

Sygn. akt IX Ca 815/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jolanta Strumiłło
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz SR del. Jacek Barczewski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

przeciwko R. A., K. A., P. A., A. A. i M. A.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego  
w Mrągowie V Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Biskupcu  
z dnia 1 sierpnia 2013 r., sygn. akt V C 434/13,

oddala apelację.

Sygn. akt IX Ca 815/13

## UZASADNIENIE

Powódka Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wniosła o zasądzenie od pozwanych R. A., A. A., K. A., P. A. i M. A. solidarnie kwoty 6.821,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania wg norm przypisanych.

W uzasadnieniu wskazała, iż pozwani zamieszkują w lokalu mieszkalnym położonym w M. od 11.02.1997r., w związku z czym zobowiązani byli do regulowania czynszu, opłat za zimną wodę, wywóz nieczystości płynnych w terminie do 10-tego każdego miesiąca. Podniosła, iż pozwani zalegają z opłatami na kwotę 5.886,27 zł z tytułu należności głównej i 935,53 zł z tytułu odsetek. Pozwani pomimo wezwania do zapłaty należności nie uregulowali zaległości w terminie.

Pismem procesowym z dnia 28 maja 2013 r. powódka wskazała, iż należność dochodzona pozwem została naliczona za okres od sierpnia 2011 r. do kwietnia 2013 r.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew. Będąc prawidłowo zawiadomieni o terminie rozprawy nie stali się również na rozprawie celem zajęcia stanowiska w przedmiocie żądania powoda.

Wyrokiem zaocznym z dnia 1 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Mrągowie V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Biskupcu powództwo oddalił.

Sąd ten ustalił, że Gmina B. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...)nr (...) o powierzchni użytkowej 68,28 m<sup>2</sup>. W dniu 11 lutego 1997 r. została zawarta pomiędzy Gminą B. a R. A. umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony. Zgodnie z § 2 pkt 1 umowy za wynajmowany lokal najemca obowiązany był uiszczać czynsz regulowany i inne opłaty z tytułu najmu lokalu. We wzmiankowanym lokalu mieszkalnym zameldowani są R. A. ur. (...), A. A. ur. (...), K. A. ur. (...), M. A. ur. (...) oraz P. A. ur. (...)

W dniach 23 i 24 lipca 2002 r. został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy dotyczący przejęcia nieruchomości komunalnej i przekazania w administrowanie dla Zakładu (...) o.o. w B.. Na mocy przedmiotowego protokołu została przekazana również nieruchomość położona w miejscowości (...). W dniu 24 września 2012 roku została zawarta pomiędzy Gminą B. a powódką umowa, na mocy której Gmina przełała na Spółkę swoje wierzytelności przypadające od najemców, dzierżawców i dłużników lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, wraz z należnymi odsetkami przypadającymi zarówno do czasu zawarcia niniejszej umowy jak i po tej dacie.

Pismem z dnia 14 listopada 2012 r. Gmina B. wezwała R. A. do zapłaty kwoty 4.764,57 zł (należność bieżąca), kwoty 647,38 zł (odsetki), kwoty 218,66 zł (należność zasądzona), kwoty 1.692,23 zł (odsetki).

Taki stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o przedłożone przez powódkę dokumenty prywatne wskazując z jednej strony, że ich prawdziwość nie budziła wątpliwości, a z drugiej, iż dokument prywatny nie korzysta z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, zaś każda zaś osoba mająca w tym interes prawny może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości.

