

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Paweł Rygiel
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa S. B.

przeciwko P. G. i M. P. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda oraz pozwanego M. P. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 16 września 2013 r. sygn. akt I C 1161/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

I. zasądza od pozwanych P. G. i M. P. (1) solidarnie na rzecz powoda S. B. kwotę 126.862,56 zł (sto dwadzieścia sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 15.857,82 zł od dnia 12 lipca 2011 roku do dnia zapłaty;
- 15.857,82 zł od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty;
- 15.857,82 zł od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty;
- 15.857,82 zł od dnia 11 października 2011 roku do dnia zapłaty;
- 15.857,82 zł od dnia 11 listopada 2011 roku do dnia zapłaty;
- 15.857,82 zł od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty;
- 15.857,82 zł od dnia 11 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty;

- 15.857,82 zł od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych P. G. i M. P. (1) solidarnie na rzecz powoda S. B. kwotę 9.987 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu;

2. oddala apelację pozwanego M. P. (1);

3. tytułem kosztów postępowania apelacyjnego zasądza od pozwanych P. G. i M. P. (1) solidarnie na rzecz powoda S. B. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) oraz od pozwanego P. G. kwotę 6.344 zł (sześć tysięcy trzysta czterdzieści cztery złote).

Sygn. I ACa 514/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 maja 2012 roku S. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych P. G. i M. P. (1) łącznej kwoty 126.862,56 złotych, stanowiącej równowartość czynszu najmu lokalu użytkowego za okres od lipca 2011 roku do lutego 2012 roku. W uzasadnieniu powód wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., a w ramach podziału quoad usum jest wyłącznie uprawniony do posiadania i korzystania z wynajętego pozwanym lokalu użytkowego oraz do pobierania całości czynszu najmu tego lokalu. W piśmie z dnia 10 grudnia 2012 roku powód podkreślił, że źródłem jego roszczenia nie jest posiadanie rzeczy i rozliczenie pożytków, lecz stosunek zobowiązaniowy – umowa najmu z dnia 17 grudnia 2003 roku.

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 lipca 2012 roku pozwany M. P. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości, a z ostrożności procesowej podniósł zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie 139.208,76 złotych z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy z dnia 17 grudnia 2003 roku. Swoje stanowisko procesowe argumentował tym, że drugi z pozwanych – P. G. – w dniu 13 listopada 2007 roku nabył udział wynoszący 1/6 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, wskutek czego umowa najmu stanowiąca podstawę powództwa wygasła. Z kolei on sam korzysta z lokalu na podstawie umowy spółki cywilnej zawartej z P. G.. Pozwany zakwestionował również istnienie podziału quoad usum oraz zarzucił brak legitymacji czynnej powoda, ponieważ w jego ocenie wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

Także pozwany P. G. w odpowiedzi na pozew z dnia 20 lipca 2012 roku wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc tożsame zarzuty co pozwany M. P. (1).

Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Dnia 11 grudnia 2003 roku S. B., A. G. i J. O. nabyli udziały we własności nieruchomości (każdy z nich po 1/6) położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Właścicielem w pozostałej części (1/2) był T. K.. Dnia 13 listopada 2007 roku J. O. sprzedał na rzecz pozwanego P. G. przysługujący mu udział w prawie własności (1/6), który dnia 7 lipca 2008 roku zbył część tych udziałów na rzecz: A. B. (1/60), B. F. (1/60) oraz M. T. i G. T. (1/120 na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej). W konsekwencji posiada on udział wynoszący 15/120 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Dnia 28 sierpnia 2009 roku A. G. darował M. G. swoje udziały (1/6). Około 2005 roku ówczesni współwłaściciele zawarli ugodę sądową, na mocy której podzielili się poszczególnymi pomieszczeniami w kamienicy, tak by zachowane były proporcje zgodnie z posiadanymi udziałami. Co do zasady kamienica była podzielona na połowę – jedna część przypadła T. K., zaś druga pozostałym współwłaścicielom. Natomiast jak chodzi o lokal piwniczny, to został podzielony w ten sposób, że jego 1/3 część była w posiadaniu T. K., zaś pozostała część trójki współwłaścicieli tj. S. B., A. G. i J. O..

J. O. był umocowany przez A. G. i S. B. jako ich pełnomocnik do wynajmowania pomieszczeń w kamienicy. W ramach stosunków wewnętrznych ci trzej współwłaściciele uzgodnili, że każdy z nich będzie odpowiedzialny za pobieranie

czynszu z konkretnego lokalu i odprowadzanie z tego tytułu należnego podatku, a na koniec roku wszystko miało być rozliczane pomiędzy nimi.

Dnia 13 listopada 2007 roku J. O. sprzedał P. G. cały swój udział w nieruchomości przy ul. (...) w K.. Dopuszczenie do współwłasności i współposiadania miało nastąpić w dniu 1 stycznia 2008 roku. Nowy współwłaściciel wszedł w miejsce J. O. i przejął jego obowiązki. Zaakceptował relacje jakie zostały ukształtowane przed nabyciem przez niego udziałów we własności i honorował je.

