

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 23 lutego 2023 r. Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił w niniejszej sprawie powództwo. W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że powód jako współwłaściciel szczegółowo opisanej nieruchomości dochodził od pozwanego - najemcy lokalu na nieruchomości, należności z tytułu jego użytkowania. Prowadzenie administracji i zarządu nieruchomością zlecono (...)w T.. Sąd Rejonowy ustalił, że umowa najmu została zawarta między w/w zarządcą, a pozwanym. Wobec zaległości w zapłacie czynszu Zrzeszenie wypowiedziało umowę najmu.

Sąd Rejonowy wskazał dalej, że roszczenie najmu przysługuje wynajmującemu, a powód nie był stroną umowy najmu zawartej z pozwanym. Stroną umowy było natomiast w/w Zrzeszenie i to ono było uprawnione do dochodzenia z jej tytułu zaległego czynszu. Sąd podniósł, że ustawa o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, że przez właściciela należy rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny. Ustawa ta definiuje zatem pojęcie właściciela w oderwaniu od prawnie -rzeczowej kategorii własności. W tym rozumieniu właścicielem lokalu wynajmowanego pozwanemu było (...) w T.. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że powód nie jest uprawniony do żądania od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z lokalu.

**Apelację** od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 10.254,37 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od szczegółowo wskazanych kwot i dat, a także kosztów procesu według norm przepisanych. Nadto skarżący wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za instancję odwoławczą – według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 140 i 207 k.c. – poprzez uznanie, że właściciel nieruchomości, który powierzył zarząd swoim domem innemu podmiotowi, traci uprawnienie do władania nim i pobierania z niego pożytków, które to uprawnienie przechodzi na zarządcę niebędącego właścicielem lokalu i tym samym właściciel nie posiada legitymacji czynnej do występowania przed Sądem z powództwem o zapłatę zaległego czynszu.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja jest zasadna.**

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji przyjmując je za własne, zbędnym było przy tym ich powtarzanie. Sąd ten dokonał ustaleń niezbędnych dla rozpoznania istoty sprawy, w tym zwłaszcza fakt zadłużenia pozwanego i jego wysokość. Stanowisko pozwanego ograniczało się w sprawie do powoływania się na okoliczności dotyczące pandemii Covid-19 i jej następstwa podkreślając, że nie jest w stanie spłacać czynszu w obecnej wysokości. Są to okoliczności oczywiście irrelevantne z punktu widzenia zasadności dochodzonego roszczenia.

W niniejszej sprawie powód domagał się zapłaty zaległego czynszu najmu oraz odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Powód dochodził łącznie kwoty 9.484,80 zł opłat za lokal za okres od marca 2020 r. do września 2022 r. (a zatem obejmujący okres przed, jak i po wypowiedzeniu umowy najmu, co miało miejsce 31 października 2021 r.) oraz 769,57 zł skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie, naliczone od kwot miesięcznego obciążenia za lokal – począwszy od dnia 11-tego każdego miesiąca, którego dotyczy obciążenie, tj. od dnia wymagalności roszczenia o zapłatę czynszu – do dnia 31 sierpnia 2022 r. (k. 39 v. akt). Odsetki te nie obejmują okresu marzec – maj 2020 r. w związku z ogłoszeniem stanu epidemii Covid-19. Na potwierdzenie zasadności w/w kwot powód przedstawił szczegółowe wyliczenia (k. 40 – 41 v. akt). Pozwany nie kwestionował powództwa, co do wysokości. Negował obowiązek zapłaty jedynie z uwagi na trudności życiowe i finansowe. Tego rodzaju okoliczności nie stanowią natomiast podstawy do zwolnienia pozwanego od obowiązku ponoszenia kosztów użytkowania lokalu (koszty najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie, pozostałych opłat). Dodać należy, że pozwany nie wykazał w żaden sposób swojej sytuacji życiowej, w tym materialnej. Ograniczył się do lakonicznych twierdzeń dotyczących

niemożności podjęcia zatrudnienia oraz przedłożył zaświadczenie z 2008 r., a zatem sprzed 15 lat, o tym że jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku.