Podkreślił, iż niestawiennictwo pozwanych na rozprawie oraz brak odpowiedzi na pozew nie obligowało automatycznie Sądu do uznania za prawdziwe twierdzeń zawartych w pozwie. Sąd zawsze jest zobowiązany rozważyć, czy w świetle przepisów obowiązującego prawa materialnego, twierdzenie powoda uzasadniają uwzględnienie żądań pozwu, w zakresie tym bowiem nie obowiązuje domniemanie z art. 339 § 2 k.p.c., negatywny zaś wynik takich rozważań powoduje wydanie wyroku zaocznego oddalającego powództwo. Uznanie przez sąd, zgodnie z przepisem art. 339 § 2 k.p.c., za prawdziwe twierdzeń pozwu nie zwalnia sądu od obowiązku dokonania prawidłowej oceny zasadności żądania pozwu, opartego na tych twierdzeniach, ze stanowiska przepisów prawa materialnego. W związku z powyższym na Sądzie w pierwszej kolejności spoczywał obowiązek ustalenia czy powód posiada legitymację czynną do wytoczenia powództwa przeciwko pozwanym.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 23 ust. 1 w zw. z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zarządca (administrator) nieruchomości należącej do zasobu gminnego nie może występować z podziwem o zapłatę za zaległy czynsz najmu czy też z powództwem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi w art. 25 ust. 1, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd gminy. W art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 2 ustawy zdefiniowane zostały najważniejsze czynności, składające się na to gospodarowanie. Stosownie do art. 25 ust. 3, wykonywanie tych czynności, z wyłączeniem wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7-9, może być powierzony zarządcom nieruchomości. Przewidziane w pkt 8 wyłączenie uprawnienia zarządcy dotyczy m.in. podejmowania czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia. Kategorie tego wyłączenia sprawia, że omawiany przepis nie pozwala występować zarządcy m.in. o zapłatę czynszu najmu.

Sąd pierwszej instancji powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego wynikające z wyroku z dnia 9 grudnia 2004 r., wydanego w sprawie II CK 162/04.

W tej sytuacji stwierdził, iż postanowienia umowy z dnia 24 września 2012 r. dotyczące przelewu wierzytelności przewidzianych w pkt 8 art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostają w sprzeczności z art. 25 ust. 3 tej ustawy, co czyni takie postanowienie nieważnym (art. 58 § 1 k.c.). Zgodnie zaś z treścią art. 58 § 1 k.c. 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. Nieważność, o której mowa w art. 58 § 1 k.c., jest nieważnością bezwzględną, co oznacza, że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Stan nieważności z przyczyn wskazanych w komentowanym przepisie powstaje z mocy samego prawa (ipso iure) i datuje się od początku (ab initio, ex tunc), tzn. od chwili dokonania czynności.

Reasumując uznał, że skoro umowa przelewu wierzytelności jest nieważna, to powódka nie jest uprawniona do dochodzenia od pozwanych należności z tytułu zaległego czynszu, gdyż takie uprawnienie przysługuje jedynie Gminie B., a co za tym idzie zachodzi po stronie powódki brak legitymacji czynnej.

Niezależnie od powyższego uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie również z powodu niewykazania wysokości zadłużenia poszczególnych pozwanych.

Stosownie bowiem do treści art. 688<sup>1</sup> k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (§1). Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (§2). Wykładnia powyższych przepisów wskazuje zdaniem Sądu Rejonowego, iż za zaległy czynsz odpowiadają osoby pełnoletnie za okres w którym zamieszkiwały w lokalu. Tymczasem z prywatnych dokumentów przedstawionych przez stronę powodową nie sposób ustalić jaka jest faktycznie zaległość pozwanych z tytułu czynszu za okres od sierpnia 2011 roku do kwietnia 2013 r. Dokumenty te w żaden sposób nie wykazują wysokości zadłużenia. Nie było przy tym rzeczą Sądu prowadzenie dochodzenia oraz przeprowadzenie dowodów z urzędu, w celu uzupełnienia twierdzeń strony powodowej i pozwanej. To na powodzie spoczywał obowiązek wykazania, w jakiej wysokości był naliczany czynsz w okresie dochodzonym w pozwie, a co za tym idzie w jakiej wysokości jest zadłużenie pozwanych. Wskazał, iż z umowy najmu wynikało, że najemca miał obowiązek uiszczenia opłat w wysokości 200,46 zł, zaś z przedstawionego przez powoda prywatnego dokumentu w postaci rejestru dokonanych wpłat wynika, iż była nalicza kwota 212,14 zł (co do której to kwoty nie zostało wykazane że pozwani zgodzili się na taką wysokość czynszu). Pomimo tego powód nie przejawiał w niniejszej sprawie żadnej inicjatywy dowodowej w tym kierunku, zgłaszając wniosek o powołanie biegłego czy też przedstawiając zaakceptowane przez najemcę aneksy do umowy najmu, na mocy których została na nowo określona wysokość należnego czynszu najmu.