Dnia 17 grudnia 2003 roku J. O., działający imieniem własnym oraz jako pełnomocnik pozostałych współwłaścicieli, zawarł z pozwanymi P. G. i M. P. (1) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w piwnicy budynku przy ul. (...) w K. o powierzchni 203 m². Umowa została zawarta na okres dziesięciu lat, tj. od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 1 stycznia 2014 roku. W § 3 ust. 2 strony zastrzegły, że po okresie pięciu lat zostanie zawarta nowa umowa najmu, dostosowana do realiów czynszowych obowiązujących w roku 2009. Od grudnia 2004 roku czynsz najmu został ustalony na kwotę 8.500 złotych + VAT.

Pozostałą część lokalu użytkowego położonego w piwnicach wynajął T. K., na mocy umowy z dnia 1 stycznia 2004 roku. W treści umowy wskazano powierzchnię użytkową równą 152 m².

Dnia 8 stycznia 2004 roku pozwani M. P. (1) i P. G. zawarli umowę spółki cywilnej, przedmiotem której było prowadzenie działalności gospodarczej pod firmą (...) s.c. M. P., P. G.. Na mocy aneksu z dnia 30 czerwca 2011 roku P. G. przekazał spółce i wspólnikowi M. P. (1) do nieodpłatnego korzystania - w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą - lokal znajdujący się na poziomie piwnic budynku posadowionego na nieruchomości położonej w K., ul. (...).

Dnia 1 stycznia 2006 roku J. O. działający imieniem własnym oraz jako pełnomocnik pozostałych współwłaścicieli zawarł z pozwanymi P. G. i M. P. (1) umowę najmu lokalu użytkowego, położonego na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w K. o pow. 276,8 m². Umowa została zawarta do 1 stycznia 2014 roku. Dnia 1 stycznia 2009 roku został zawarty aneks do umowy najmu z dnia 17 grudnia roku, na podstawie którego ustalono że czynsz za lokal o pow. 180,1 m znajdujący się na parterze będzie wynosił 15.950,00 złotych + VAT, zaś czynsz za pomieszczenie piwniczne o pow. 203 m² będzie wynosił 12.204 złote + VAT. Uzgodniono również, że będzie on płatny do 10-go dnia każdego miesiąca, jak również będzie podlegał rewaloryzacji co 12 miesięcy, zgodnie ze stopą inflacji. Aneks został podpisany przez wynajmujących A. G., S. B. i P. G. (który wówczas był już współwłaścicielem nieruchomości), zaś po stronie najemców podpis złożył ponownie P. G., podbijając pieczętką (...) s.c. M. P. (1)".

Dnia 28 lipca 2010 roku zawarte zostało porozumienie na mocy którego M. G. i S. B. wyrazili zgodę na obniżenie w okresie od lipca 2010 roku do czerwca 2011 roku comiesięcznego czynszu najmu wynajmowanych przez pozwanych lokali. Obniżenie miało nastąpić w ten sposób, że przypadające na M. G. i S. B. części czynszu najmu zostaną obniżone po 3.000 złotych netto za każdy miesiąc, pod warunkiem że pozwani będą regularnie i terminowo uiszczać czynsz najmu, najpóźniej do 15 dnia każdego miesiąca. Opóźnienie w zapłacie chociażby jednej należności miało skutkować powrotem do pierwotnie obowiązującej stawki czynszu.

W § 4 zawarto zastrzeżenie, że rozliczenie pomiędzy stronami porozumienia jako współwłaścicielami nieruchomości, tj. M. G., S. B. i P. G. z tytułu zysków albo strat w zarządzie częścią nieruchomości wspólnej, w szczególności z przychodów z najmu i kosztów administracji następować będzie na dzień 31 grudnia każdego roku kalendarzowego terminie do końca stycznia roku następnego. Treść tej klauzuli odpowiadała wcześniejszemu, ustnemu porozumieniu, które współwłaściciele wprowadzili jeszcze w czasie gdy udziały w nieruchomości posiadał J. O..

Porozumienie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron. Dokument przedłożony przez powoda S. B. został podpisany jedynie przez M. G. i P. G.. W momencie gdy S. B. nie przedłużył rozliczenia czynszu P. G., porozumienie co do równej partycypacji w kosztach i przychodach z nieruchomości upadło.

Do czerwca 2011 roku pozwani regulowali należności z tytułu najmu lokalu piwnicznego na rachunek powoda. Wobec opóźnienia w płatności za miesiąc lipiec 2011 roku S. B. uznał, że przestało obowiązywać preferencyjne porozumienie z dnia 28 lipca 2010 roku i w konsekwencji wystawił fakturę korygującą oraz dalsze faktury za kolejne miesiące.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego M. P. (1) na rzecz powoda S. B. kwotę 126.862,56 złote wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wymagalności poszczególnych należności czynszowych, natomiast w pozostałym zakresie, tj. w całości żądanie zapłaty co do pozwanego P. G. oraz kwotę żadaną tytułem odsetek za dzień 11 lipca 2011 roku od M. P. (1), powództwo oddalił.

