

Sygn. akt I C 2378/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2016 r.

**Sąd Rejonowy** we Włocławku Wydział I Cywilny

Przewodniczący: SSR Tatiana Czajkowska

Sędziowie

Ławnicy

Protokolant: st. sekr. sąd. Agata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2016 r. we Włocławku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Zrzeszenia (...) we W.

przeciwko E. J. i Z. L.

o eksmisję

1. oddała powództwo;
2. kosztami procesu obciąża powoda.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 września 2015r. powód (...) Zrzeszenie (...) we W. wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanych E. J. i Z. L. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) o powierzchni 15,6 m<sup>2</sup> oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w oparciu o umowę najmu z dnia 17 sierpnia 2008r. pozwana była najemca lokalu wymienionego w pozwie. Ponieważ zalegała z opłatą czynszu najmu i innych opłat na kwotę 462,97 zł, czyli za sześć okresów płatności, powód pismem z dnia 20 czerwca 2014r. wezwał ją do uiszczenia zaległości w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Zaległość nie została przez pozwaną uregulowana, toteż pismem z dnia 9 kwietnia 2015r. powód wypowiedział jej umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2015r. i zażądał wydania lokalu. Ponieważ do chwili obecnej lokal nie został wydany, a w lokalu zamieszkuje także pozwany, żądanie pozwu jest w ocenie powoda uzasadnione.

Zarządzeniem z dnia 30 października 2015r. Przewodniczący wezwał powoda do złożenia w terminie 14 dni pisma przygotowawczego dotyczącego uprawnienia powoda do dysponowania lokalem oraz wykazania tytułu prawnego do lokalu przysługującego powodowi pod rygorem skutków z art. 207 k.p.c. i art. 233 k.p.c.

Pismem z dnia 25 listopada 2015r. powód wskazał, że jest uprawniony do wystąpienia z pozwem w niniejszej sprawie, bowiem przysługuje mu legitymacja procesowa czynna. Podniósł, że w sprawie występuje nie tylko jako zarządca nieruchomości, ale i jako strona czynności prawnej dokonanej z pozwaną tj. umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 17 września 2009r. Powód wynajął lokal pozwanej, a następnie skutecznie umowę wypowiedział. Tym samym powoda należy traktować jako właściciela a pozwaną jako lokatora w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zdaniem powoda w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż właścicielem może być osoba nie mająca formalnie tytułu prawnego do lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal, jeżeli jest posiadaczem, wynajmującym lub

oddającym innej osobie ( w tym lokatorowi ) lokal do używania. Tym samym w ocenie powoda wynajmujący nie musi być właścicielem budynku, czy lokalu będącego przedmiotem najmu. Znajduje to potwierdzenie w orzeczeniach Sądu Najwyższego np. z dnia 14 kwietnia 1961r. ( III CR 806/60), czy z dnia 9 czerwca 1998r. ( II CKN 795/97). Ponadto powód dodał, że żaden przepis prawa nie wymaga, aby dla skutecznego powstania stosunku najmu wynajmujący dysponował prawem własności wynajmowanej rzeczy. Konsekwencją prawną wynajęcia przez niemającego do rzeczy tytułu prawnego wynajmującego jest obowiązek zwrotu przez pozwanych powodowi przedmiotu umowy najmu po ustaniu stosunku najmu. Powodowi przysługuje zatem roszczenie o opróżnienie i wydanie mu przedmiotowego lokalu przez pozwanych bez względu na to czy jest właścicielem lokalu. Powołał się także powód na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2004r. ( IV CK 204/03 ), postanowienie tego Sądu z dnia 22 lipca 2005r. ( III CZP 39/05 ), a także na wyroki Sądu Okręgowego we Włocławku z dnia 12 stycznia 2015r. wydany w sprawie I Ca 210/14. Na koniec dodał powód, że odmienna jest sytuacja wynajmującego nie będącego właścicielem przedmiotu najmu w sytuacji żądania przez niego zapłaty na jego rzecz przez gminę odszkodowania za niedostarczenie byłemu lokatorowi lokalu socjalnego.

Podczas rozprawy w dniach: 29 grudnia 2015r. i 19 lutego 2016r. powód podtrzymał żądanie pozwu dodając, iż wadliwe wypowiedzenie pozwanej umowy najmu zostało sanowane przez doręczenie pozwany odpisu pozwu. Pozwani natomiast konsekwentnie wnosili o oddalenie powództwa podnosząc, iż dług wobec powoda został spłacony, umowa najmu nie została pozwanej wypowiedziana oraz powołując się na zły stan zdrowia pozwanego.

Gmina M. W. zawiadomiona o toczącym się postępowaniu nie wstąpiła do sprawy jako interwenient uboczny.

### **Sąd ustalił, co następuje**

Powód (...) Zrzeszenie (...) we W. jest stowarzyszeniem wpisanym także do rejestru przedsiębiorców KRS od dnia 13 lipca 2005r. Celem jego działalności jest: prowadzenie zarządu i administracji nieruchomości, utrzymywanie własnych ekip remontowych, konserwacyjnych do wykonywania tych robót w administrowanych budynkach, oddziaływanie na członków zrzeszenia i mieszkańców budynków w kierunku utrzymania nieruchomości w należytym stanie ( ... ), reprezentowanie członków zrzeszenia przed organami władzy i administracji państwowej ( ... )

( dowód: odpis z rejestru stowarzyszeń ( ... ) – k. 6 – 8 )

W dniu 17 września 2009r. pomiędzy powodem – (...) Zrzeszeniem (...) we W. – jako administratorem – zarządcą nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) pozwaną E. J. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 15,6m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z jej postanowieniami pozwana zobowiązała się uiszczać powodowi miesięczny czynsz najmu w wysokości 62,40 zł oraz inne opłaty w wysokości 12,96 zł, łącznie 75,36 zł do 10 dnia każdego miesiąca z góry. W umowie postanowiono także, że w przypadku zaległości czynszowych wynoszący ponad trzy miesiące umowa zostaje rozwiązana bez zachowania terminów wypowiedzenia oraz, że wynajmujący może wypowiedzieć najem najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu oraz jest w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat co najmniej przez trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

( dowód: umowa najmu – k. 10 )

W dniu 20 czerwca 2014r. powód sporządził wezwanie do zapłaty, w którym wzywał pozwaną do zapłaty w terminie 30 dni zaległych opłat za korzystanie z lokalu w łącznej kwocie 484,86 zł i uprzedził pozwaną o wypowiedzeniu umowy najmu w przypadku nie uiszczenia w/w kwoty. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 25 czerwca 2014r.

