstawie art. 189 k.p.c. a contrario Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł stosownie do jego wyniku - na podstawie art. 98 § 1, § 1<sup>1</sup> i § 4 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 i § 15 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 1804 ze zm.), zasądzając od powoda na rzecz pozwanych kwotę 3.668 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wśród udokumentowanych kosztów procesu znalazły się także cztery opłaty skarbowe od pełnomocnictw po 17 zł każda z nich.

Od wyroku Sądu I instancji apelację wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

I. Naruszenie przepisów postępowania:

1) art. 321 § 1 k.p.c. mające wpływ na wynik sprawy i polegające na przyjęciu, że na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa stało sformułowanie żądania pozwu i brak jego późniejszej modyfikacji przez stronę powodową do czasu zamknięcia rozprawy oraz że powód żądał ustalenia, że na dzień zamknięcia rozprawy stosunek najmu istnieje, co stanowiłoby orzeczenie ponad żądanie w sytuacji, gdy z treści pozwu, jak i dalszych pism procesowych oraz okoliczności sprawy, a zwłaszcza z treści umowy najmu z 11 kwietnia 2020 r. i bezspornego stanowiska stron co do okresu jej zamierzonego obowiązywania wynika jednoznacznie, że powód żądał ustalenia, że stosunek najmu istniał w okresie od daty wejścia w życie umowy, tj. od 1 maja 2020 r. do 30 kwietnia 2021 r., a oddalenie powództwa na podstawie art. 321 § 1 k.p.c. jest wynikiem błędnej tj. zbyt dosłownej interpretacji tego przepisu,

2) art. 227 i art. 243<sup>2</sup> k.p.c. mające wpływ na wynik sprawy i polegające na pominięciu (przemilczeniu) dowodu z dokumentu - protokołu zdawczo-odbiorczego z 18 kwietnia 2020 r. znajdującego się w aktach sprawy (złożonego jako załącznik do pozwu) i objętego wnioskiem dowodowym zawartym w pkt. 2 petitum pozwu, co skutkowało błędnym nieustaleniem istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy faktu, iż w dniu 18 kwietnia 2020 r. pozwani wydali powodowi nieruchomości do używania tytułem najmu zgodnie z umową najmu z 11 kwietnia 2020 r. a w konsekwencji tego Sąd błędnie przyjął, że pozwani skutecznie odstąpili od tej umowy, mimo że byli do tego uprawnieni tylko do chwili wydania powodowi nieruchomości.

## II. Naruszenie prawa materialnego:

1) art. 189 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że powód nie ma interesu prawnego w rozumieniu tego przepisu w wystąpieniu z powództwem o ustalenie w sytuacji, gdy powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu, gdyż na jego podstawie powód posiadał znacząco szersze uprawnienia w porównaniu z uprawnieniami wynikającymi ze statusu współwłaściciela nieruchomości, a nadto ustalenie istnienia stosunku najmu zapobiegnie powstaniu sporu pomiędzy stronami w przyszłości,

2) art. 199 zdanie pierwsze k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż oddanie w najem całej nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu z 11 kwietnia 2020 r. stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na którą potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a strony były uprawnione jedynie do rozporządzenia przysługującymi im udziałami w prawie własności nieruchomości w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynika jednoznacznie, iż oddanie w najem całej nieruchomości nie może być uznane za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, bowiem cała nieruchomość była wcześniej cyklicznie wynajmowana na takich samych zasadach powodowi,

3) art. 201 zdanie pierwsze w zw. z art. 204 k.c. poprzez ich błędne (niewłaściwe) zastosowanie polegające na przyjęciu, że powód i pozwani nie mogli skutecznie zawrzeć umowy najmu całej nieruchomości, gdyż byli uprawnieni do rozporządzenia nie całą nieruchomością, lecz tylko przysługującymi im udziałami w sytuacji, gdy zgodnie z tymi przepisami do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli obliczona według wielkości udziałów, zaś powód i pozwani w dniu zawarcia umowy najmu z 11 kwietnia 2020 r. posiadali łącznie większość udziałów w rozumieniu art. 204 k.c.,