Sąd I instancji stanął na stanowisku, że domaganie się czynszu najmu przez jednego ze współwłaścicieli może być traktowane jako czynność zachowawcza w rozumieniu art. 209 k.c., dopuszczalna do wykonywania przez każdego ze współwłaścicieli. Powód S. B., jako współwłaściciel nieruchomości, miał zatem prawo na podstawie art. 207 i art. 209 k.c. dochodzić należności z tytułu pożytków, realizując własne uprawnienia i występując także w interesie pozostałych współwłaścicieli, z którymi po wyegzekwowaniu zasądzonej należności, obowiązany jest rozliczyć się.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany P. G. trafnie zarzucił wygaśnięcie stosunku najmu na skutek konfuzji, w związku z nabyciem udziałów w prawie własności. Czynność ta spowodowała bowiem, że w jego osobie skupiły się uprawnienia jakie przysługują zarówno najemcy jak i wynajmującemu - mógł on korzystać z rzeczy (art. 206 k.c.) jak i czerpać z niej pożytki w postaci czynszu (art. 207 k.c.).

Sąd Okręgowy przyjął także, że wbrew tezie przedstawionej w pozwie, nie można mówić o podziale nieruchomości quoad usum co do lokalu piwnicznego, a kwestia tego kto ma wystawiać fakturę za najem miała wyłącznie charakter techniczny – ostatecznie bowiem i tak współwłaściciele partycypowali w przychodach z najmu stosownie do posiadanego udziału we własności nieruchomości.

Zdaniem Sądu I instancji kwoty świadczone przez P. G. z powołaniem się na zawartą umowę najmu, po nabyciu przez niego współwłasności nieruchomości, w istocie nie wynikały z tej umowy, ale z rozliczeń między współwłaścicielami. Skoro pozwany G. z jednego z lokali korzystał, to był zobowiązany wyrównać stratę jaką ponieśli pozostali współwłaściciele. Podstawą prawną tych rozliczeń był więc art. 207 k.c., stosownie do którego pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił powództwo w stosunku do P. G., uznając że strony procesu nie były związane umową najmu bądź inną umową nienazwaną o takim charakterze.

Drugi z pozwanych - M. P. (1), w ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanym okresie (lipiec 2011 - luty 2012) był związany umową najmu z dnia 17 grudnia 2003 roku (z późniejszymi zmianami). Umowa została zawarta na czas określony (do dnia 1 stycznia 2014 roku) i w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie została wypowiedziana, ani w żaden inny sposób nie doszło do jej wygaśnięcia. Dla zasadności roszczenia powodów względem pozwanego P. bez znaczenia był fakt, że współwłaściciel nieruchomości – P. G., posiadający wówczas udział wynoszący jedynie 15/120 części, oddał lokal pozwanemu M. P. (1) w umowie spółki cywilnej do nieodpłatnego korzystania w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. W ocenie Sądu Okręgowego zawarta przez pozwanego umowa należała do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, ponieważ pozbawiała współwłaścicieli możliwości korzystania z rzeczy, a nawet czerpania z niej pożytków. Do zawarcia umowy na którą powołuje się M. P. (1), wymagana była zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a nie jedynie P. G. (art. 199 k.c.). Gdyby nawet uznać, że była to czynność z zakresu zwykłego zarządu, to i tak konieczne było uzyskanie zgody większości współwłaścicieli. Pozwany natomiast nie wykazał, by P. G. taką zgodę posiadał.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwanego M. P. (1) zarzutu potrącenia wierzytelności w kwocie 139.208,76 złotych z tytułu nienależytego wykonania umowy najmu, stojąc na stanowisku, że istota zobowiązania wynajmujących sprowadzała się bowiem do tego, że umożliwili oni korzystanie z konkretnego lokalu, położonego w piwnicy budynku przy ul. (...) w K., oznaczonego na planie, który zgodnie z § 1 ust. 2 umowy stanowił załącznik do niej. Należy zatem przyjąć, że świadczenie tej treści zostało przez wynajmujących wykonane, a wskazana w

umowie powierzchnia miała drugorzędne znaczenie, w konsekwencji czego nie można powodom postawić zarzutu, że świadczenie swoje wykonywali nienależycie. Ponadto pozwani zawierając umowę najmu mieli pełną świadomość stanu technicznego lokalu, co wynika z § 2 ust. 4 umowy. Musieli zatem znać również wygląd i przestrzeń najmowanego pomieszczenia. W § 4 umowy czynsz najmu został określony konkretną stawką kwotową, w której brak jest bezpośredniego odwołania do powierzchni. Znając zatem przedmiot umowy, pozwani uznali że ustalona wysokość czynszu czyni zadość ekwiwalentności świadczeń stron.

Mając na uwadze brak adekwatnego związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy podaniem w umowie zawyżonej powierzchni lokalu, wysokością czynszu i w konsekwencji szkodą, której wysokość nie została wykazana, Sąd uznał że brak było wierzytelności w kwocie 139.208,76 złotych z tytułu odszkodowania za niewłaściwe wykonania zobowiązania.

Od tego wyroku apelację wywiedli zarówno powód, jak i pozwany M. P. (1).