( dowód: wezwanie wraz z dowodem doręczenia – k. 11 )

Pismem z dnia 9 kwietnia 2015r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu z dniem 30 kwietnia 2015r. ze skutkiem na dzień 31 maja 2015r., bowiem pomimo wezwania do zapłaty pozwana nadal posiada zaległości czynszowe

wynoszące 1.264,50 zł. Wypowiedzenie zostało doręczone nie pozwanej, lecz jej sąsiadce w dniu 13 kwietnia 2015r., która nie przekazała go pozwanej.

( dowód: wypowiedzenie z dowodem doręczenia – k. 12

okoliczności bezsporne )

Pozwani nie uiszczali powodowi należnych mu z tytułu najmu opłat i czynszu z tego względu, iż pozwany ciężko chorował, przez niemal rok przebywał w szpitalu w B. lecząc się na gruźlicę, miał też usunięty prawy płat płuca. Stanęli zatem przed wyborem: leczyć pozwanego lub uiszczać powodowi czynsz. Wybrali to pierwsze. Pozwany został uznany za umiarkowanie niepełnosprawnego od 2014r. i niezdolnego do pracy. W dniach: 14 – 29 grudnia 2015r. pozwani uiszcili na rzecz powoda łącznie kwotę 1.950 zł tytułem spłaty zadłużenia czynszowego.

( dowód: orzeczenie – k. 37

dowody wpłaty – k. 36

okoliczności bezsporne )

Pozwana E. J. pracuje w Ośrodku Sportu i Rekreacji na basenie jako pracownik obsługi obiektu, z zawodu jest krawcem lekkim, zarabia ok. 1.300 – 1.400 zł miesięcznie. Nie jest niepełnosprawna i nie ma nikogo na utrzymaniu. Nie ma prawa do żadnego lokalu mieszkalnego. Problemy z zapłatą czynszu zaczęły się dwa lata temu, kiedy zachorował jej partner – pozwany Z. L.. Nie miał wówczas żadnych środków utrzymania, czasem korzystał z pomocy opieki społecznej. Żeby spłacić zadłużenie czynszowe wobec powoda w grudniu 2015r. wzięła pożyczkę w pracy. Pozwany Z. L. mieszka razem z pozwaną w spornym lokalu od około 14 lat. Otrzymuje rentę inwalidzką z powodu gruźlicy i usunięcia prawego płata płuca. Renta socjalna z MOPS wynosi 604 zł. Nie ma nikogo na utrzymaniu, nie ma prawa do żadnego lokalu mieszkalnego. Problemy z czynszem zaczęły się od czasu jego zachorowania, wówczas nie miał żadnych dochodów. Jest on niezdolny do pracy. Dług wobec powoda został w całości spłacony.

( dowód: zeznania pozwanej – k. 52

zeznania pozwanego – k. 52 )

### **Sąd zważył, co następuje**

Stan faktyczny sprawy ostatecznie okazał się niesporny między stronami. Początkowo pozwani kwestionowali doręczenie im przez powoda przed procesem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, jednak w kontekście nie zaprzeczenia temu faktowi przez powoda oraz podniesienia przez niego, iż w takiej sytuacji za wypowiedzenie umowy najmu należy traktować doręczenie odpisu pozwu w niniejszej sprawie, fakt ten okazał się i bezsporny i nie mający znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Bezspornym także – zatem nie wymagającym dowodu – było zamieszkiwanie w lokalu pozwanych, a zatem należało rozważyć, czy po pierwsze doszło do zakończenia stosunku najmu, co stanowi warunek sine qua non zasadnego powództwa o eksmisję oraz, po drugie – czy powodowi przysługuje legitymacja procesowa czynna w procesie eksmisyjnym, tj. czy może on skutecznie domagać się od pozwanych wydania jemu lokalu.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2- 5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

Przekładając powyższy przepis na grunt ustalonego stanu faktycznego należy podnieść, iż Sąd ma obowiązek ustalić, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

I tak z dyspozycji przepisu art. 11 ust 2 cyt. ustawy wynika, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Sąd ocenił, iż w oparciu o pismo z dnia 9 kwietnia 2015r. nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu pozwanej. Oświadczenie powoda nie zostało bowiem pozwanej doręczone tak, aby mogła zapoznać się z jego treścią, nie dotarło zatem do adresata. Jednak w ocenie Sądu do wypowiedzenia – po bezskutecznym upływie terminu do uiszczenia zaległości czynszowych – doszło przez doręczenie pozwanej odpisu pozwu w dniu 5 grudnia 2015r. ( k. 34 ). Tym samym należy przyjąć, iż przesłanki z w/w przepisu uprawniające wynajmującego – co do zasady - do żądania eksmisji pozwanych zostały spełnione.

Następnie Sąd przystąpił do oceny, czy powód, który - jak sam w umowie najmu określił działał jako administrator i zarządca nieruchomości – miał prawo domagać się od pozwanych wydania jemu lokalu po wygaśnięciu stosunku najmu, a tym samym, czy przysługuje mu legitymacja procesowa czynna w niniejszym procesie.

Jak już wyżej było wskazane, już na etapie wstępnym Przewodniczący powziął w tym zakresie wątpliwości i wezwał powoda do wykazania uprawnienia do dysponowania lokalem oraz tytułu prawnego do lokalu przysługującego powodowi pod rygorem skutków z art. 207 k.p.c. i art. 233 k.p.c.

W odpowiedzi powód złożył pismo przygotowawcze, w którym – jak wyżej wspomniano – nie wykazał w żaden sposób swojego uprawnienia do dysponowania lokalem oraz tytułu prawnego do niego, a jedynie twierdził, że jest uprawniony do wystąpienia z pozwem w niniejszej sprawie, bowiem przysługuje mu legitymacja procesowa czynna. Podniósł, że w sprawie występuje nie tylko jako zarządca nieruchomości, ale i jako strona czynności prawnej dokonanej z pozwaną tj. umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 17 września 2009r. W jego ocenie powoda należy traktować jako właściciela, a pozwaną jako lokatora w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów ( ... ).

Odnosząc się do twierdzeń powoda należy podnieść, co następuje.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż Sąd nie domagał się od powoda jakichkolwiek dowodów własności nieruchomości, tylko tytułu prawnego do dysponowania lokalem np. umowy o zarząd lub innej umowy zawartej z posiadaczem ( właścicielem ) nieruchomości.

Powód ani nie wyjaśnił, ani nie przedstawił jakichkolwiek dowodów potwierdzających jego uprawnienie do dysponowania lokalem, którego proces dotyczy.