4) art. 395 § 1, art. 491 § 2 i art. 492 k.c. poprzez ich błędne niezastosowanie skutkujące błędnym przyjęciem, iż pozwani dokonali skutecznego odstąpienia od umowy najmu z 11 kwietnia 2020 r. wskazując na swoje wątpliwości co do możliwości jej zawarcia i dostrzegając jej wadliwość w sytuacji, gdy oświadczenie o odstąpieniu od umowy nastąpiło niezgodnie z tymi przepisami, bowiem strony nie zastrzegły w treści tej umowy, że pozwanym przysługuje w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy, ani że w razie zwłoki z wykonaniem zobowiązania przez powoda pozwani są uprawnieni do odstąpienia od umowy, jak również w stanie faktycznym niniejszej sprawy powód nie popadł w zwłokę z wykonaniem jakiegokolwiek zobowiązania z umowy najmu, a wątpliwości co do możliwości zawarcia umowy ani przekonanie pozwanych o wadliwości umowy nie stanowią prawnie dopuszczalnych przesłanek (podstaw) odstąpienia od umowy najmu.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez:

1) ustalenie, że w okresie od 1 maja 2020 r. do 30 kwietnia 2021 r. powoda łączył z pozwanymi stosunek najmu nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr ewid.(...)o pow. 1,2931 ha (KW nr (...)), nr ewid. (...) o pow. 3.789 m kw (KW nr (...)), nr ewid.(...) o pow. 80 mkw (KW nr (...)) w miejscowości pod adresem G. (...) (...)-(...) M., o treści określonej w umowie najmu z 11 kwietnia 2020 r. zawartej w W. pomiędzy D. P. i jej mężem J. P., R. B. i jej mężem S. B. jako wynajmującymi, a S. M. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) jako najemcą,

2) zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda sumy 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji,

3) zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda sumy 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych. Na rozprawie w dniu 6 marca 2024 r. pozwani wnieśli o pominięcie zawartych w apelacji wniosków dowodowych jako spóźnionych.

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

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ostateczną konstatację Sądu I instancji co do tego, że powództwo w niniejszej sprawie należało oddalić, aczkolwiek część podniesionych w apelacji zarzutów była słuszna. Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, aczkolwiek nie podziela przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oceny prawnej.

Przede wszystkim rację ma skarżący wywodząc, że w niniejszej sprawie posiada on interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu, albowiem pozytywne dla niego orzeczenie mogłoby mieć wpływ na podział pomiędzy współwłaścicieli zarówno pożytków jak i ciężarów, co ma związek z odejściem przez współwłaścicieli w treści przedmiotowej umowy od ustawowej zasady posiadania i korzystania z całej nieruchomości przez wszystkich współwłaścicieli (art. 206 k.c.) oraz zasady, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów i że w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną (art. 207 k.c.).

Zdaniem Sądu Okręgowego za akceptowalne należy również uznać wnioskowanie a maiori ad minus, że skoro powód domagał się ustalenia istnienia stosunku najmu, to żądanie to obejmowało również ustalenie istnienia stosunku najmu w okresie wcześniejszym, tj. przed momentem wyrokowania, kiedy to stosunek najmu już ustał (zgodnie bowiem z § 3 umowy, przedmiotowa umowa była zawarta na czas określony od 1 maja 2020 r. do 30 kwietnia 2021 r.). Zdaniem Sądu Okręgowego norma zawarta w art. 321 § 1 k.p.c. takiemu wnioskowaniu nie sprzeciwia się.

Niemniej jednak, mając na uwadze, że zarówno po stronie wynajmujących jak i po stronie najemcy występują współwłaściciele, będących przedmiotem najmu nieruchomości, nasuwa się wątpliwość co do prawnej dopuszczalności zawarcia tego rodzaju umowy. W orzecznictwie funkcjonuje pogląd, że w prawie polskim nie ma przeszkód ku temu, ażeby jeden z współwłaścicieli nieruchomości stał się także jej najemcą na podstawie stosunku prawnego, w którym wynajmującym będą wszyscy właściciele nieruchomości. Skoro ogólną zasadą prawa cywilnego jest zasada swobody umów, a możliwości zawarcia takiej umowy nie sprzeciwia się ani społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności, ani też względy współżycia społecznego, to nie ma podstaw, aby przyjmować niedopuszczalność takiego ukształtowania stosunku najmu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 czerwca 2014 r. w sprawie I ACa 514/14).