Pozwany M. P. (1) zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo w stosunku do niego (pkt I) oraz w części orzekającej o kosztach procesu (pkt III). Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- a) art. 863 k.c., poprzez przyjęcie, że stosunek najmu łączący pozwanych z powodem nie wygasł w stosunku do niego z powodu konfuzji,
- b) 209 k.c., poprzez przyjęcie, że dochodzenie wierzytelności z tytułu czynszu najmu stanowi czynność zachowawczą,
- c) art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 199 k.c., poprzez przyjęciem, że aneks do umowy spółki cywilnej z dnia 30 czerwca 2011 r. był nieważny,
- d) art. 498 k.c., poprzez nieuwzględnienie zgłoszonego przez pozwanych zarzutu potrącenia wierzytelności,

2. naruszenie przepisów postępowanie, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to:

- a) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c., poprzez przyjęcie, że na powodzie ciążył obowiązek wykazania kwoty szkody powstałej w wyniku wydania najemcy mniejszego lokalu, iż uzgodniono w umowie,
- b) art. 322 k.p.c., poprzez przyjęcie, że dla wykazania wysokości szkody polegające na tym, że wynajęty lokal miał mniejsza powierzchnię niż wykazano w umowie konieczne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego i ustalenie rynkowej wartości czynszu,
- c) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie nie wszechstronnej oceny dowodów, prowadzącej do sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, w tym:
 - przyjęcie, że M. P. (1) w okresie od lipca 2011 r. do lutego 2012 r. był związany umową najmu z dnia 17 grudnia 2003 r. i umowa ta nie wygasła wskutek konfuzji,
 - przyjęcie, że P. G. zawierając w 2009 r. aneks do umowy najmu działał jako pełnomocnik M. P. (1),
 - przyjęcie, że dla wysokości czynszu przy zawierania umowy najmu przedmiotowego lokalu nie miała znaczenia powierzchni lokalu.

Uzasadniając apelację skarżący wskazał, że w jego ocenie w momencie nabycia przez pozwanego P. G. w dniu 13 listopada 2007 r. udziału we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w K. umowa najmu z dnia 17 grudnia 2003 r., w oparciu o którą formułowane jest żądanie pozwu, wygasła. Zdaniem apelanta, na skutek konfuzji musiał wygasnąć nie tylko stosunek najmu w stosunku do pozwanego G., ale też w stosunku do niego, bowiem z istoty więzi łączącej współników spółki cywilnej „wynika skutek wygaśnięcia zobowiązania niepodzielnie, wobec każdego ze współników”.

Apelant podniósł także, że czynność polegająca na dochodzeniu roszczeń czynszowych nie zmierza do zachowania substancji rzeczy wspólnej. Skoro jeden z współwłaścicieli – P. G., będący jednocześnie pozwanym, nie zgadzał się na dochodzenie roszczeń objętych niniejszym postępowaniem na drodze sądowej to powód nie posiada legitymacji czynnej.

Apelant wskazał, że istotnym czynnikiem przy ustalaniu wymiaru czynszu była powierzchnia nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy. Wymiar czynszu miał stanowić iloczyn powierzchni przedmiotu najmu oraz stawki za metr kwadratowy (jak wskazuje apelant – „około 50 zł”), dlatego nieuprawnione jest stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym nie doszło do nienależytego wykonania zobowiązania.

Wreszcie skarżący wskazał, że Sąd I instancji bez pomocy biegłego powinien był obliczyć szkodę, bowiem wystarczającym było określenie czynszu za 1 m² lokal wedle zawartej umowy, a następnie przeliczenie wysokości należnego czynszu na podstawie rzeczywistego metrażu. Niezależnie od tego, gdyby dokładne wyliczenie szkody okazało się niemożliwe należałoby zastosować art. 322 k.p.c.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez oddalenie powództwa w stosunku do pozwanego M. P. (1) w całości, zasądzenie od powoda na rzecz apelanta kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód S. B. zaskarżył wyrok w części, tj. co do punktu II (w którym orzeczono o oddaleniu powództwa w pozostałym zakresie) i IV (w którym orzeczono o kosztach procesu) oraz – jak wskazał – także, co do punktu I – w zakresie w jakim świadczenie pozwanego M. P. (1) nie zostało zasądzone solidarnie z P. G..

Powód zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przeprowadzenie dowodów z przekroczeniem zasad ich swobodnej oceny, przez ustalenie, że nie został dokonany podział nieruchomości quoad usum, a podział, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli miał być samodzielnie uprawniony do pobierania czynszu z konkretnego lokalu miał jedynie charakter techniczny,

b) art. 618 § 1 i 2 k.p.c., poprzez uznanie, że roszczenie powoda względem pozwanego G. mogłoby być dochodzone w sprawie o zniesienie współwłasności, mimo że w chwili wyrokowania przez Sąd I instancji nie toczyło się pomiędzy stronami postępowanie sądowe w przedmiocie zniesienia współwłasności,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 353¹ w zw. z art. 206 k.c., poprzez przyjęcie, że pozwany G., jako współwłaściciel nieruchomości nie mógł być jednocześnie stroną umowy najmu, której przedmiotem był lokal znajdujący się nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności,

b) art. 659 § 1 k.c., poprzez przyjęcie, że umowa najmu z dnia 17 grudnia 2003 r. wygasła wobec pozwanego G. z chwilą nabycia przez niego udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.,

c) art. 207 k.c., poprzez uznanie, że płatności dokonane przez pozwanego G. na rzecz powoda w okresie po nabyciu przez pozwanego udziału w nieruchomości stanowiły rozliczenie przychodów z rzeczy wspólnej, nie zaś czynsz najmu.