I tak należy podnieść, iż zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności, ciężar dowodu w procesie cywilnym spoczywa na stronach tego postępowania. To one, a nie Sąd są wyłącznymi dysponentami toczącego się postępowania i to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97, OSNAPiUS 1998, nr 21, poz. 643; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1997 r., I CKN 415/99, LEX nr 83805; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999, nr 20, poz. 662; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2000 r., II UKN 33/00, OSNP 2002, nr 10, poz. 251). Stwierdzić zatem należy, iż Sąd przeprowadza zasadniczo dowody zawnioskowane przez strony. Jednakże w sytuacjach szczególnych, Sąd posiada uprawnienie w zakresie dopuszczenia dowodu niewskazanego przez strony, gdyby według oceny, zebrany w toku sprawy materiał dowodowy nie wystarczał do jej rozstrzygnięcia (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1996 r., III CKN 6/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 29; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1997 r., II UKN 271/97, OSNP 1998, nr 14, poz. 430; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 grudnia 1997 r., II UKN 394/97, OSNAPiUS 1998, nr 20, poz. 614 ). W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie zaistniała sytuacja szczególna implikująca okoliczność dążenia z urzędu do wyjaśnienia pewnych

okoliczności sprawy, bowiem dotychczas w tut. Sądzie legitymacja procesowa czynna powoda w procesach takich jak ten nie budziła żadnych wątpliwości. Zatem aby nie zaskoczyć powoda treścią rozstrzygnięcia bez zasygnalizowania mu kwestii wątpliwej, Przewodniczący zarządzeniem z dnia 30 października 2015r. wezwał powoda do wyjaśnienia kwestii wątpliwych i przedstawienia dowodów pod rygorem skutków art. 207 i 203 k.p.c. Mimo inicjatywy Sądu w tym zakresie, oczekiwany efekt nie został osiągnięty, bowiem powód stoi na stanowisku, iż kwestia jego legitymacji procesowej czynnej nie budzi żadnych wątpliwości z uwagi na zawarcie przez niego z pozwaną umowy najmu ( co nie tylko było bezsporne między stronami, ale i nie było kwestionowane przez Sąd).

Ponadto przy uwzględnieniu ogólnej zasady procesowej, że strony obowiązane są zaoferować sądowi dowody potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, a przy tym dawać wyjaśnienia zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek, nieuzasadniona odmowa strony, stwarzająca przeszkodę stawianą przez nią w przeprowadzeniu dowodu, może być przez Sąd oceniona bardzo negatywnie dla strony odmawiającej przy analizowaniu w sprawie ostatecznego wyniku postępowania dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 1996 r., II CRN 197/95, Prok. i Pr.-wkl. 1996, nr 7-8, poz. 43).

Należy podnieść w tym miejscu, iż powód z pewnością wiedział o co chodzi Sądowi, bowiem to Sąd w tym składzie zakwestionował legitymację procesową czynną powoda ( po wielu latach ugruntowanego orzecznictwa w tym zakresie na korzyść powoda ) i jego pogląd został potwierdzony w wyroku Sądu Okręgowego we Włocławku wydanym w sprawie I Ca 257/11, jak i w Uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013r. wydanej w sprawie III CZP 23/13. Wprawdzie orzeczenia te zostały wydane na kanwie roszczenia powoda o odszkodowanie za niedostarczenie osobom eksmitowanym lokalu socjalnego skierowanego przeciwko Gminie M. W., jednak stan faktyczny sprawy niniejszej i sprawy, w której orzekały oba w/w Sądy był taki sam – powodem było (...), doszło do wypowiedzenia umowy najmu, a powód nie był w stanie wykazać w oparciu o jakie zdarzenie prawne dysponuje nieruchomością, na której położony jest budynek, w którym znajduje się lokal będący uprzednio przedmiotem umowy najmu. W uzasadnieniach w/w orzeczeń czytamy, że okolicznością istotną dla oceny przedstawionego przez Sąd Okręgowy zagadnienia dotyczącego legitymacji procesowej czynnej powoda jest relacja łącząca powoda z właścicielami lokali. Wyraził także Sąd Najwyższy zapatrywanie, że podejmowanie przez powoda czynności zwykłego zarządu lokalami, zwłaszcza zawierania i wypowiedzania umowy najmu **oraz dochodzenia eksmisji byłych lokatorów wymaga ustalenia, że pomiędzy powodem a właścicielem nieruchomości doszło do zawarcia umowy o zarząd nieruchomością.**

Tą właśnie kwestią próbował się zająć Sąd w niniejszej sprawie, jednak z uwagi na opór powoda nie przyniosło to rezultatów, co oznacza konieczność przyjęcia przez Sąd, iż powód nie wykazał, aby z właścicielem ( czy współwłaścicielami ) czy posiadaczem nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem sporu, zawarł jakąkolwiek umowę upoważniającą go do zarządzania nieruchomością położoną we W. przy ul. (...).

Powód wprawdzie nie twierdził nawet, iż taką umowę zawarł, jednak podnosił w toku procesu, iż dla oceny jego uprawnienia procesowego jest to zbędne, gdyż właścicielem w rozumieniu cytowanej ustawy, który może domagać się wydania lokalu może być każdy, nawet osoba nie mająca żadnego tytułu prawnego do przedmiotu najmu, byle by znajdował się on w jej posiadaniu.

Nie wdając się w polemikę z powyższym twierdzeniem powoda, Sąd stanął na stanowisku, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy zaoferowany przez powoda nie wskazuje, aby powód był posiadaczem lokalu, którego wydania się domagał.

I tak Sąd nie podziela poglądu Sądu Okręgowego we Włocławku wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 stycznia 2015r. ( I Ca 201/14 ), jakoby: „uszło uwadze sądu, iż powód w niniejszej sprawie występuje nie tylko jako zarządca nieruchomości ( ... ), ale jednocześnie był stroną wynajmując ten lokal. ( ... ) Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt ww ustawy, ilekroć w ustawie mowa jest o „właścicielu” – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. W nauce prawa i orzecznictwie utrwalony

jest pogląd, iż właścicielem w tym znaczeniu może być także osoba, niemająca formalnie prawnego tytułu do lokalu ( budynku, w którym znajduje się lokal ), jeżeli jest posiadaczem samoistnym, wynajmującym lub oddającym innej osobie ( lokatorowi ) lokal do używania. ( ... ) wynajmujący nie musi być właścicielem budynku czy lokalu będącego przedmiotem umowy najmu. Stosunek najmu powstanie także wtedy, gdy wynajmującemu nie będzie przysługiwało żadne prawo do lokalu oddanego najemcy.”

