

Sygn. akt II Ca 540/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski - spr.

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Przemysław Grochowski

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Protokolant Krystyna Melchior

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z. i L. T. przeciwko K. F., I. M., J. B. i P. W. o zapłatę

na skutek apelacji powódek od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 25 lutego 2013 roku, sygn. akt VIII C 2614/'12

I. oddala apelację;

II. tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego zasądza:

a) od L. T. na rzecz K. F., I. M., J. B. i P. W. kwoty po 75 zł (siedemdziesiąt pięć złotych),

b) od M. Z. na rzecz K. F., I. M., J. B. i P. W. kwoty po 75 zł (siedemdziesiąt pięć złotych).

Sygn. akt. II Ca 540/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 marca 2012 roku powódki M. Z. i L. T. wniosły o zasądzenie solidarnie na ich rzecz solidarnie od pozwanych K. F., I. M., J. B. i P. W. kwoty 11.023,83 zł z ustawowymi odsetkami od kwot po 1.224,87 zł odpowiednio od jedenastego dnia każdego miesiąca poczynając od kwietnia do grudnia 2011 roku do dnia zapłaty, tytułem czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...), zgodnie z umową najmu z dnia 24 marca 2011 roku, za okres od kwietnia do grudnia 2011 roku.

*

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. zasądził solidarnie od J. B., K. F., P. W. i I. M. na rzecz M. Z. i L. T. kwotę 3.788,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałej części;

III. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódek kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w pozostałej części zniósł koszty procesu pomiędzy stronami.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 czerwca 2008 roku pozwani K. F., I. M., J. B. i P. W. zawarli z działającym w imieniu wszystkich współwłaścicieli nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) zarządcą - Zarząd i Administracja (...) Spółką Cywilną z siedzibą w L. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w L.. Umowa ta została następnie zmieniona aneksem podpisanym w dniu 1 lipca 2010 roku. Umowa najmu lokalu zawarta została na czas określony do końca października 2011 roku, z możliwością przedłużenia, zaś najemcy mieli obowiązek zapłaty czynszu najmu w kwocie 1.100 zł miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych w kwocie 124,87 zł miesięcznie, do dziesiątego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany w treści umowy najmu.

W dniu 24 marca 2011 roku pomiędzy powódkami M. Z. i L. T., będącymi łącznie współwłaścicielkami nieruchomości w 22/24 częściach, a pozwanymi K. F., I. M., J. B. i P. W. podpisana została kolejna umowa najmu dotycząca tego samego lokalu na okres do końca 2011 roku, z czynszem określonym również na kwotę 1.100 zł i obowiązkiem uiszczania pozostałych świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, w której podano też nowy rachunek bankowy, na który od kwietnia 2011 roku należało uiszczać te świadczenia.

Pomimo podpisania kolejnej umowy najmu pozwani za okres objęty pozwem uiszcili łącznie świadczenia w kwocie 4.493,24 zł na rachunek bankowy podany we wcześniejszej umowie najmu.

Pismem z dnia 21 lipca 2011 roku, doręczonym w dniu 26 lipca 2011 roku, powódki wezwały pozwanych do uiszczania należności z tytułu najmu przedmiotowego lokalu na rachunek wskazany przez nie w umowie z dnia 24 marca 2011 roku – w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Pozwani nie uiszcili na ten rachunek żadnej kwoty.