Uzasadniając środek odwoławczy apelant podniósł, że Sąd Okręgowy ustalając, że zawarte porozumienie co do podziału nieruchomości miało charakter jedynie techniczny, nie wskazał nawet jakiego elementu zabrakło, ażeby podział ten uznać za umowę quoad usum. W ocenie apelanta spełnione zostały wszystkie warunki tego typu umowy.

Ponadto apelant zauważył, że już po nabyciu udziału w nieruchomości przez pozwanego G. strony przez ponad 5 lata prowadziły praktykę zgodną z treścią umowy najmu.

Powołując się na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 126.862,56 złotych, wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- a) 15.857,82 złote od dnia 12 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- b) 15.857,82 złote od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- c) 15.857,82 złote od dnia 11 września 2011 r. do dnia zapłaty,
- d) 15.857,82 złote od dnia 11 października 2011 r. do dnia zapłaty,
- e) 15.857,82 złote od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- f) 15.857,82 złote od dnia 11 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- g) 15.857,82 złote od dnia 11 lutego 2012 r. do dnia zapłaty.

oraz zasądzenie od pozwanego G. na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powoda pozwany G. wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Pozwany zauważył, że dokonany przez współwłaścicieli podział nieruchomości miał służyć tylko kwestiom podatkowym i wewnętrznym rozliczeniom, co za tym idzie nie mógł stanowić umowy quoad usum. Gdyby w istocie doszło do zawarcia umowy quoad usum, fakt ten zostałby powołany w umowie najmu, tymczasem jako strona wynajmująca wskazani zostali wszyscy współwłaściciele. Ponadto, zdaniem pozwanego G., umowa quoad usum powinna zostać zawarta przez wszystkich współwłaścicieli, nie zaś – tak jak w warunkach niniejszej sprawy – jedynie ich część.

W odpowiedzi na apelację pozwanego P. powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego. W odpowiedzi powód powtórzył argumenty przytoczone we własnej apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego M. P. (1) jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie, natomiast apelacja powoda jest zasadna i jako taka musi prowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Jednakowoż w apelacji powoda nieprawidłowo wskazany został zakres zaskarżenia, bowiem ujęty on był zbyt szeroko. Powód nie może skarżyć punktu pierwszego wyroku Sądu I instancji, bowiem w punkcie tym częściowo uwzględniono jego powództwo. Brak jest zatem gravamenu po stronie powoda w kwestionowaniu tego rozstrzygnięcia, a wystarczającym dla zwalczania braku solidarności pomiędzy pozwanymi jest skarżenie punktu drugiego wyroku Sądu Okręgowego, w którym powództwo oddalone zostało w pozostałym zakresie.

Całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie pozwala na przyjęcie, iż ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji były wyczerpujące, aczkolwiek na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego należało poczynić częściowo inne wnioski. Sąd Apelacyjny dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia poczytuje za własne, z tym zastrzeżeniem, iż przyjmuje, że doszło do zawarcia między współwłaścicielami nieruchomości: S. B., A. G. i J. O. umowy quoad usum. W tym zakresie zasadne okazały się argumenty apelacji powoda, w której wskazywał on, że na skutek nieprawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doszło do błędów w ustaleniach faktycznych.

Nie powinno być wątpliwości, że istniał podział quoad usum między współwłaścicielami nieruchomości: S. B., A. G. i J. O. a T. K., polegający na podziale kamienicy na dwie części. Wątpliwości wzbudziło natomiast istnienie podziału quoad usum między współwłaścicielami, który władali drugą częścią kamienicy. Trafnie powód wskazuje, że skoro czynsz jest pobierany z poszczególnych lokali przez poszczególnych współwłaścicieli, to może być to traktowane jako podział quoad usum. Sam podział quoad usum jest umową nienazwaną i zgodnie z zasadą swobody umów może być – co do zasady – tak ukształtowany jak tylko jest wolą stron tej umowy. Dlatego nie ma przeszkód, ażeby system rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami wskazywał, że czynsz najmu z lokali położonych w nieruchomości ostatecznie ma być wyrównywany w celu równomiernego uczestnictwa wszystkich współwłaścicieli w obciążeniach i dochodach. Porozumienie zawarte między współwłaścicielami wyraźnie wskazywało, że czynsz przeznaczony jest w pierwszej kolejności na pokrycie kosztów związanych z posiadaniem nieruchomości, a dopiero powstały później dochód miał stanowić przedmiot podziału między współwłaścicieli, co jednak nie sprowadza tego porozumienia do kategorii czysto tylko technicznej, jak chcieliby tego pozwani.