Po pierwsze Sąd Okręgowy sam wskazał – co zresztą potwierdza literalne brzmienie przepisu – iż za właściciela należy uznawać **wynajmującego w czasie**, kiedy strony **wiąże** umowa najmu. Po jej zakończeniu, wynajmujący traci ten przymiot, jeżeli nie jest uprawniony do dysponowania lokalem w swoim imieniu. Na podobnym stanowisku stanął Sąd Najwyższy w w/w uchwale, który właśnie podkreślił odrębność sformułowania „właściciel” w czasie trwania stosunku obligacyjnego w stosunku do czasu, kiedy umowa najmu już nie wiąże stron.

Po drugie Sąd Okręgowy nie dostrzegł, iż sam przyznał uprawnienia właściciela podmiotowi, który jest **posiadaczem samoistnym**. Tymczasem ani w tamtej, ani w tej sprawie nic nie przemawia za tym, aby mianem takim obdarzyć powoda.

Po trzecie należy podnieść, iż Sąd ten kategorycznie uznał, że stosunek najmu powstanie także wtedy, gdy wynajmującemu nie będzie przysługiwało żadne prawo do lokalu oddanego najemcy. W ocenie Sądu w niniejszym składzie nie zawsze tak będzie – ocena Sądu Okręgowego prowadziła by bowiem do zanegowania uprawnienia Sądu do badania ważności umów najmu zawartych przez podmioty nie mające do przedmiotu umowy żadnego prawa, jak np. w sytuacji, gdy zarządca rzeczy będącej przedmiotem współwłasności uprawniony jedynie do zawierania umów na rzecz współwłaścicieli i reprezentowania ich interesów ( i w takim jedynie charakterze – tj. zarządcy – pełnomocnika występujący przed Sądem ), nagle w przypadku jednego z lokali położonych w danym budynku, umowę najmu zawrze we własnym imieniu i na własną rzecz ( nie jest przecież posiadaczem lokalu, ale jedynie jego dzierżycielem – co Sąd Okręgowy dopuszcza jako przemawiające za przyznaniem legitymacji procesowej czynnej ), a następnie – skoro sam wynajął - będzie pozywał tak o zapłatę, jak i o eksmisję. Przy przyjęciu powyższej koncepcji za właściwą, jego prawa nie można by zakwestionować i należałoby – mimo np. konkurencyjnego powództwa współwłaścicieli – uznać jego roszczenie za zasadne ( bowiem był stroną umowy najmu), a nie to, wytoczone przez współwłaścicieli – posiadaczy samoistnych.

Ponownie jak w sprawie o odszkodowanie należy zadać pytanie: co w sytuacji, gdy do Sądu wpłyną dwa pozwy o eksmisję – jeden wniesiony przez (...), a drugi wniesiony przez właściciela, czy współwłaścicieli nieruchomości - czy Sąd przyzna legitymację czynną (...) czy też właścicielom i czyje powództwo uwzględni?

Gdyby traktować powoda jak posiadacza samoistnego – do czego wielokrotnie próbował już przekonać ten Sąd - należałoby mu przyznać uprawnienie do żądania stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie administrowanych przez niego i zarządzanych nieruchomości. Tymczasem Sąd w tym składzie niejednokrotnie oddalał wnioski o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie administrowanych i zarządzanych przez powoda nieruchomości właśnie ze względu na fakt, iż w ocenie Sądu nigdy nie był on ich posiadaczem ( nie tylko samoistnym, ale i zależnym ).

Można także zadać pytanie badając legitymację procesową powoda, czy sam fakt zawarcia przez niego umowy najmu upoważnia go do domagania się wydania mu lokalu oraz do samodzielnego i niczym nieskrępowanego decydowania o losie lokali wchodzących w skład budynku administrowanego przez powoda. Czy gdyby osoba nie mająca żadnego prawa do lokalu i nie posiadająca go, po zawarciu z osobami trzecimi umowy najmu i wpuszczeniu ich do niego – wbrew stanowisku właściciela i poza jego wiedzą – uzyskałaby tym samym – w przypadku zakończenia stosunku umownego legitymację procesową czynną w procesie eksmisyjnym? Czy i wówczas uzasadnione byłoby twierdzenie, iż przymiot właściciela w rozumieniu w/w ustawy, a tym samym przymiot wynajmującego jest wystarczającą przesłanką dla przyznania osobie wynajmującego legitymacji procesowej czynnej w procesie eksmisyjnym? Czy w takim razie Sąd nie byłby władny tej legitymacji badać i od początku stać na stanowisku, iż wydania lokalu może domagać się ów rzekomy wynajmujący, a nie właściciel czy posiadacz w rozumieniu prawa rzeczowego? Czy także wówczas Sąd nie byłby uprawniony do badania ważności umowy najmu i uznania jej za nieważną czy bezskuteczną? W

tym miejscu należy przypomnieć o dyspozycji art. 58 k.c., który stanowi w § 1, iż czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy, a w § 2 stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Czy umowy najmu lokali mieszkalnych są zwolnione od badania ich ważności pod kątem w/w przepisu z tego tylko względu, iż ustawa o ochronie praw lokatorów ( ... ) zawiera własną definicję „właściciela”? Czy także niedozwolone jest badanie takiej umowy pod kątem wad oświadczenia woli? Zatem czy Sąd nie jest uprawniony do oceny, czy „najemca” lokalu skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wywołanego przez drugą stronę umowy – „wynajmującego”, który przy jej zawieraniu oświadczył, iż jest uprawniony do dysponowania lokalem i postępowania z nim w taki sam sposób jak osoba uprawniona, podczas gdy takiego prawa do lokalu nie miał, bowiem był jedynie zarządcą nieruchomości uprawnionym do np. pobierania czynszu i innych opłat, uiszczania należności wobec dostawców mediów, dokonywania remontów, konserwacji, uiszczania podatków i danin publicznych ( ale zawsze w imieniu uprawnionych np. właścicieli nieruchomości )?

