

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo B. M. i J. M. przeciwko (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. oraz K. D. i J. D. o uznanie za bezwzględnie nieważne czynności prawne polegające na zawarciu umowy najmu części nieruchomości – budynku jednorodzinnej, położonego w Ł. przy ulicy (...) zawartej pomiędzy pozwanym, a K. D. i J. D. oraz zameldowania tych osób pod wskazanym adresem nieruchomości.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, podnosząc następujące zarzuty:

- naruszenia art. 189 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa w następstwie konstatacji, iż strona powodowa nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umów najmu w oparciu o art. 58 k.c. w związku z art. 199 k.c. i art. 206 k.c., w sytuacji gdy drugi ze współwłaścicieli zawarł z osobami trzecimi umowy przekraczające czynności zwykłego zarządu bez wiedzy i zgody powodów, co w konsekwencji doprowadziło do wszczęcia postępowania administracyjnego w przedmiocie samowoli budowlanej, którego negatywne skutki ponoszą również powodowie;

- naruszenia art. 206 k.c. w zw. z art. 199 k.c. poprzez ich błędną wykładnię w niniejszej sprawie i uznanie, że umowy najmu zawierane przez (...) Sp. z o. o. z osobami trzecimi (małż. D. i małż. Przybył) nie stanowią czynności przekraczającej zwykły zarząd bowiem są dokonywane w ramach podziału quo ad usum w sytuacji gdy poprzez manifestowane zachowania przez powodów uznać należy, że umowa quo ad usum przestała obowiązywać, a umowy najmu wiązały się z samowolą budowlaną w zakresie powstania dwóch lokali, co w istotny sposób naruszyło substancję rzeczy wspólnej i uniemożliwiało korzystanie i współposiadanie powodów;

- naruszenia art. 328 k.p.c. poprzez nieuzasadnienie dlaczego w ocenie Sądu wskazana przez powodów okoliczność jako interes prawny nie może stanowić interesu prawnego w myśl art. 189 k.p.c. i poprzestanie na jednozdaniowym stwierdzeniu, że organ administracji publicznej w ramach prowadzonego postępowania sam może poczynić ustalenia w zakresie mocy prawnej zawartych umów cywilnoprawnych bez wskazania podstawy prawnej dla takiego stanowiska, czy poglądu prawnego

- naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. polegającą na dowolnej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego w konsekwencji której przyjęto, że między współwłaścicielami nieustanie trwała umowa w zakresie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, a tym samym (...) Sp. z o.o. zawierając umowy najmu i „wyodrębniając” pomieszczenia („lokale”) bez przeprowadzenia postępowania administracyjnego w tym zakresie nie podejmował czynności przekraczającej zwykły zarząd, a tym samym (...) Sp. z o. o. nie musiała otrzymywać zgody powodów oraz w sytuacji gdy realizacja umów doprowadziła do istotnej zmiany substancji rzeczy wspólnej na skutek samowoli budowlanej w sytuacji gdy poprzez manifestowane zachowania przez powodów uznać należy, że umowa quo ad usum przestała obowiązywać, a umowy najmu wiązały się z samowolą budowlaną w zakresie powstania dwóch lokali, co w istotny sposób naruszyło substancję rzeczy wspólnej i uniemożliwiało korzystanie i współposiadanie powodów, którzy ponadto swoimi zachowaniami doprowadzili do zakończenia obowiązywania umowy quo ad usum;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:

a. ustaleniu, że organ administracji publicznej jest władny samodzielnie czynić ustalenia w zakresie stosunków cywilnoprawnych, w sytuacji gdy jest to domena postępowania cywilnego i sądu cywilnego, bowiem nie leży to w zakresie definicji sprawy administracyjnej a sprawy cywilnej;

b. ustaleniu, że w dacie zawierania umów najmu między stronami obowiązywała umowa w zakresie podziału do korzystania z rzeczy wspólnej, w sytuacji gdy powodowie swoim zachowaniem manifestowanym w stosunku

do drugiego współwłaściciela i osób trzecich doprowadzili do unicestwienia umowy w zakresie sposobu podziału nieruchomości do korzystania.

W konkluzji powodowie wnieśli o zmianę skarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i orzeczenie zgodnie z żądaniem powodów, a także skorygowanie kosztów procesu za obie instancje, stosownie do ostatecznego wyniku sprawy.

W odpowiedzi na apelację pozwani K. D. i J. D. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 10 lutego 2016 roku pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że Sąd II instancji rozpoznając apelację, ocenił stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji jako prawidłowy i zgodny z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w konsekwencji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął jego ustalenia za własne. Sąd Rejonowy zgodnie z przepisami k.p.c. przeprowadził postępowanie dowodowe, ustalając stan faktyczny w sposób szczegółowy. Trzeba podkreślić, że chociaż skarżący podnieśli zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, to w rzeczywistości kwestionują nie tyle podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, co ocenę prawną bezspornych okoliczności. Kwestią takiej oceny jest bowiem okoliczność czy umowa o podział nieruchomości do korzystania, która niewątpliwie była zawarta, przestała obowiązywać. Podobnie wygląda analiza znaczenia i merytorycznego zakresu postępowania administracyjnego.

Przystępując do rozważań nad pozostałymi zarzutami apelacji, w pierwszej kolejności należało poddać analizie zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. Zważywszy na wyprzedzający, w stosunku do przesłanki zasadności powództwa, charakter przesłanki interesu prawnego, przed oceną ważności umowy z dnia 30 listopada 2011 roku ocenić trzeba istnienie interesu prawnego powodów. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że powodowie interesu prawnego w tej sprawie nie posiadają.