Pozwani K. F., I. M., J. B. i P. W. wyprowadzili z lokalu mieszkalnego i zwrócili go zarządcy z końcem października 2011 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwani K. F., I. M., J. B. i P. W. uznali powództwo w części co do kwoty 3.788,36 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Okolicznością bezsporną w sprawie jest fakt, iż zobowiązanie pozwanych wynika ze stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...), stanowiącego współwłasność strony powodowej. Sporna w niniejszej sprawie była natomiast kwestia, która z zawartych z pozwanymi umów najmu lokalu była umową obowiązującą, w jakiej dacie nastąpiło wygaśnięcie stosunku najmu, jak również kwestia wysokości pozostającego do spłaty zobowiązania w sytuacji, gdy część należności uiszczona została przez pozwanych na rachunek bankowy pozostających w sporze współwłaścicieli nieruchomości, wskazany w treści umowy najmu z dnia 1 czerwca 2008 roku.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl art. 669 § 1 i § 2 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc – za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nie oznaczony – miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Zgodnie z § 1 aneksu z dnia 1 lipca 2010 roku do umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 1 czerwca 2008 roku umowa najmu zawarta została do końca października 2011 roku. W myśl postanowień wskazanej umowy, pozwani zobowiązani byli do uiszczania czynszu oraz dodatkowych opłat eksploatacyjnych do dziesiątego dnia każdego miesiąca w wysokości ustalonej w umowie na rachunek bankowy wskazany w umowie. Z dniem określonym w tej umowie pozwani opuścili lokal będący przedmiotem najmu.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy uznał, że powódki, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, pismem z dnia 27 stycznia 2011 roku wypowiedziały umowę o zarząd nieruchomością położoną w L. przy ul. (...), na skutek czego umowa wygasła z dniem 30 kwietnia 2011 roku. W dniu 24 marca 2011 roku, a zatem jeszcze w czasie obowiązywania umowy o zarząd nieruchomością, powódki M. Z. i L. T., bez wypowiedzenia poprzedniej umowy najmu lokalu i mimo braku stosownego umocowania do reprezentacji wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, jako współwłaścicielki przedmiotowej nieruchomości podpisały z pozwanymi nową umowę najmu lokalu.

Pozwani, zawierając umowy najmu, zarówno pierwotną jak i wtórną, byli studentami. W momencie podpisywania wtórnej umowy najmu pomiędzy powódkami a osobami sprawującymi zarząd nieruchomością istniał ostry konflikt. Osoby sprawujące zarząd nabyły udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Pozwani zwracali się do zwaśnionych współwłaścicieli z pytaniem, komu w takiej sytuacji mają uiszczać należny czynsz a zarządca nieruchomości S. D. oświadczyła pozwanym, że czynsz mają płacić na dotychczasowych zasadach. Uiszczane należności nie były wypłacane współwłaścicielom, a tylko lokowane na rachunku bankowym. Pomiędzy współwłaścicielami powstał spór co do podziału nieruchomości i toczą się między nimi liczne sprawy cywilne dotyczące tej nieruchomości. Spór ten nie może jednak wywoływać ujemnych skutków dla najemców.

Sąd Rejonowy uznał wobec tego, że pozwanym wiązała umowa najmu z dnia 1 czerwca 2008 roku, zmieniona aneksem z dnia 1 lipca 2010 roku, która wygasła z upływem okresu, na który została zawarta.

Umowę najmu lokalu z dnia 24 marca 2011 roku Sąd Rejonowy uznał za nieobowiązującą, gdyż w okoliczności jej podpisania w działaniu powódek można dopatrzeć się elementów groźby, o jakiej mowa w art. 87 k.c. Ponadto analiza wyjaśnień pozwanych pozwala przyjąć domniemanie, że w zaistniałej i niezależnej od nich sytuacji, działali pod przymusem strony powodowej, a nie będąc prawnikami nie wiedzieli, jak się w takiej sytuacji zachować.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. jest związany uznaniem powództwa przez pozwanych, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Uznanie powództwa w niniejszej sprawie znajduje jednak potwierdzenie w zestawieniu wpłat sporządzonym przez S. D..

Na podstawie art. 481 § 1 - § 3 k.p.c.1 Sąd Rejonowy zasądził również odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za okres od dnia następnego po dniu płatności wierzytelności, wyznaczonym w wezwaniu do zapłaty.

Zdaniem Sądu Rejonowego zasądzona kwota wyczerpuje całość należnych stronie powodowej roszczeń.

Ubocznie Sąd Rejonowy zauważył, że kwestia wzajemnych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami z tytułu uiszczonych przez pozwanych opłat za najem lokalu nie była przedmiotem niniejszego postępowania.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił przepisami art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c., wskazując, że powództwo zostało uwzględnione w części, toteż należało zasądzić od pozwanych na rzecz powódek zwrot kosztów procesu stosownie do części uwzględnionego powództwa.