Czy nie wzbudza wątpliwości zarówno przedmiot działalności powoda ujawniony w Rejestrze Stowarzyszeń (...), jak i określenie wynajmującego przez samego powoda w umowie najmu z dnia 17 września 2009r. jako zarządcy i administratora? Czy nie zastanawia, że zarządcy i administratorzy innych nieruchomości we W. zawsze działają w imieniu i na rzecz swoich mocodawców w procesach o eksmisję i zapłatę przeciwko najemcom ( vide: liczne procesy w poprzednich latach wytaczane przez zarządcę Gminy M. W., działającego zawsze jako pełnomocnik, czy procesy wytaczane przez różne wspólnoty reprezentowane przez zarządcę w osobie Spółdzielni Mieszkaniowej np. SM (...) – na marginesie w sprawie I C 352/10 uprawnienie Spółdzielni do reprezentowania wspólnoty jedynie w charakterze pełnomocnika zostało potwierdzone także przez Sąd II instancji )? W sprawach tych nie było żadnych wątpliwości przez lata, że podmioty te były uprawnione do reprezentacji właściciela lokalu ( czy wspólnoty ) w oparciu o dyspozycję przepisu art. 87 § 1 k.p.c., bowiem jak wynikało to z załączonych do pozwów umów, sprawowały one stały zarząd majątkiem powoda. Występowały zatem zawsze jako pełnomocnicy działający na rzecz właściciela, a orzeczenie wydawane było na rzecz właściciela, a nie zarządcy. Jedynym – z tego co Sądowi jest wiadome – podmiotem sprawującym zarząd nieruchomościami i administrującym nimi ( niezależnie od tego, czy na podstawie umowy, czy też bez żadnej podstawy umownej ) we W., który twierdzi, iż to jemu, a nie właścicielowi przysługuje legitymacja procesowa czynna w procesach o eksmisję jest (...). Należy jedynie domyślać się dlaczego tak się dzieje – zwłaszcza w kontekście odmowy przedstawienia przez powoda w licznych procesach dokumentów potwierdzających uprawnienie powoda do zarządzania licznymi nieruchomościami w mieście – i wyciągać z tego niekorzystane dla powoda skutki prawne w oparciu o dyspozycję art. 233 § 2 k.p.c. i ocenić, że powód nie dysponuje żadnymi umowami zawartymi z właścicielami nieruchomości i pewnie jako jeden z nielicznych podmiotów w Polsce w sposób samowolny objął w zarząd i administrowanie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i czerpie z tego wyjątkowe korzyści, bowiem przez nikogo nie jest kontrolowany. Nie można bowiem przypuszczać, iż działalność gospodarczą powód prowadzi charytatywnie, nie czerpiąc z tego właściwych korzyści.

Podsumowując tę część rozważań należy stwierdzić, iż w ocenie Sądu powód – jako zarządca i administrator nieruchomości - nie ma własnego uprawnienia do domagania się od pozwanych wydania mu lokalu, niezależnie od tego, czy to on, czy inny podmiot zawarł z najemcą umowę najmu. Dla uznania, iż powodowi przysługuje roszczenie o eksmisję, musiałby przedstawić **umowę** łączącą go z właścicielem ( posiadaczem ) nieruchomości, która takie uprawnienia ramach sprawowanego przez niego zarządu przyznawałby mu.

Na potwierdzenie powyższej oceny dodatkowo należy podnieść, iż posiadanie prawa podmiotowego to legitymacja materialna, a prawo żądania ochrony prawa podmiotowego przez sądem to legitymacja procesowa czynna. ***W zasadzie zawsze przysługują one łącznie jednemu podmiotowi. Polska procedura przewiduje dla zarządców możliwość występowania w sądzie jedynie w charakterze pełnomocnika osoby, której te w/w prawa przysługują, a nie w charakterze strony. Jedynie w sytuacji, gdy właściciel powierzając mu zarząd nieruchomości, upoważnił go do zawierania we własnym imieniu umów najmu, tylko wówczas uprawnienia, które przysługują wynajmującemu w stosunku do najemcy przechodzą na***

**zarządcę. Z tego powodu ( źródło : umowa ) jest on uprawniony do dochodzenia na własną rzecz czynszu najmu i domagania się eksmisji, gdyż w wyniku dwóch umów: pierwszej z właścicielem i drugiej z najemcą, on jest stroną stosunku najmu, a zatem i wierzycielem w stosunku do lokatora.** Możliwe jest to również w sytuacji opisanej w art. 393 k.c. – zastrzeżenia spełnienia świadczenia na rzecz osoby trzeciej. Jednak tego uprawnienia nie domniemywa się i konieczne jest wyraźne pisemne zastrzeżenie umowne.

Skoro powód nie dysponuje umową zawartą z właścicielem – posiadaczem nieruchomości, a zawierając umowę najmu z pozwaną działał jako zarządca - administrator, to nie można przyjąć, iż działał na swoją rzecz i że to on jest stroną stosunku najmu, lecz działał na rzecz innego podmiotu, który w ten sposób stał się stroną stosunku najmu, wobec tego to temu podmiotowi – a nie powodowi – przysługuje legitymacja procesowa czynna w procesie o eksmisję.

W świetle ugruntowanego w piśmiennictwie i w orzecznictwie poglądu zarządca ma kompetencje do wykonywania czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością w imieniu właściciela lub współwłaścicieli (co oznacza, że może samodzielnie podejmować decyzje na ten temat). Należy jednak zauważyć, że po pierwsze, umowa o zarządzanie nieruchomością może te kompetencje w jakiejś części ograniczyć. A po drugie, że bez sprecyzowania w tej umowie zakresu obowiązków zarządcy nie wiadomo, w jakich konkretnie sprawach ma on samodzielnie podejmować decyzje mieszczące się w granicach zwykłego zarządu.

Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawierane przez wybrany przez właścicieli lokali zarząd lub przez wszystkich właścicieli lokali (w małych wspólnotach stosujących art. 19 u.w.l.) mogą przewidywać zlecenie zarządcy różnych czynności z zakresu zarządzania nieruchomością – od szerokiego zakresu czynności powodującego, że zakres praw i obowiązków zarządcy zbliżony będzie do opisanego wcześniej zakresu praw i obowiązków zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., aż po wąski zakres niewielu czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu (określanych jako administrowanie nieruchomością). Przy tego typu umowach zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika więc wprost z przepisów umowy o zarządzanie nieruchomością, a w sprawach w niej nieokreślonych – z obowiązujących przepisów (np. z przepisów u.g.n. dotyczących zarządzania nieruchomością).

Podobnie w ocenie Sądu sytuacja przedstawia się w przypadku współwłasności nieruchomości, na której nie doszło do wyodrębnienia lokali, a zatem do powstania wspólnoty. Zakres uprawnień zarządcy musi być jasno określony w umowie łączącej go z właścicielami, bowiem nie istnieją przesłanki do stosowania w przypadku zarządu umownego przepisów regulujących zarząd przymusowy, sądowy. Sąd w pełni podziela stanowisko przedstawione przez Sąd Okręgowy we Włocławku w pytaniu prawnym do Sądu Najwyższego wyrażonym w sprawie I Ca 257/11, w którym czytamy: „( ... ) w takim wypadku **zarządca nie jest posiadaczem rzeczy, lecz tylko jej dzierżycielem**, gdyż sprawuje władztwo nad rzeczą w cudzym imieniu. Jest **to władztwo zastępcze**, wykonywane np. przez pełnomocników lub przedstawicieli ustawowych.