Podzielając powyższe zapatrywanie nie może jednak ująć uwadze Sądu II instancji, iż rzecz wspólna może być przedmiotem najmu wyłącznie za zgodą wszystkich współwłaścicieli (por. komentarz do art. 659, w: Kodeks cywilny. Komentarz, T. III, red. Gutowski, 2022, wyd. 3/Panowicz-Lipska). Gdyby zatem przyjąć dopuszczalność zawarcia umowy najmu, której przedmiotem jest wynajęcie nieruchomości wspólnej jednemu ze współwłaścicieli, w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy na przeszkodzie uznaniu, że sporna umowa została w sposób ważny zawarta, stoi okoliczność, że po stronie wynajmujących występuje jedynie część współwłaścicieli, a pozostali potencjalni współwłaściciele, tj. D. M. i M. M. (2) (jako osoby znajdujące się w kręgu spadkobierców ustawowych po zmarłej M. M. (1)) w sposób wyraźny zawarciu umowy się sprzeciwili po powzięciu wiedzy o dokonaniu czynności prawnej.

W doktrynie i orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że czynności prawne dokonane bez zachowania wymagań z art. 199 k.c. (a zatem bez koniecznej zgody wszystkich współwłaścicieli lub stosownego orzeczenia sądu), czy z art. 201 k.c.

(bez zgody większości współwłaścicieli lub zastępującego ją upoważnienia sądu) takie jak oddanie rzeczy w posiadanie i do korzystania z rzeczy na podstawie umowy dzierżawy są bezwzględnie nieważne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2006 r. w sprawie I ACa 829/05). Podobnie w wyroku z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie V ACa 478/18 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że obciążenie nieruchomości lokalowej obligacyjnym prawem najmu – jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, nie mogłoby zostać skutecznie dokonane bez zgody wszystkich współwłaścicieli tego lokalu.

Należy jednak wskazać, że w ocenie Sądu Okręgowego wbrew temu, że strony określiły sporną umowę jako umowę najmu, umowa ta w istocie umową najmu nie jest, a biorąc za podstawę jej przedmiot, którym było oddanie nieruchomości do posiadania i czerpania korzyści z prowadzonej działalności gospodarczej (§ 8 lit. a) umowy) to jest to raczej umowa dzierżawy (art. 693 § 1 k.c.). Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Wbrew zatem okoliczności, że w umowie strony określają ją jako umowę najmu, przedmiotowa umowa umową najmu nie jest. Nie zmienia to jednak faktu, że analogicznie jak w przypadku umowy najmu, dla wydzierżawienia przedmiotu współwłasności potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Nie można również tracić z pola widzenia, że przedmiotowa umowa została zawarta pomiędzy współwłaścicielami, którzy zgodnie z art. 206 k.c. są uprawnieni do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, a zatem co do zasady każdy ze współwłaścicieli może posiadać i korzystać z całej nieruchomości, byleby tylko dało się to pogodzić z posiadaniem i korzystaniem pozostałych współwłaścicieli. Nie jest zatem potrzebne nawiązanie żadnego stosunku o charakterze obligacyjnym ażeby współwłaściciel mógł posiadać i korzystać z całej rzeczy. Dopuszczalne jest natomiast zawarcie przez wszystkich współwłaścicieli umowy, której przedmiotem jest podział rzeczy pomiędzy współwłaścicieli do użytkowania (quoad usum).

Na ogół umowa quoad usum zakłada podział uwzględniający posiadanie i korzystanie z rzeczy przez wszystkich współwłaścicieli, natomiast w przedmiotowej sprawie strony ustaliły, że przedmiot umowy zostanie oddany do posiadania i korzystania jednemu ze współwłaścicieli (za wyjątkiem domków o numerach 1,3 i 4 – vide § 8 lit. j) i k) umowy) i takie rozwiązanie, tj. oddanie rzeczy w całości w posiadanie i do korzystania przez jednego współwłaściciela jest co do zasady dopuszczalne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie III CZP 18/22). Dopuszczalne jest zatem przekazanie w drodze umowy nieruchomości wspólnej do korzystania tylko niektórym współwłaścicielom z wyłączeniem pozostałych za ich zgodą z równoczesnym obowiązkiem wydania pożytków na rzecz pozostałych współwłaścicieli stosownie do wielkości przysługujących im udziałów. Brak jest bowiem przeszkód, aby współwłaściciel zrezygnował z wykonywania uprawnienia do posiadania i korzystania z rzeczy na rzecz innego współwłaściciela (por. ww. postanowienie Sądu Najwyższego).