*

Apelację od tego wyroku wniosły powódki M. Z. i L. T., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w części, w jakiej powództwo zostało oddalone.

Powódki zarzuciły zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 353 k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c. i błędne przyjęcie, że pozwani nie mieli obowiązku zapłaty powódkom czynszu wynikającego z zawartej pomiędzy stronami umowy najmu.

Skarżące domagały się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódek solidarnie kwoty 7.235,47 zł z odsetkami ustawowymi: od kwoty 1.111,12 zł od dnia 11 lipca 2011 roku, a od pięciu kwot po 1.224,87 zł odpowiednio: od 11 sierpnia, 11 września, 11 października, 11 listopada i 11 grudnia 2011 roku, jak również zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 1.224,87 zł od dnia 11 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.224,87 zł od dnia 11 maja 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.224,87 zł od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty i od kwoty 113,75 zł od dnia 11 lipca 2011 roku do dnia zapłaty, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu Lublin- Zachód w Lublinie do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódek nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że sformułowany w piśmie uzupełniającym braki apelacji wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku, wyżej przytoczony, wykracza poza przedmiot procesu przed Sądem pierwszej instancji (art. 383 k.p.c.). Skarżące zażądały bowiem od kwot częściowych, składających się na zasądzoną kwotę 3.788,36 zł, odsetek ustawowych odpowiednio: od dnia 11 kwietnia, 11 maja, 11 czerwca i 11 lipca 2011 roku do dnia zapłaty, nie dostrzegając, że od całej tej kwoty odsetki ustawowe zostały zasądzone od dnia 3 sierpnia 2011 roku, a zatem Sąd Rejonowy co najwyżej oddalił powództwo co do odsetek od tej kwoty należnych do dnia 2 sierpnia 2011 roku a nie do dnia zapłaty, aczkolwiek kwestia ta nie rysuje się jednoznacznie wobec uchybienia procesowego Sądu pierwszej instancji, który zostanie przedstawione w dalszej części uzasadnienia, a które – z uwagi na zakres zaskarżenia – nie mogło być konwalidowane w postępowaniu odwoławczym.

Odnosząc się do wniosku ewentualnego apelacji o uchylenie zaskarżonego wyroku (w zaskarżonej części) i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania należy zaś wskazać, że zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji podlegałby uchyleniu i przekazaniu sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, nierozpoznania istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 2 i § 4 k.p.c.). W sprawie nie zachodziły tego rodzaju okoliczności.

Wyrok nie został zaskarżony w części, w jakiej powództwo zostało uwzględnione, a opartej – częściowo – na uznaniu powództwa, aczkolwiek rozstrzygnięcie to należy uznać za wadliwe proceduralnie. Sąd Rejonowy nie wezwał bowiem pozwanych do wypowiedzenia się, jakich świadczeń dotyczy uznanie przez nich powództwa na łączną kwotę 3.788,36 zł (czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za które miesiące od kwietnia do października 2011 roku i w jakiej wysokości), toteż nie wiadomo, które z tych należności należy uznać już za zasądzone, a co do których powództwo zostało oddalone. Strona powodowa we wniosku o zmianę zaskarżonego wyroku przyjmuje założenie, że zasądzono należności za okres od kwietnia do lipca 2011 roku (za lipiec 2011 roku częściowo), które należy uznać za dowolne, bowiem uznanie powództwa miało swe źródło w fakcie uiszczenia przez pozwanych częściowo świadczeń z tytułu umowy najmu z dnia 1 czerwca 2008 roku. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, czy uiszczając te świadczenia pozwani wskazywali, które świadczenia zaspokajają, albo aby czynili to odbiorcy wpłat (S. D. i A. B.), a zatem zgodnie z art. 451 k.c. należało te wpłaty zaliczać na poczet długów najdawniej wymagalnych. Można wnosić, że powódki stoją na stanowisku, że wpłaty dokonane przez pozwanych na rzecz S. D. i A. B. nie zwalniają ich z obowiązku zapłaty należności z umowy najmu z dnia 24 marca 2011 roku, a zatem żadne należności za okres od kwietnia do grudnia 2011 roku nie zostały zaspokojone, nie zwalniało to jednak Sądu pierwszej instancji do wezwania pozwanych do wskazania, jakich świadczeń dotyczy ich częściowe uznanie powództwa.