W odniesieniu do nieruchomości rozróżnił ( Sąd Okręgowy ) zarząd ustawowy (art. 931 k.p.c.), sądowy (wykonywany na podstawie orzeczenia sądu), oraz umowny (art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej: "u.g.n."). Podniósł, że w dwóch pierwszych wypadkach zarządca występuje wobec osób trzecich w imieniu własnym, natomiast **zarządca działający na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością może działać w imieniu własnym tylko o tyle, o ile wynika to z jej postanowień.**

W wypadku zarządu faktycznego - zdaniem Sądu Okręgowego - zarządca może wykonywać czynności faktyczne i prawne tylko z zakresu zwykłego zarządu, podejmowane **wyłącznie w imieniu i na rzecz podmiotu uprawnionego** . Innymi słowy, zarządca faktyczny może być traktowany **w sferze prawa materialnego co najwyżej jako pełnomocnik, a niejako zastępca pośredni, co wskazuje na brak legitymacji czynnej powoda.**”

Nie należy także zdaniem Sądu abstrahować w tym przypadku od wykładni oświadczenia woli powoda złożonego w umowie najmu z dnia 17 września 2009r. w kontekście dyspozycji art. 65 k.c., który w § 1 stanowi, iż oświadczenie woli



należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w § 2 przewiduje, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Zdaniem Sądu w umowie najmu z dnia 17 września 2009r. na plan pierwszy wysuwa się oznaczenie roli powoda określone przez niego samego ( umowa sporządzona jest na wzorcu przez niego stosowanym ), a mianowicie: zarządca i administrator.

Jak czytamy na stronie internetowej Ministerstwa Gospodarki (www.mg.gov.pl > ... > Jak uniknąć pułapek ... > Słownik pojęć ): „Oddanie najemcy rzeczy w czasowe używanie nie powoduje ani utraty, ani obciążenia prawa własności tej rzeczy. Z tego względu umowa należy do czynności prawnych tylko zobowiązujących, a nie rozporządzających (nie dochodzi do przeniesienia, ograniczenia, obciążenia lub zniesienia prawa własności określonego lokalu). Jednakże musi mu przysługiwać jakiegokolwiek prawo względem lokalu, umożliwiające mu oddanie lokalu do używania przez najemcę. Wynajmujący musi zatem sam być np. najemcą, używającym, dzierżawcą lub **co najmniej posiadaczem lokalu**, mogącym ten lokal udostępnić w zakresie objętym umową najmu. W przeciwnym razie odpowie za niewykonanie zobowiązania lub za wady prawne lokalu, jeżeli osoba trzecia, której rzeczywiście przysługuje prawo do lokalu, uniemożliwi najemcy korzystanie z lokalu po jego objęciu.” „Wynajmującym może być każda osoba fizyczna, osoba prawna, a także spółki handlowe nie będące osobami prawnymi (osobowe). **Wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy.** Może on **władać lokalem na podstawie:**

- umowy dzierżawy,
- umowy najmu lub
- może mu przysługiwać do przedmiotu najmu ograniczone prawo rzeczowe, tj. prawo użytkowania lub własnościowe prawo spółdzielcze do lokalu.

Może on być użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w skład której wchodzi wynajmowany lokal użytkowy.

**Należy pamiętać, iż w każdym przypadku umowa powinna określać tytuł władania lokalem przez wynajmującego.** Tytułem do władania lokalem przez wynajmującego może być np.: wpis w księdze wieczystej w przypadku prawa własności, umowa dotycząca oddania w użytkowanie, pełnomocnictwo do zarządzania lokalem oraz do dokonywania wynajmu, itp.”

Kierując się powyższymi wskazówkami i dokonując analizy umowy najmu załączonej do pozwu, należy stwierdzić iż powód jako tytuł władania lokalem wskazał: zarządzanie i administrowanie nieruchomością, co oznacza, iż **sam podał, iż nie jest posiadaczem nieruchomości, a jedynie jej dzierżycielem.** Nie wskazał także, w oparciu o jakie zdarzenie prawne zarządza nieruchomością ( co nie dziwi, gdyż pewnie zdarzenie takie nie miało miejsca ).

Już samo to winno nasuwać wątpliwości co do ważności zawartej przez powoda umowy najmu ( ewentualnie co do podmiotu, któremu przysługuje przymiot „wynajmującego”), a co najmniej co do jej skuteczności. Nie będąc bowiem posiadaczem lokalu nie mógł wydać go w **posiadanie** zależne pozwanej.

Przypomnieć w tym miejscu należy, iż polskie prawo cywilne w art. 336 k.c. wyróżnia dwa rodzaje posiadania. Mianowicie stanowi, iż posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (**posiadacz samoistny**), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub **mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny)**. W stanie faktycznym niniejszej sprawy powód w żaden sposób nie wykazał, aby był jednym z dwóch w/w rodzajów posiadaczy – ani samoistnym ( na co wskazuje samookreślenie się przez powoda w umowie najmu jako zarządca i administrator ), ani zależnym – nie wykazał ani nie twierdził, iż przysługuje mu do rzeczy jakiegokolwiek prawo – czy to obligacyjne, czy rzeczowe.

Owa konstatacja jest znacząca o tyle, że aby mogło dojść do skutecznego wydania rzeczy najemcy, wynajmujący musi być jej posiadaczem.

Także dyspozycja art. 338 k.c. potwierdza ocenę Sądu, iż powód jest jedynie dzierżycielem nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), bowiem wynika z niej, iż kto rzeczą faktycznie włada **za kogo innego, jest dzierżycielem**.

Już od czasów prawa rzymskiego detentio oznacza dzierżenie, władztwo faktyczne nie rodzące skutków prawnych. Jest to posiadanie naturalne (possessio naturalis), bez woli zatrzymania rzeczy dla siebie; detentor zaś oznacza osobę posiadającą animus rem alieni habendi czyli władającą rzeczą w **cudzym imieniu** (depozytariusz, komodatariusz, zastawnik, najmobbiorca, usufruktariusz, usuariusz, emfiteuta i superficjariusz).

Posiadanie uregulowane jest w księdze drugiej Kodeksu cywilnego zatytułowanej własność i inne prawa rzeczowe. Definicja posiadania uregulowana w przepisie art. 336 k.c. brzmi: posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią **faktycznie włada jak właściciel** (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada **jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą** (posiadacz zależny). W ustalonym przez Sąd w oparciu o materiał dowodowy zaoferowany mu przez powoda stanie faktycznym brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż powód jest posiadaczem samoistnym lub zależnym nieruchomości na której znajduje się budynek, w skład którego wchodzi lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych. Zatem powoda nie można uznać ani za posiadacza samoistnego, ani nawet za zależnego, bowiem nie zawarł on z właścicielem rzeczy żadnej umowy, z której wynikałoby jego uprawnienie do władania cudzą rzeczą.