Dla uzasadnienia tego poglądu wyjaśnić należy, iż zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, strona ma interes prawny w żądaniu ustalenia wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego z przyczyn faktycznych lub prawnych. Jeżeli jednak strona może dochodzić ochrony swych praw w innym postępowaniu, np. przez wytoczenie powództwa o świadczenie lub o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa, istnienie interesu prawnego w ustaleniu jest zasadniczo wykluczone. O istnieniu interesu prawnego można także mówić tylko wtedy jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

W niniejszej sprawie mamy natomiast do czynienia z sytuacją, w której powodowie potrzebę ustalenia bezskuteczności umowy upatrują w wydaniu w dniu w październiku 2014 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. decyzji nakazującej współwłaścicielom nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania, tj. jako budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejsce budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Odnosząc powyższe do ogólnych rozważań nad pojęciem i właściwością interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. przede wszystkim godzi się zwrócić uwagę, iż ewentualne uznanie za nieważną spornej umowy nie zapewni powodom ochrony ich interesów, nie uchyli bowiem skutków wspomnianej decyzji administracyjnej. Nie spowoduje także automatycznie zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, o którym mowa w tejże decyzji. Ocena ta jest zasadna zwłaszcza wobec faktu, że aktualnie umowa najmu wygasła, a pozwani J. D. i K. D. wyprowadzili się z nieruchomości 29 października 2014 roku. W postępowaniu niniejszym Sąd nie jest władny badać czy nieruchomość powodów jest nadal nieruchomością jednorodziną czy też wielorodzinną, a zagadnienie to niewątpliwie przynależy do sfery prawa administracyjnego i może być rozstrzygnięta jedynie w trybie administracyjnym. Stąd też akcentowana przez

powodów niepewność stanu prawnego związana ze sposobem użytkowania nieruchomości nie może zostać usunięta na skutek wydania wyroku w niniejszej sprawie. Powtórzyć także należy w ślad za Sądem I instancji, że powództwo o ustalenie nie może zmierzać do uzyskania dowodów, które miałyby być wykorzystane w innym postępowaniu.

Niezasadny jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji szczegółowo wyjaśnił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywy rozstrzygnięcia, w tym przyczyny, dla których roszczenie powodów uznał za niezasadne. W uzasadnieniu wyjaśniono zarówno przesłanki, podstawę powództwa o ustalenie jak i odniesiono je do stanu faktycznego niniejszej sprawy. Sąd Rejonowy szczegółowego rozważył i wskazał za pomocą jakich instrumentów prawnych i procesowych powodowie mogą poszukiwać ochrony prawnej oraz wskazał dlaczego okoliczności, na których opierają swoje żądanie nie mieszczą się w pojęciu interesu prawnego. Dodać zresztą trzeba, że o uchybieniu przepisowi art. 328 k.p.c. można mówić wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów konstrukcyjnych pozwalających na kontrolę orzeczenia, weryfikację stanowiska sądu, zaś skarżący winien wykazać dla skuteczności stawianego w tym zakresie zarzutu, że nie ma z tej przyczyny możliwości jednoznacznej rekonstrukcji podstaw rozstrzygnięcia sprawy. Kwestionowanie zatem zaskarżonego rozstrzygnięcia przez pryzmat naruszenia art. 328 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego przez powodów skutku.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest potrzeby szczegółowego odniesienia się do pozostałych zarzutów wywiedzionych w apelacji, gdyż skarżący w ich granicach w istocie kwestionują ważność umowy najmu z dnia 30 listopada 2011 roku. Wobec negatywnej oceny twierdzeń strony powodowej o potrzebie skorzystania z powództwa o ustalenie, zbędne stawało się rozważanie, czy umowa wskazywana w pozwie była nieważna z przyczyn podniesionych w apelacji. Warto jednak podkreślić, że z istoty podziału rzeczy do korzystania, jako odstępstwa od zasady wyrażonej w art. 206 k.c., wynika uprawnienie do zawarcia umowy najmu w ramach posiadanej przez współwłaściciela części rzeczy wspólnej. Sposób realizacji tak zawartej umowy może powodować szkody dla innych współwłaścicieli, co nie oznacza nieważności umowy, ale może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą. Nadto skarżący bezpodstawnie twierdzą, że umowa o podział do korzystania przestała obowiązywać, gdyż zmanifestowali swoją niezgodę na ustalony wcześniej (objęty przy nabywaniu udziałów we współwłasności) sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Wprawdzie podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosownej zmianie. Jednak zmiana taka może nastąpić wyłącznie w drodze porozumienia współwłaścicieli, bądź też – w braku takiego porozumienia – w drodze orzeczenia sądowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 1973 r., III CRN 188/73, OSN 1974, Nr 11, poz. 183). Dlatego wola tylko części współwłaścicieli, bez stosownego orzeczenia sądowego, nie może oznaczać zmiany sposobu zarządu rzeczą wspólną. Niewątpliwie umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania nie wymaga formy szczególnej, może być zawarta nawet w sposób dorozumiany (tak, słusznie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, MoP 2007, Nr 14, s. 791), ale musi być porozumieniem wszystkich współwłaścicieli. W okolicznościach niniejszej sprawy o takim porozumieniu wszystkich współwłaścicieli nie ma mowy. Jest spór co do sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

--	--

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 6 pkt 3 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. 2013.461 j.t ze zm.). Na koszty złożyła się kwota 300 złotych kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. oraz kwota 70 złotych na rzecz pozwanego K. D. tytułem wydatków poniesionych w postępowaniu apelacyjnym.