Co prawda w wyroku z dnia 29 grudnia 1967 r., sygn. III CRN 306/67 Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że uzgodnienie przez współwłaścicieli, że każdy z nich będzie pobierał czynsz od innego lokalu, a nawet od części składowych poszczególnych lokali, nie oznacza podziału domu quoad usum, lecz jedynie określenie sposobu podziału między współwłaścicieli dochodu ze wspólnej nieruchomości, to jednak stan faktyczny niniejszej sprawy, daleki jest od tego na podstawie którego zapadło przywołane orzeczenie. W szczególności należy zwrócić uwagę na fakt, że inaczej wygląda podział quoad usum budynku przeznaczonego na cele zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych (tak jak w przywołanym judykacie), a inaczej w budynku, w którym poszczególne lokale przeznaczone są pod wynajem na cele działalności gospodarczej. W takiej sytuacji (kiedy pomieszczenia w nieruchomości przeznaczone są pod wynajem) trudno wyobrazić sobie inną formę podziału quoad usum, niż dokonana przez współwłaścicieli w niniejszej sprawie. Argument, iż podział ten dokonany został jedynie dla celów podatkowych nie może być decydujący dla odmówienia istnienia umowy quoad usum. Nie istnieje zamknięty krąg okoliczności które mogą być przyczyną zawarcia tego typu umowy, dlatego wśród nich może znaleźć się także chęć uproszczenia księgowości związanej z posiadaną nieruchomością.

Nawet przyjęcie odmiennej koncepcji nie powodowałoby jednak odmiennej oceny możliwości dochodzenia przez powoda roszczeń z tytułu czynszu. Co najmniej od czasu uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 14 czerwca 1966 r., sygn. III CO 20/65, nie budzi wątpliwości, że czynność, polegająca na dochodzeniu czynszu najmu lub innej podobnej należności, stanowi także czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. (oraz art. 89 prawa rzeczowego na podstawie które orzekał wówczas Sąd Najwyższy, a którego treść była, w tym zakresie, zbieżna ze współcześnie istniejącą regulacją). Należności z tytułu czynszu najmu lokalu, znajdującego się we wspólnej nieruchomości, nie stanowią wierzytelności niezależnej od rzeczy wspólnej. Wierzytelność ta bierze początek w tej właśnie nieruchomości i stanowi jedną z pozycji aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. W związku z gospodarką rzeczą wspólną powstają - obok aktywów - także pasywa, które muszą być w ramach prawidłowej gospodarki pokrywane z aktywów. Wierzytelność więc z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwała. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność, a co za tym idzie pobieranie wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna, stanowi czynności zarządu rzeczą wspólną. Należy ono do osób, które ten zarząd wykonują, bez względu na to, czy jest to zarząd określony w umowie, czy w postanowieniu sądu, czy wreszcie jest to zarząd wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy. Wprawdzie w takim wypadku czynność ta nie dotyczy bezpośrednio prawa własności rzeczy wspólnej, ale zmierza ona również do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu tych przepisów (tak też np. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 września 2006 r., sygn. I CSK 128/06).

Nie można podzielić zasadniczego argumentu podnoszonego przez pozwanych, jakoby doszło do konfuzji, spowodowanej nabyciem udziału w nieruchomości przez pozwanego G.. O konfuzji można byłoby mówić tylko w

sytuacji pełnego zbiegu podmiotowego po obu stronach stosunku prawnego. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała jednak miejsca. Jedną stroną stosunku najmu były bowiem trzy osoby, będące współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), natomiast drugą dwie osoby, którym to prawo najmu służyło łącznie na podstawie umowy spółki cywilnej. Tylko jeden ze współników spółki cywilnej stał się natomiast właścicielem udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Łączny charakter praw współników przesądza że nie może być mowy o konfuzji, w sytuacji kiedy tylko jeden ze współników staje się współwłaścicielem przedmiotu najmu. Kodeks cywilny nie zawiera żadnych regulacji wprost dotyczących wygaśnięcia zobowiązania na skutek konfuzji, niemniej jednak istnienie tej instytucji prawnej w polskim porządku nie budzi żadnych wątpliwości, wskutek możliwości jej wyinterpretowania z ogólnych zasad prawa zobowiązań. Na treść każdego stosunku zobowiązaniowego składa się istnienie uprawnienia po stronie wierzyciela i skorelowanego z nim obowiązku oznaczonego działania lub zaniechania po stronie dłużnika. Nie może więc zasadniczo istnieć ani wierzytelność bez odpowiadającego jej długu, ani też dług bez wierzytelności, gdyż nikt nie może być swoim własnym dłużnikiem i wierzycielem. W literaturze prawniczej od wielu lat jednym z najczęściej pojawiających się wyjątków od zasady konfuzji jest właśnie sytuacja w której w ręku jednej osoby skupione są dwa odrębne majątki (tj. obciążony długiem oraz ten, w skład którego wchodzi wierzytelność), które z różnych względów nie zostają połączone w jeden majątek (por. np. R. Longchamps de Bérier, Polskie Prawo Cywilne. Zobowiązania, Warszawa 1938, s. 411). Dokładnie taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Słusznie zatem pozwany M. P. (1) w swojej apelacji zauważa, że istota majątku wspólnego współników spółki cywilnej polega na niepodzielności tegoż majątku i niemożności rozdzielnia, w czasie trwania spółki, stosunku prawnego łączącego osobę trzecią ze współnikami spółki cywilnej w ten sposób, że jeden współnik będzie związany umową łączącą pierwotnie współników z osobą trzecią, a drugi przestanie nią być związany, niemniej jednak z tezy tej wyciąga błędne wnioski. Wbrew twierdzeniom apelacji pozwanego nie jest to bowiem argument przemawiający za bezzasadnością powództwa w stosunku do obu pozwanych, ale przeciwnie – przesądza o fakcie jego dopuszczalności, pomimo pozornej konfuzji. Majątek współników spółki cywilnej stanowi bowiem odrębną masę, ściśle wyodrębnioną od majątku poszczególnych współników. Do konfuzji mogłoby dojść tylko w sytuacji gdyby po stronie wynajmującej także występowali ci sami współnicy spółki cywilnej.