Na posiadanie składają się bowiem dwa elementy: corpus i animus. A. rem sibi habendi oznacza zaś wolę władania rzeczą dla siebie. Tymczasem w treści umowy najmu zawartej przez strony powód nie określił siebie jako posiadacza lokalu (czy nieruchomości), lecz jako zarządcę i administratora, co wprost wskazuje na jego **władanie nieruchomością (w ocenie Sądu dzierżenie) w cudzym imieniu, a nie dla siebie**. Jak wynika z definicji dzierżenia zawartej w art. 338 k.c. kto rzeczą faktycznie włada **za kogo innego**, jest dzierżycielem. Ponieważ posiadacz włada rzeczą cum animo possidendi suo nomine, a dzierżyciel alieno nomine, w ocenie Sądu nie ma żadnych wątpliwości, iż powód nie będąc posiadaczem lokalu, a jedynie jego dzierżycielem, nie może domagać się wydania jemu lokalu. **za dzierżycielem stoi bowiem zawsze inna osoba – posiadacz (czy to samoistny, czy zależny), dysponent władztwa nad rzeczą**, dzierżyciel pełni zaś **rolę zastępczą** w zakresie fizycznego, bezpośredniego związku z rzeczą. Dla pojęcia dzierżenia nie jest także istotne, czy tę inną osobę (posiadacza) łączy z dzierżycielem jakkolwiek stosunek prawny, a więc czy dzierżyciel ma obowiązek wykonywania władzy za kogoś innego, czy czyni to z własnej inicjatywy, i czy ta inna osoba godzi się na taki stan rzeczy, i czy w ogóle jest tego świadoma. O tym zatem, czy konkretny stan faktyczny należy zakwalifikować do dzierżenia, decydują okoliczności faktyczne zachodzące po stronie dzierżyciela. W doktrynie pewną grupę dzierżycieli, władających rzeczą za kogo innego traktuje się jako zastępców w posiadaniu. Są to m.in. przechowawcy, ale także zarządcy i administratorzy (vide: System prawa cywilnego, Prawo własności i inne prawa rzeczowe pod red. Jerzego Ignatowicza, wydawnictwo PAN 1977, s. 839).

Na potwierdzenie oceny, iż osoba nie będąca posiadaczem rzeczy nie mogła wydać jej w posiadanie drugiej osobie można posłużyć się paremią: nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet - maksyma często powoływana w orzecznictwie sądów powszechnych. Sąd Najwyższy w uchwale składowej 7 sędziów z dnia 30 marca 1992 roku (III CZP 18/92) wprost stwierdził, że: „jest niewątpliwe, że w polskim ustawodawstwie cywilnym **obowiązuje**, aczkolwiek tylko w formie nie pisanej, ogólna zasada, że nikt nie może przenieść na inną osobę więcej praw aniżeli jemu przysługuje, a to w myśl rzymskiej paremii: nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet. W wypadku przeniesienia własności oznacza ona, że własność może skutecznie przenieść na nabywcę tylko właściciel.” Takie stanowisko Sądu Najwyższego zostało zaaprobowane przez doktrynę (np. S. A. Glosa do uchwały SN z dnia 30 marca 1992 r., III CZP 18/92.)

Powyzsza uchwała dotyczyła wprawdzie prawa własności, a nie posiadania, jednak w ocenie Sądu znajduje ona zastosowanie do wszelkich praw. Wprawdzie posiadanie nie jest prawem rzeczowym, jednak w ocenie Sądu o tym, że należy je zaliczyć do szerokiej kategorii praw podmiotowych przemawia fakt jego dziedziczenia (bezsponny obecnie

w doktrynie i orzecznictwie). Tym samym obowiązywanie powyższej paremii należy także odnosić do posiadania, co oznacza, że nie można skutecznie rozporządzać cudzym prawem w drodze czynności prawnej. Rozporządzanie zaś prawem oznacza nie tylko jego zbycie, ale i dokonanie w stosunku do niego innych czynności prawnych.

Uprawnienie do rozporządzania rzeczą ( ius disponendi) jest drugim wśród wymienionych w art. 140 k.c. uprawnień właściciela.

Uprawnienie do rozporządzania rzeczą oznacza możliwość dokonywania czynności prawnych dotyczących rzeczy i umożliwia właścicielowi realizację w sensie ekonomicznym wartości wymiennej rzeczy. Ustawodawca nie definiuje jednak pojęcia rozporządzenie. Kwestia ta została pozostawiona doktrynie orzecznictwu.

Rozporządzanie rzeczą oznacza w terminologii kodeksu cywilnego ogólnie dokonywanie czynności prawnych, których bezpośrednim celem i skutkiem jest wyzbycie się własności albo obciążenie rzeczy ( przeniesienie własności, zrzeczenie się własności nieruchomości, porzucenie rzeczy ruchomej, ustanowienie prawa rzeczowego ). Niekiedy zalicza się do rozporządzania rzeczą także powołanie do życia stosunków obligacyjnych dotyczących rzeczy np. stosunku najmu, dzierżawy, użyczenie itp.

Kolejnym uprawnieniem właściciela wymienionym w w/w przepisie jest uprawnienie do korzystania z rzeczy wyraźnie wskazane w normie art. 140 k.c., zgodnie z którym właściciel może korzystać z rzeczy, w szczególności może pobierać korzyści oraz inne dochody z rzeczy.

Ustawodawca ponownie i w tym miejscu nie definiuje pojęcia korzystania z rzeczy, a jedynie wymienia i to w sposób jedynie przykładowy różne postaci korzystania z rzeczy. Należy więc tu zaliczyć: uprawnienie do pobierania korzyści ( ius fruendi ) i chodzi tu zarówno o pobieranie korzyści naturalnych, jak też korzyści cywilnych rzeczy. Korzyściami naturalnymi rzeczy są jej plody oraz inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (art. 53 § 1 k.c.). Pobieranie korzyści naturalnych odbywa się przez zawłaszczenie jej plodów oraz odłączenie innych części składowych, o ile stanowią korzyści naturalne. Korzyściami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53 § 2 k.c.).

Nie ma zatem żadnych wątpliwości, iż w oparciu o dyspozycje kodeksu cywilnego ( bez innych zdarzeń prawnych ) to **właściciel** jest uprawniony zarówno do rozporządzania rzeczą, jak i do pobierania z niej korzyści.