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu Okręgowego roszczenia powódek nie były zasadne w żadnej części, aczkolwiek słusznie Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w części uznanej, co jednakże nastąpić powinno dopiero po

sprecyzowaniu przez pozwanych zakresu uznania w sposób wyżej przedstawiony. Zgodnie art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest bowiem związany uznaniem powództwa, a sama okoliczność, że pozwany uznał żądanie zapłaty, do której nie był zobowiązany, nie jest równoznaczna ze sprzecznością uznania z prawem bądź zasadami współżycia społecznego, albo ze zmierzaniem do obejścia prawa. Skoro bowiem strona może dokonać czynności prawnej pod tytułem darmym, to może też spełnić świadczenie, do którego materialnie nie jest zobowiązana i nie jest to działanie sprzeczne z prawem czy z zasadami współżycia społecznego.

Należy też zwrócić uwagę, że z uznania powództwa nie wynika, aby obejmowało ono odsetki ustawowe za opóźnienie od określonej daty. Skoro niezasadne było całe roszczenie, to tym samym niezasadne było też żądanie odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Dodatkowo, jeżeli nawet świadczenia główne wywodzone z umowy z dnia 24 marca 2011 roku miałyby być zasadne, czynsz najmu i inne świadczenia zgodnie z tą umową miały być uiszczane do dziesiątego dnia każdego miesiąca. Dodatkowo wezwanie do zapłaty w żaden sposób nie modyfikowało terminów płatności, a zatem błędnie Sąd Rejonowy wiązał stan opóźnienia z upływem terminu określonego w wezwaniu do zapłaty.

Wyrok został jednak zaskarżony tylko w części, w jakiej powództwo oddalono i wyłącznie przez stronę powodową, toteż nie było możliwe usunięcie wskazanych wyżej uchybień dotyczących tej części, w jakiej powództwo uwzględniono (art. 378 § 1 k.p.c. i art. 384 k.p.c.).

Jeżeli chodzi o ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, należy podnieść, że co do zasady stan faktyczny między stronami nie był sporny, natomiast strony różniły się w ocenie prawnej poszczególnych okoliczności faktycznych. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Te ustalenia faktyczne należy częściowo uzupełnić w sposób niżej przedstawiony.

Na poczet czynszu najmu i świadczeń eksploatacyjnych za okres od kwietnia do października 2011 roku, do jakich pozwani byli zobowiązani na podstawie umowy z dnia 1 czerwca 2008 roku, uiszcili oni następujące kwoty: w dniu 26 kwietnia 2011 roku – 1.224,87 zł, w dniu 25 sierpnia 2011 roku – 1.246,37 zł, w dniu 26 września 2011 roku – 615 zł, w dniu 22 listopada 2011 roku – 600 zł, w dniu 27 listopada 2011 roku – 307 zł, w dniu 29 listopada 2011 roku – 500 zł (zestawienie wpłat – k.183, 69-70, przelewy – k. 45-51), co łącznie daje kwotę 4.493,24 zł. Łącznie za ten okres należności wynosiły 8.574,09 zł, a zatem pozwani nie uiszcili jeszcze tych należności w kwocie 4.080,85 zł a nie w uznanej przez siebie kwocie 3.788,36 zł.

Umowa o zarząd nieruchomością z dnia 2 stycznia 2008 roku przewidywała w § 8 możliwość jej wypowiedzenia za trzymiesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego. Pismem z dnia 27 stycznia 2011 roku powódki wypowiedziały tę umowę z końcem kwietnia 2011 roku, natomiast w kolejnym piśmie z dnia 7 marca 2011 roku powódki wypowiedziały tę umowę ze skutkiem natychmiastowym.

S. D. i Z. D. oraz I. B. i A. B. są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości od dnia 27 sierpnia 2008 roku w udziałach po 1/24 części na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej.