Apelację od całości wyroku Sądu Rejonowego wniosła powódka, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 2 i 3 ust. 1 ustawy z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej oraz art. 23, 25 i 189 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię oraz niezastosowanie i przyjęcie w konsekwencji, że powódka nie posiada legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa przeciwko pozwanym jako zarządca nieruchomości stanowiącej własność Gminy B.,

- art. 58 § 1 w zw. z art. 509 k.c. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że zawarta pomiędzy powódką a Gminą B. umowa z 24.09.2012 r. jest nieuprawnionym przelewem wierzytelności, o którym mowa w art. 23 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozostając w związku z tym w sprzeczności z art. 25 ust. 3 tej ustawy, co czyni postanowienia umowy bezwzględnie nieważnymi,

- art. 688<sup>1</sup> k.c. przez przyjęcie, że powódka nie wykazała wysokości zadłużenia poszczególnych pozwanych,

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 233 i 328 k.p.c. przez przyjęcie wbrew zgromadzonemu w sprawie materiałowi dowodowemu, że z przedstawionych przez powódkę dokumentów nie sposób ustalić jaka jest faktycznie zaległość pozwanych z tytułu czynszu za okres od sierpnia 2010 r. do kwietnia 2013 r.,

- art. 339 § 2 k.p.c. przez niezastosowania domniemania prawidłowości podniesionych faktów, pomimo zaistnienia przesłanek wynikających z tego przepisu,

- art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku oraz niedokonanie wykładni przepisów będących podstawą prawną wyroku.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych kwoty 6.821,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19.04.2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych jedynie za II instancję. Ewentualnie żądała uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Żądała przeprowadzenia dowodów z dokumentów w postaci uchwały nr (...) Rady Miejskiej w B. oraz aktu notarialnego rep. A nr (...).

Pozwani nie zajęli stanowiska w postępowaniu odwoławczym.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki była niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Przed przystąpieniem do omówienia najbardziej ważkich jej zarzutów, dotyczących naruszenia prawa materialnego, Sąd Okręgowy pragnie podkreślić całkowitą niezasadność tej części środka zaskarżenia, która wskazuje na rzekome uchybienie przepisowi art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie Sądu Rejonowego spełnia wszelkie wymogi przewidziane w tym przepisie, zaś sam fakt braku satysfakcji z treści rozstrzygnięcia nie może przesądzać o słuszności omawianego zarzutu. Zawiera ono bowiem ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Niezadowolająca stronę wykładnia przepisów dokonana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie może być jeszcze utożsamiana z naruszeniem przez sąd pierwszej instancji art. 328 § 2 k.p.c.

Odnosząc się do meritum apelacji podkreślić trzeba, że co do zasady Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i prawne, które doprowadziły do oddalenia powództwa z uwagi na brak czynnej legitymacji procesowej powódki. Sąd odwoławczy podziela je i przyjmuje za swoje. Warto jednak w tym miejscu zauważyć, że stanowiąca podstawę powództwa umowa cesji z k. 4 zawarta została w dniu 24.09.2012 r., zaś wyrok sądu pierwszej instancji wydano 01.08.2013 r. Tym samym wszelkie rozważania uwzględniać muszą treść art. 23 i 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązującą przed zmianą dokonaną ustawą z 13.06.2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013 r., poz. 829), która weszła w życie z dniem 01.01.2014 r.

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, art. 25 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 8 ww. aktu prawnego zakazywał zarządom podejmowania w imieniu gminy czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia (...). Z dopuszczonego w postępowaniu apelacyjnym dowodu z dokumentów w postaci uchwały Rady Gminy i aktu notarialnego wynika, że przedmiotem działalności powódki jest m.in. zarządzanie lokalami należącymi do Gminy B.. Powódka była więc zarządcą gminnego zasobu nieruchomości i skoro jako podstawę powództwa wskazała umowę przelewu wierzytelności z 24.09.2012 r., sama wydaje się nie kwestionować niemożności dochodzenia roszczeń wskazanych w pozwie samodzielnie, tj. bez legitymowania się cesją.