Jednocześnie dla ważności takiej umowy, jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r. w sprawie III CKN 521/01). W braku takowej zgody, zainteresowani zawarciem umowy współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. W orzecznictwie nie budzi bowiem wątpliwości, że art. 206 k.c. jest przepisem względnie obowiązującym i współwłaściciele w drodze umowy mogą przewidziane w nim bezpośrednie i wspólne korzystanie z całej rzeczy zmienić na bezpośrednie korzystanie z wydzielonych części rzeczy (podział quoad usum). W związku z tym, że zawarcie takiej umowy stanowi odstępstwo od ustawowego sposobu korzystania z rzeczy zagwarantowanego wszystkim współwłaścicielom, a więc jest to ingerencja w istotę sfery prawnej wszystkich współwłaścicieli, umowa ta powinna być zawarta przez ogół współwłaścicieli. (por. uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie III CZP 94/07).

Sąd Okręgowy podziela zatem wyrażony w nauce prawa pogląd, że podział rzeczy do korzystania należy uznać za czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną. W związku z powyższym, do podziału dochodzi skutek zawarcia umowy, której stronami muszą być wszyscy współwłaściciele. Na skutek zawarcia umowy o podział quoad usum współwłaściciele, będąc nadal posiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, stają się posiadaczami zależnymi wydzielonych im części. Przy tym z faktu posiadania zależnego nie wynika wcale, że współwłaściciel korzystający wyłącznie z danej części rzeczy pozostaje z innymi w stosunku najmu, dzierżawy czy użyczenia. (M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352. Wyd. 3, Warszawa 2021). Brak zatem jakiegokolwiek analogii do obligacyjnego stosunku najmu, dzierżawy czy użyczenia. Dokonanie podziału quoad usum określa się też jako wewnętrzne „zorganizowanie” sposobu korzystania (przy współposiadaniu samoistnym) z rzeczy wspólnej (E. Gniewek (red.), Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3. Wyd. 4, Warszawa 2020).

Nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy krąg spadkobierców M. M. (1) nie został ustalony, trwa bowiem postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku. W tej sytuacji, w braku jednoznacznego ustalenia kręgu współwłaścicieli, dla ważności umowy, której przedmiotem byłoby oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub podział quoad usum, zainteresowani zawarciem umowy współwłaściciele powinni wystąpić o rozstrzygnięcie sprawy do Sądu na podstawie art. 199 k.c. Rozstrzygnięcie w którym Sąd wyraziłby zgodę na zawarcie umowy zastępowałoby oświadczenie woli nie działających współwłaścicieli. Z powyższej możliwości strony nie skorzystały.

Mając wspomniane okoliczności na względzie, w ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowa umowa nie była ani umową najmu, ani umową dzierżawy, a umową quoad usum, której przedmiotem było określenie sposobu współposiadania i współkorzystania z rzeczy przez współwłaścicieli, przy czym zgodnie z umową rzecz miała zostać w całości oddana do posiadania i korzystania jednemu ze współwłaścicieli (za wyjątkiem domków 1, 3 i 4). Skoro zatem rzeczona umowa nie została zawarta przez wszystkich współwłaścicieli, jak również zainteresowani jej zawarciem współwłaściciele nie wystąpili do Sądu o wyrażenie zgody na jej zawarcie (art. 199 k.c.) tym samym uznać należy, że rzeczona umowa okazała się nieważna.

Jedynie zatem na marginesie wskazać należy, że odstąpienie od umowy jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy spełnione są przesłanki ustawowe, albo wówczas gdy możliwość odstąpienia strony przewidziały w treści samej umowy (art. 491 i nast. k.c.). Abstrahując zatem od tego, że przedmiotowa umowa nie została w sposób ważny zawarta, brak było również przesłanek do złożenia oświadczenia o odstąpieniu.

Odnosząc się jeszcze do stanowiska powoda co do tego, że z uwagi na postanowienie o zabezpieczeniu powód de facto wykonywał prawo najmu, w ocenie Sądu Okręgowego jest to pogląd błędny. Na skutek postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia nie doszło bowiem do nawiązania stosunku obligacyjnego. Już z treści samego postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia wynika, że udzielający zabezpieczenia Sąd miał istotne wątpliwości czy strony łączy umowa najmu, na co wskazuje umieszczenie w treści postanowienia słowa „najmu” w cudzysłowie.

Reasumując, w niniejszej sprawie powództwo podlega oddaleniu ponieważ nie doszło do skutecznego nawiązania stosunku prawnego najmu w okresie od 1 maja 2020 r. do 30 kwietnia 2021 r.

W związku z powyższym, na podstawie art. 385 k.p.c. w punkcie I. wyroku Sąd Okręgowy apelację oddalił jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie II. wyroku i na podstawie art. 98 § 1, § 1<sup>1</sup>, § 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 1.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o kosztach procesu za II instancję do dnia zapłaty.

SSO Jacek Barczewski