Jeżeli chodzi o stan prawny nieruchomości i przywołane wyżej okoliczności związane z zarządem nieruchomością, wynikają one z dokumentów znajdujących się w aktach spraw dołączonych przez Sąd Rejonowy i są one bezsporne, natomiast spór pomiędzy współwłaścicielami dotyczy też m. in. tego, kiedy na skutek wypowiedzenia wygasła umowa o zarząd, a mianowicie czy z końcem kwietnia 2011 roku (pierwotne wypowiedzenie), czy też jeszcze w marcu 2011 roku (kolejne wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym). Należy w tym miejscu wskazać, że w doktrynie i w orzecznictwie przyjmuje się, że do umowy o zarząd nieruchomością należy stosować przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.), a art. 746 k.c., poza unormowaniem § 3, ma charakter dyspozytywny (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 roku, sygn. IV CNP 14/11, Lex nr 1119544). Strony mają zatem możliwość ograniczenia takiego uprawnienia np. poprzez wskazanie okresu wypowiedzenia, a nie mogą jedynie go wyeliminować (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2003 roku, sygn. V CK 386/02, Lex nr 155281). Prowadzi to do wniosku, że w dniu 24 marca 2011 roku – w dacie zawierania przez powódki umowy najmu z pozwanymi – nie były one uprawnione do wykonywania czynności

z zakresu zarządu nieruchomością, gdyż nie mogły wypowiedzieć umowy o zarząd ze skutkiem natychmiastowym i z mocy trwającej umowy o zarząd były od tych czynności wyłączone (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2005 roku, sygn. III CK 504/04, Lex nr 151662). Tym samym powódki nie mogły skutecznie zawrzeć umowy najmu w dniu 24 marca 2011 roku i ich roszczenia wywodzone z tej umowy są niezasadne.

Gdyby nawet przyjąć, że doszło do wygaśnięcia umowy o zarząd przed dniem zawarcia umowy najmu z dnia 24 marca 2011 roku, roszczenia powódek również nie byłyby zasadne. Samo ustanie umowy o zarząd nieruchomością nie skutkuje ustaniem umów najmu zawartych przez zarządcę w czasie sprawowania zarządu. Ponadto wspólnicy spółki cywilnej zarządzającej nieruchomością jako jej współwłaściciele byli zarazem uprawnieni do posiadania nieruchomości, w tym do pobierania czynszu najmu i innych świadczeń (art. 206 k.c.). Z okoliczności niniejszej sprawy nie wynika, aby w marcu 2011 roku powódki odzyskały władanie lokalem nr (...) i mogły go skutecznie wynająć (spełnić świadczenie polegające na oddaniu lokalu najemcom do korzystania – art. 659 § 1 k.c.). Wręcz przeciwnie, w sprawie o sygn. akt II C 782/11, w piśmie procesowym z dnia 4 września 2012 roku pełnomocnik powódek domagał się od pozwanych S. D. i A. B. m. in. wydania kluczy od lokalu mieszkalnego nr (...). W odpowiedzi, w piśmie z dnia 21 września 2012 roku pozwani w tamtej sprawie podnieśli, że po zakończeniu najmu w listopadzie 2011 roku klucze zostały przekazane administracji budynku, ale na wiosnę 2012 roku powódki włamały się do lokalu, wymieniły w nim zamki i rozpoczęły remont. Powódki twierdzeniu o objęciu przez nie lokalu we władanie dopiero po ustaniu najmu nie zaprzeczyły i na rozprawie w dniu 4 grudnia 2012 roku cofnęły żądanie wydania kluczy od tego lokalu. Dowodzi to dobitnie tego, że w dniu 24 marca 2011 roku powódki nie władały lokalem nr (...), a pomiędzy współwłaścicielami istniał spór zarówno co do ustania umowy o zarząd jak i zakresu posiadania nieruchomości przez każdego ze współwłaścicieli. W piśmie z dnia 25 kwietnia 2013 roku w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości o sygn. akt II Ns 610/11 powódki zgłosiły roszczenia związane z posiadaniem nieruchomości, m. in. dotyczące rozliczenia najmu lokalu nr (...).