Jak wynika z powyższych rozważań, powód nie był uprawniony ani do rozporządzania przedmiotem umowy ( nie mógł nawet w stosunku do niego zawrzeć umowy najmu ), ani też do pobierania z niego korzyści. Oznacza to, że umowa zawarta przez niego z pozwaną albo może być uznana za nieważną, lub należy ją w kontekście dyspozycji art. 103 k.c. traktować jako umowę zawartą na rzecz innej osoby - właściciela nieruchomości i wówczas uznać, że **stroną umowy najmu był właściciel nieruchomości, a powód był jedynie jego ( rzekomym ) pełnomocnikiem.** Powyższe oznacza, że powód mógłby ewentualnie dochodzić wydania przedmiotu umowy, ale nie na swoją rzecz, lecz na rzecz właściciela ( posiadacza ) i to jedynie wówczas, gdyby posiadał stosowane uprawnienie wynikające z zawartej z właścicielem ( posiadaczem ) umowy o zarządzanie nieruchomości ( na który to fakt nawet w umowie najmu się powołuje ). Założenie przeciwne, iż powód żadną umową zawartą z właścicielem nieruchomości nie dysponuje oznacza, iż zawierając umowę najmu z pozwaną działał jako falsus procurator, zatem umowa ta – do czasu jej potwierdzenia przez właściciela – posiadacza – jest dotknięta wadą w postaci bezskuteczności zawieszony. Oznacza to, iż owa negotium caludicans – czynność prawna kulejąc – nie wywołuje skutków prawnych do czasu potwierdzenia jej przez właściwą osobę trzecią ( tu – właściciela, posiadacza ). Gdyby nawet uznać, iż umowa zawarta przez strony była ważna i w pełni skuteczna, to w kontekście dyspozycji art. 104 k.c. za **nieważne** należałoby uznać jej wypowiedzenie przez powoda, co oznaczać musi, iż powód nie może domagać się skutecznego wydania mu lokalu przez pozwanych, bowiem do wypowiedzenia umowy najmu nie doszło.

W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek przesłanek świadczących o tym, że powodowi przysługuje własna legitymacja procesowa czynna w procesie eksmisyjnym, a zatem iż pozwani winni wydać mu lokal będący przedmiotem sporu.

Na potwierdzenie powyższej tezy należy przytoczyć treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r. ( II CSK 323/09 ) oraz jej uzasadnienie, z których wynika, iż: „1. Tylko przepis prawa materialnego, stanowiącego podstawę interesu prawnego, stwarza dla określonego podmiotu legitymację procesową strony. Strona jest zatem pojęciem materialnoprawnym, a nie procesowym, a przeto o tym czy dany podmiot jest stroną postępowania cywilnego, tj., czy ma uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem, przesądzają przepisy prawa materialnego, mające zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, nie zaś przepisy procesowe.( ... )

Art. 935. § 1 k.c. stanowi, że zarządca zajętej nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany .

Powyższe dotyczy tylko zarządu sądowego , zatem przymusowego i jego celem jest zarządzanie przedmiotem współwłasności przez zarządcę z pominięciem współwłaścicieli – także w procesach sądowych. ***W przypadku innych zarządów – np. umownych, zakres uprawnień zarządcy musi wynikać z umowy, bowiem w przypadku, gdy umowa kwestii tej nie reguluje, brak jest szczególnego przepisu uprawniającego zarządcę do występowania przed sądem we własnym imieniu*** . Winien on zawsze pozywać jako ***przedstawiciel*** współwłaścicieli i działać na ich rzecz.”

Należy także przytoczyć treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1999 r. wydanej w sprawie III CZP 19/99 (OSNC 2000/2/23, Biul.SN 1999/7/4, M.Prawn. 1999/10/7, Pr.Gosp. 1999/12/1, Prok.i Pr.-wkl. (...)) z której wynika, że: „Zarządca nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) nie jest legitymowany w ramach powierzonego mu administrowania tą nieruchomością do dochodzenia na swoją rzecz należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu wymienioną nieruchomością. ( ... ).

Na marginesie należy podnieść, iż w kwestii własnej legitymacji procesowej nie mają wątpliwości organy administracji oraz Sądu administracyjne, które stwierdziły wielokrotnie, iż: „Podmiotem uprawnionym do występowania w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym, jak i sądownoadministracyjnym w sytuacji, gdy postępowanie dotyczy części wspólnej nieruchomości jest wspólnota mieszkaniowa, reprezentowana przez zarząd” ( vide: Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 19 czerwca 2009 r., (...) SA/Wa (...), LEX nr 564007 ), „W razie przyjęcia, iż stroną postępowania jest wspólnota mieszkaniowa, nieprawidłowe jest kierowanie decyzji i wszelkich pism do zarządu i zarządcy budynku. Ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem zarządu w dwojakim znaczeniu, a mianowicie, w znaczeniu podmiotowym, jako organu wspólnoty, oraz w znaczeniu funkcjonalnym, czyli jako zarządzanie, administrowanie. Doręczeń należy dokonywać reprezentującemu ją zarządowi (przy założeniu, że jest powoływany z mocy ustawy), a zarządcy - oznaczonemu wówczas z imienia i nazwiska - tylko wtedy jeżeli został ustanowiony i ***jeżeli umowa dotycząca sprawowania przez niego zarządu nieruchomością, przewiduje taki zakres jego obowiązków, tzn. reprezentowanie wspólnoty***” ( vide: Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 16 stycznia 2008 r. (...) SA/Ke 656/07 ). Natomiast w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 23 maja 2007 r. ( (...) SA/Gd 12/07, LEX nr 356027 ) czytamy, że: „ 2. Wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność sądową i może występować w postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej nieruchomości wspólnej, w charakterze strony.

3. Uprawnienie zarządu do występowania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej dotyczy wyłącznie kwestii ***reprezentacji*** wspólnoty, nie zaś jej legitymacji do występowania w postępowaniu administracyjnym w charakterze ***strony***”.

Wprawdzie orzeczenia powyższe dotyczyły wspólnot mieszkaniowych, ale w ocenie Sądu niewątpliwie przystają do stanu faktycznego niniejszej sprawy, a więc do faktu sprawowania przez powoda zarządu nieruchomością cudzą.

Reasumując, w ocenie Sąd żadne dowody, okoliczności ani przepisy prawa materialnego nie przemawiają za uznaniem, iż powodowi przysługuje własna legitymacja procesowa czynna do domagania się od pozwanych wydania mu lokalu.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd żądanie pozwu oddalił jako bezzasadne.

W oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd w pkt 2 wyroku kosztami w całości obciążył powoda.