Powódka stara wykazać się we apelacji, że jako komunalna spółka prawa handlowego wykonuje zadania własne gminy, zatem zakaz wynikający z art. 25 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 8 jej nie obowiązuje. Rzeczywiście rozwiązania przyjęte przez ustawodawcę mogą budzić wątpliwości, które być może usunięte zostaną po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej wspomnianą ustawą z 13.06.2013 r. Jednak do dnia 31.12.2013 r. zakaz wynikający ze podanych wyżej przepisów miał charakter bezwzględnie obowiązujący, co wielokrotnie stwierdzał Sąd Najwyższy.

I tak, w wyroku z dnia 09.12.2004 r. (II CK 162/04) wskazał, że zarządca nieruchomości należącej do zasobu gminnego nie może występować z powództwem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu. Co wyjątkowo istotne, stan faktyczny tejże sprawy zbliżony był do realiów niniejszego postępowania, albowiem zarządca dochodził należności od zobowiązanych na podstawie umowy cesji, którą sąd drugiej instancji uznał za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c. Sąd Najwyższy ustalenia takie podzielił wskazując, iż są one sprzeczne z art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podobnie w uchwale z 23.05.2003 r. (III CZP 26/03) uznano, że stosownie do treści art. 23 ust. 1 pkt 8 w związku z art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zarządca nieruchomości należącej do zasobu gminnego nie jest uprawniony do dochodzenia na drodze sądowej zwrotu przedmiotu najmu. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy uznał postanowienia art. 23 i 25 wzmiankowanego aktu prawnego za kategorię, co pozwala uznać je za przepisy bezwzględnie obowiązujące.

Reasumując, wbrew zarzutom apelacji nawet specyficzny charakter powódki jako komunalnej spółki prawa handlowego, nie może prowadzić do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasadnie zatem uznano, że czynność prawna w postaci umowy przelewu z dnia 24.09.2012 r. jest nieważna z uwagi na zamiar obejścia w ten sposób prawa.

Nadto, stosownie do art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Omawianą umowę cesji uznać też należy za sprzeczną z art. 509 § 1 k.c., gdyż prowadziła ona do obejścia zakazu z art. 25 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo wspomniana umowa ma charakter tzw. cesji globalnej, która choć dopuszczalna, obwarowana jest szeregiem obowiązków. Jak wskazuje się w doktrynie, warunkiem dopuszczalności takiej cesji jest dostateczne oznaczenie wierzytelności oraz niedojście do zlania wszystkich wierzytelności w jedną, tak by każda z wierzytelności zachowała swoją odrębność. W konsekwencji zawarcie jednej umowy skutkować będzie wieloma przelewami. Przedmiotem cesji globalnej nie mogą być natomiast wszystkie wierzytelności przyszłe (nawet ze wskazaniem, iż dotyczą działalności gospodarczej), jeżeli nie zostały dokładnie określone stosunki prawne, z których przyszłe wierzytelności mają wynikać, ich wysokość oraz strony przyszłego zobowiązania, ewentualnie górnej granicy wartości wierzytelności podlegających cesji (por. K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 878; J. Mojak (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 117, 125; G. Koziół, Komentarz do art. 509 k.c., LEX).

W ocenie Sądu Okręgowego umowa z 24.09.2012 r. nie spełnia wymogów koniecznych dla przyjęcia skuteczności cesji globalnej, co dodatkowo przemawiało za oddaleniem powództwa i apelacji.

Reasumując, prawidłowo uznał Sąd Rejonowy, że powódka z uwagi na treść art. 23, 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 509 § 1 k.c. i art. 58 § 1 k.c. nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia od pozwanych należności wskazanych w pozwie. Potwierdzenie tej okoliczności w rozważaniach sądu odwoławczego zwalania go od obowiązku rozważenia pozostałych zarzutów apelacyjnych jako bezprzedmiotowych.

W tym stanie rzeczy apelacja podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).