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.

Nawet gdyby najemca stał się jednym z współwłaścicieli, to najem nie przekształca się automatycznie w używanie przedmiotu na zasadzie współużywania właścicielskiego. Wymagałoby to bowiem złożenia odpowiedniego oświadczenia woli, które brak w warunkach niniejszej sprawy. Co więcej oświadczenia woli składane przez pozwanych już po nabyciu współwłasności nieruchomości przez pozwanego wskazywały, że najem jest kontynuowany w dotychczasowej formie. Świadczyć o tym może zarówno aneks do umowy najmu z dnia 1 stycznia 2009 r. (k. 34), w którym pozwany P. G. występuje w podwójnej roli – jako wynajmujący oraz jako najemca, jak i umowa z dnia 28 lipca 2010 r. (k. 35).

Przyjęcie że nie doszło do konfuzji po stronie żadnego z pozwanych musi prowadzić do bezcelowości rozstrzygnięcia zarzutu pozwanego P. skierowanego przeciwko rozstrzygnięciu, w którym kwestionuje on tezę Sądu Okręgowego, zgodnie z którą aneks do umowy spółki cywilnej z dnia 30 czerwca 2011 r. był nieważny. Niezależnie bowiem od ważności i skuteczności tej umowy, pozwany P. (podobnie zresztą jak drugi z pozwanych) pozostawał cały czas związany umową najmu przedmiotowego lokalu, a zatem miał obowiązek uiszczania czynszu, skoro w toku procesu nie wykazał żadnej przesłanki, która od tego obowiązku zwalniałaby go. Niemniej jednak przyjęcie należy, że skoro lokal piwniczny znajdował się, zgodnie z umową *quoad usum*, w posiadaniu powoda S. B., to wniesienie go do spółki cywilnej przez pozwanego, było nie tylko nieskuteczne, jako sprzeczne z zasadą *nemo plus iuris ad alium transferre*

potest quam ipse haberet, ale także nieważne (na co słusznie zwrócił uwagę już Sąd Okręgowy), bowiem stanowiło to czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu – a więc taką, zgodnie z art. 199 k.c. – do której ważności wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

W konsekwencji należy zauważyć, że nie zasługuje na akceptację pogląd Sądu Okręgowego, jakoby płatności dokonane przez pozwanego G. na rzecz powoda w okresie po nabyciu przez pozwanego udziału w nieruchomości miały charakter rozliczeń dokonywanych między współwłaścicielami. Wobec przedstawionych już wyżej argumentów należy przyjąć, że były to należności czynszowe.

Odnosząc się zaś do podnoszonego przez pozwanych zarzutu potrącenia należy zauważyć, że konstrukcja umowy, jak i okoliczności jej zawarcia, wyraźnie wskazują, że istotnym dla pozwanych było wynajęcie tej konkretnej piwnicy, jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy – ze względu na jej korzystne umiejscowienie w centrum miasta oraz spełnianie warunków komercyjnego wykorzystania. Pozwani zdecydowali się na wynajęcie pomieszczeń, które widzieli wcześniej, zatem ich rozmiar był im znany (aczkolwiek, jak stwierdził Sąd Okręgowy tylko „gabarytowo”) i przez nich akceptowane.

Niemniej jednak należy także przyjąć, że jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, czynsz był ustalany w odniesieniu do powierzchni lokalu (por. zeznania świadka J. O. – k. 197). Nie ma podstaw do kwestionowania tej tezy, bowiem iloczyn stawki miesięcznego czynszu w wysokości 50 złotych oraz podanej w umowie liczby metrów kwadratowych (203 m²) jest w zasadzie zbliżony z czynszem najmu, powiększonym o obowiązującą w 2003 r. stawkę podatku od towarów i usług (różnica wynosi 98 złotych w przypadku stawki za listopad 2004 r. i 220 złotych w przypadku czynszu za dalsze miesiące). Zatem stanowisko pozwanych, że czynsz najmu uzależniony był od zadeklarowanej w umowie powierzchni lokalu należy uznać za zgodne z prawdą.

Zgodnie z art. 644 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Nie jest więc warunkiem skuteczności roszczenia o obniżenie czynszu wykazanie poniesienia przez najemcę szkody z powody zaistnienia tych wad. Co do zasady nie powinno budzić wątpliwości, że wydanie najemcy przedmiotu najmu o powierzchni mniejszej niż określona w umowie stanowi wadę przedmiotu najmu w rozumieniu przepisu art. 664 § 1 k.c., uzasadniającą roszczenie najemcy o obniżenie czynszu.