Sąd Rejonowy oceniając roszczenie pozwu uznał je jednak za niezasadne z uwagi na przyjęcie braku legitymacji procesowej po stronie powodowej. Sąd Rejonowy uznał, że wyłącznie uprawnionym do wytoczenia powództwa w sprawie jest zarządca nieruchomości, nie zaś jej właściciel – powód. Stanowisko takie jest błędne.

W/w kwestia była przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego w odniesieniu do roszczenia z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Sąd ten w uchwale z 5.12.2019r. (III CZP 35/19, OSNC 2020, nr 7-8, poz. 57.) wskazał, że roszczenie przewidziane w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przysługuje osobie będącej właścicielem lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 tej ustawy w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu. Uchwała ta została jednak wydana na gruncie wątpliwości, nie co do tego **czy uprawnienie takie przysługuje w ogóle właścicielowi w rozumieniu prawnorzeczowym – albowiem w tym zakresie SN wskazał, że nigdy takiego uprawnienia w judykaturze nie kwestionowano**, lecz czy przysługuje ono **także** podmiotowi będącemu właścicielem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (czyli np. zarządca nieruchomości upoważniony do zawierania umów najmu). W uzasadnieniu w/ w uchwale wskazano, że podmiot taki ma legitymację do dochodzenia tego rodzaju roszczenia. **Wskazano jednak także, że podmiotem uprawnionym w tym zakresie jest zarówno właściciel w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, jak i właściciel w rozumieniu prawa rzeczowego.** SN wprost wskazał dalej, że właścicielem lokalu uprawnionym do odszkodowania przewidzianego w art. 18 ust. 1 – 3 ustawy o ochronie praw lokatorów w okresie gdy istnieją podstawy do jego pobierania **nie musi być zatem tylko jedna osoba**. Innymi słowy, legitymacja np. zarządcy nieruchomości w omawianym zakresie, nie pozbawia legitymacji procesowej właściciela nieruchomości, dla którego uprawnienie do pobierania z niej pożytków stanowi podstawowy element uprawnień właścicielskich. Powyższe uwagi odnieść należy także do roszczenia o zapłatę czynszu najmu. Brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że właściciel nieruchomości powierzając zarząd podmiotowi trzeciemu pozbawiony jest legitymacji do dokonywania podstawowych z punktu widzenia uprawnień właścicielskich czynności zachowawczych, takich jak domaganie się sądowego zasądzenia pożytków z nieruchomości.

Również w uzasadnieniu uchwały z dnia 8 listopada 2019 r. w sprawie III CZP 28/19 (OSNC 2020 nr 6, poz. 49) Sąd Najwyższy stwierdził, że „**uprawnionym do uzyskania odszkodowania jest ten, kto w okresie, gdy lokal jest zajmowany przez zobowiązanych do jego opuszczenia ma status osoby władnej wynajmując lokal i pobierać z tego tytułu czynsz. Jest to albo właściciel nie tylko w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., ale i w rozumieniu prawa rzeczowego**”.

Mając na uwadze powyższe rozważania, tak co do legitymacji procesowej powoda, jak i zasadności oraz wysokości dochodzonego pozwem roszczenia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.254,37 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 9.484,80 zł od dnia 11 września 2022 r. do dnia zapłaty i od kwoty 769,57 zł od dnia 21 września 2022 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda zwrot kosztów procesu za postępowanie przed Sądem I instancji w wysokości 4.367 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, o których orzeczono na podstawie art. 98 §1, §1<sup>1</sup> i § 3 k.p.c. Na koszty te składa się kwota 3.600 zł wynagrodzenia reprezentującego powoda pełnomocnika, 750 zł opłaty sądowej od pozwu oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na tej samej podstawie prawnej, zasądzając z tego tytułu od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.550 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia wyroku zobowiązanemu do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej. Na kwotę tę składa się 750 zł opłaty sądowej od apelacji oraz 1.800 zł wynagrodzenia reprezentującego powoda pełnomocnika.