Tym samym powódki nie mogły spełnić świadczenia z umowy najmu z dnia 24 marca 2011 roku, za które domagają się zapłaty świadczenia wzajemnego (czynszu najmu i innych opłat z tytułu eksploatacji lokalu). Wprawdzie nie jest to przypadek niemożliwości świadczenia w rozumieniu art. 387 § 1 k.c., gdyż przepis ten dotyczy niemożliwości obiektywnej, tj. odnoszącej się do wszystkich osób, tym niemniej widoczne jest, że w okresie, o którym mowa w umowie najmu z dnia 24 marca 2011 roku (od kwietnia do grudnia 2011 roku) powódki świadczenia spełnić nie mogły i stan ten nie ulegnie już zmianie (upłynął okres najmu przewidziany w umowie). W takiej sytuacji strona, która nie spełniła świadczenia wzajemnego, jakie powinna spełnić wcześniej (wydać lokal do korzystania), nie może domagać się skutecznie świadczenia od drugiej strony, niezależnie od tego, że ta nie odstąpiła od umowy (por. art. 488 k.c.).

Jeżeli chodzi o rozważania Sądu pierwszej instancji na temat zawarcia przez pozwanych umowy z dnia 24 marca 2011 roku pod wpływem groźby, są one o tyle bez znaczenia, że pozwani nie złożyli oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych umowy zawartej pod wpływem groźby.

Wprawdzie należało też mieć na uwadze, że powódki były stronami pierwszej umowy najmu z dnia 1 czerwca 2008 roku, która została zawarta przez zarządcę nieruchomości w imieniu wszystkich współwłaścicieli, jednakże w niniejszym stanie faktycznym nie rzutuje to na zasadność powództwa. Sąd jest bowiem związany wskazaną przez powódki podstawą faktyczną powództwa, a tą była dochodzenie świadczeń z umowy najmu z dnia 24 marca 2011 roku, do tej umowy odnosiły się powódki w pozwie oraz na tej podstawie żądały czynszu za okres o dwa miesiące dłuższy niż we wcześniejszej umowie najmu.

Tym samym nie było możliwe częściowe uwzględnienie powództwa w zakresie świadczeń należnych powódkom na podstawie umowy najmu z dnia 1 czerwca 2008 roku (jak wskazano pozwani dotychczas nie uiszcili w całości należnych świadczeń z tej umowy), czy to w całości, czy też w części przypadającej na powódki, mające łącznie udział 22/24 części we współwłasności tej nieruchomości.

Zauważyć też trzeba, że o ile solidarność bierną swego żądania powódki mogły wywodzić wprost z umowy najmu z dnia 24 marca 2011 roku (§ 2 ust. 4 tej umowy), żadne postanowienie umowy ani przepis prawa nie przewiduje solidarności

po stronie wynajmujących (por. art. 369 k.c.), a zatem ich żądanie mogłoby zostać uwzględnione jedynie podzielnie (art. 379 § 1 k.c.).

Skarżące nie sformułowały żadnych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnia tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. II CSK 400/07, Lex nr 371445). Nie było zatem podstaw do zmiany tego rozstrzygnięcia, aczkolwiek należy Sądowi Rejonowemu zwrócić uwagę, że jeżeli stosunkowo rozdzielał koszty procesu, powinien zastosować art. 100 k.p.c. i ograniczyć się do zasądzenia kwoty wynikającej z rozliczenia kosztów procesu, jeżeli natomiast uznał za zasadne zastosowanie art. 102 k.p.c., powinien nie obciążyć pozwanych obowiązkiem zwrotu powódkom części kosztów procesu, a nie znosić częściowo te koszty.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Apelacja skarżących została oddalona, toteż powinny one, w częściach równych, zwrócić pozwanym w częściach równych koszty postępowania odwoławczego obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika – adwokata w stawce minimalnej za drugą instancję, odniesionej do wartości przedmiotu zaskarżenia.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

1 Oczywista omyłka, Sąd Rejonowy przywołał przepisy Kodeksu cywilnego (k.c.)