Słusznie jednak Sąd Okręgowy nie uznał podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia, choć argumenty przemawiające za odmową potrącenia były inne. Nie zostało bowiem w toku postępowania wykazane, ażeby faktycznie przedmiot umowy (tj. pomieszczenia piwniczne w budynku) był mniejszy niż wskazano w tej umowie. Z opinii biegłego sporządzonej w postępowaniu o zniesienie współwłasności wynika, że powierzchnia piwnic, zajmowanych przez klub (...) wynosi 319 m² (k. 80). Na powierzchnię tę składają się pomieszczenia wynajmowane na podstawie umowy z dnia 17 grudnia 2003 r. (k. 24) z S. B., A. G. i J. O. oraz umowy z T. K. z dnia 1 stycznia 2004 r. (k. 90). W pierwszej z tych umów wynajmujący zadeklarowali, że powierzchnia wynajmowanych piwnic wynosi 203 m², w drugiej zaś że 152 m². Jeżeli obie ze złożonych deklaracji byłyby prawdziwe powierzchnia piwnic powinna wynosić 355 m². Poza spotem pozostaje natomiast, że w rzeczywistości powierzchnia ta jest niższa i wynosi, jak wskazano już wyżej, 319 m². Nie ma jednak podstaw, ażeby domniemywać, że powierzchnia piwnicy została zawyżona w umowie zawartej między pozwanymi a powodem i pozostałymi współwłaścicielami, a nie akurat w umowie z T. K.. Nie jest wystarczającym argumentem fakt, że T. K. oraz M. B. złożyli oświadczenie (k. 92) z którego wynika, że powierzchnia wynajmowana przez nich pomieszczenia „nie różni się w sposób znaczący od metrażu wykazanego w opinii biegłego”. Po pierwsze bowiem, oświadczenie to, będące dokumentem prywatnym, stanowi jedynie dowód tego, że osoby podpisane pod nim złożyły oświadczenie tej treści, a po drugie nie sposób jest ustalić co wystawcy dokumentu mieli na myśli oświadczając, że powierzchnia „nie różni się w sposób znaczący”. Sformułowanie to oznacza, że rzeczywista powierzchnia jednak różni się od powierzchni deklarowanej w umowie, nie wiadomo jednak jak bardzo. Już z samego treści tego oświadczenia wynika, że nie można powoda w całości obciążyć odpowiedzialnością za fakt, że powierzchnia

piwnic jest w rzeczywistości mniejsza o 36 m². Nawet jeżeli przyjąć, że oświadczenie to jest w całości zgodne z prawdą, to w pewnym stopniu (który określić można by z logicznego punktu widzenia jako nie-znaczący) odpowiedzialność z tytułu wady rzeczy najętej powinien ponosić także drugi z wynajmujących. Sformułowanie „nie znacząco” jest sformułowaniem wybitnie ocennym i nieostrym, zatem nie może stanowić podstawy do dokonania wzajemnych rozliczeń. W tym stanie rzeczy dla oceny czy najem wykonywany był zgodnie z umową konieczna była opinia biegłego. Skoro opinii takiej zabrakło w postępowaniu (bo żadna ze stron nie wniosowała o jej przeprowadzenie), to ustalenie czy faktycznie powód powinien ponosić odpowiedzialność z tytułu rękojmi względem pozwanych jest niemożliwe, a w konsekwencji podniesiony zarzut potrącenia nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Skoro to pozwani podnosili, że przedmiot najmu został im wydany w stanie niezgodnym z zawartą umową, to na nich spoczywał obowiązek wykazania tego faktu. Bezzasadnym jest zatem zarzut apelacji, wskazujący, że niezasadnie przyjęto po ich stronie obowiązek złożenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Truizmem byłoby powtórzenie treści art. 6 k.c. oraz 232 k.p.c., niemniej jednak wobec tak sformułowanego zarzutu należy zauważyć, że ciężar dowodu nie zawsze spoczywa na powodzie – *expiendo reus fit actor*.

W konsekwencji poczynionych przez Sąd Apelacyjny ustaleń bez znaczenia okazały się dalsze zarzuty skierowane przeciwko zaskarżonemu orzeczeniu, zarówno przez powoda, jak i pozwanego P.. W szczególności zarzut naruszenia art. 618 § 1 i 2 k.p.c., poprzez uznanie, że roszczenie powoda względem pozwanego G. mogłoby być dochodzone w sprawie o zniesienie współwłasności, mimo że w chwili wyrokowania przez Sąd I instancji nie toczyło się pomiędzy stronami postępowanie sądowe w przedmiocie zniesienia współwłasności, wobec przyjęcia, że roszczenie powoda względem pozwanego G. oparte jest na umowie najmu, stał się nieaktualny.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. na skutek apelacji powoda zmienił zaskarżony wyrok, apelację pozwanego oddalił zaś na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Złożyły się na nie: opłata od pozwu w wysokości 6.344 złotych, wynagrodzenie adwokata w kwocie 3.600 złotych oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictwa w kwocie 34 złotych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Obaj pozwani ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę kosztów zastępstwa adwokackiego strony powodowej w kwocie 2.700 złotych, natomiast pozwany G. także za opłatę od apelacji uiszczoną przez powoda w kwocie 6.344 złotych.