

Sygn. akt X Ga 768/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 18 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu X Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Ryszard Trzebnny

Sędziowie SSO Wanda Migdał SSO Renata Norkiewicz

Protokolant st.sekr.sąd. Małgorzata Kotecka

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2015 r., w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko T. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. z dnia 12 sierpnia 2014 r. sygn. akt X GC 510/14.

oddala apelację.

SSO Wanda Migdał SSO Ryszard Trzebnny SSO Renata Norkiewicz

Sygn. akt X Ga 768/14

## UZASADNIENIE

Powód, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., wniósł o zasądzenie od pozwanego T. G. kwoty 4.700,61 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

1.029,51 złotych od dnia 21 maja 2013 r. do dnia zapłaty,

138,03 złotych od dnia 24 maja 2013 r. do dnia zapłaty,

128,41 złotych od dnia 6 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,

l. 029,51 złotych od dnia 18 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,

153,55 złotych od dnia 6 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,

l. 029,51 złotych od dnia 16 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,

162,58 złotych od dnia 8 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,

1.029,51 złotych od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty.

oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1.800 złotych oraz zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że 1 października 2010 roku zawarł z M. J. właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) 1, umowę o zarządzanie nieruchomością komercyjną. Na podstawie § 1 pkt 2. lit. b tej umowy postanowiono, że do obowiązków Zarządcy będą należeć czynności związane z prowadzeniem bieżących spraw nieruchomości, w tym zawieranie w imieniu właściciela z osobami trzecimi umów najmu związanych z przedmiotową nieruchomością. Podał, iż 2 kwietnia 2013 r. (...) zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się w przedmiotowej nieruchomości oznaczonego numerem porządkowym 16A o łącznej powierzchni 31 m<sup>2</sup>. Powód wskazał, iż na podstawie tej umowy zobowiązany był on do oddania pozwanemu do używania lokal, w zamian za co pozwany zobowiązany był do płacenia na rzecz wynajmującego czynsz.

Powód wskazał nadto, iż zgodnie z umową o zarządzanie nieruchomością komercyjną, uprawniony był do wykonywania nadzoru nad prawidłowym wykonywaniem obowiązków najemców z tytułu zawartych umów najmu, windykacją zaległych należności, jak również do gromadzenia wpłat najemców na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości oraz prowadzenia księgowości dla nieruchomości. Z tego tytułu powód wystawiał na rzecz najemców, w tym pozwanego, faktury VAT związane z zawartymi umowami najmu.

Na podstawie zawartej umowy najmu z pozwanym, strony ustaliły, iż łączący ich stosunek najmu zostaje zawarty na czas nieokreślony, począwszy od dnia 2 kwietnia 2013 r. Nadto, zgodnie z treścią § 10 pkt 2 umowy, strony przewidziały dopuszczalność jej rozwiązania z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Z kolei odpłatność umowy strony ustaliły w formie miesięcznego czynszu płatnego comiesięcznie z góry do dnia 16 każdego miesiąca w wysokości 837 złotych, powiększonego o stawkę podatku VAT, płatnego na podstawie wystawionej przez powoda faktury VAT. Oprócz opłaty czynszowej pozwany zobowiązany był nadto do uiszczania należnych opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, na które składały się opłaty za prąd, wodę oraz gaz - zgodnie ze stanem odpowiednich liczników, co było również potwierdzane przez powoda w wystawianych fakturach VAT. Wskazał, iż za wynajem za miesiące maj - sierpień powód wystawił faktury VAT, z których każda opiewała na kwotę 1.029,51 złotych tytułem należności czynszowej, zakreślając jednocześnie pozwanemu w każdej fakturze (...) -dniowy termin płatności. Nadto, wraz z wystawieniem faktury VAT zawierającej należność czynszową, wystawiał na rzecz pozwanego również faktury VAT uwzględniające opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem najmu. Termin płatności tych faktur strony ustaliły na 5 dni od dnia otrzymania przez pozwanego faktury VAT.

Uzasadniając swoje żądanie, powód podał, iż pomimo zawarcia umowy opartej na zgodnych wzajemnych ustaleniach stron, pozwany nie wykonał ciężącego na nim obowiązku z postaci uiszczenia należnej opłaty czynszowej wraz z należnymi opłatami eksploatacyjnymi, dopuszczając się tym samym zwłoki w wykonaniu zobowiązania w wysokości 4.700,61 złotych.

Podał, że 2 września 2013 r. pozwany rozwiązał zawartą umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, powołując się na swoje problemy finansowe. Z uwagi na zaległości wynikające z umowy najmu, powód w dniu 20 czerwca 2013 r. wezwał pozwanego do dobrowolnej zapłaty zaległej należności, następnie wezwanie to ponowił w dniu 1 sierpnia 2013 r. Ponadto pełnomocnik powoda w dniu 3 września 2013 r. oraz 24 września 2013 r. również wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty, wyznaczając mu dodatkowy termin na spełnienie zaległego świadczenia. Pomimo tego, pozwany nie uregulował należności objętej powództwem.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż legitymacja czynna powoda do wytoczenia niniejszego powództwa wynika wprost z zawartej pomiędzy (...) , a powodem - (...) sp. z o.o. umowy o zarządzaniu nieruchomością komercyjną z dnia 1 października 2010 r., która stanowi, iż właściciel nieruchomości udzielił pełnomocnictwa powodowi do reprezentowania jego interesów we wszelkich sprawach związanych z zarządaniem nieruchomością.

Wyrokiem zaocznym z 12 sierpnia 2014r., Sąd Rejonowy oddalił powództwo oraz obciążył powoda kosztami postępowania w zakresie przez niego poniesionymi.

Wydanie wyroku poprzedzone zostało następującymi ustaleniami faktycznymi i rozważaniami prawnymi;

Powód prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...)GO-CAR. Zarówno powód, jak i pozwany są przedsiębiorcami.

M. J. jest jedynym (...) położonego w P. przy ul. (...) 1, dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...)- dowód: oświadczenie zawarte w umowie najmu z dnia 2 kwietnia 2013 r. (k. 14-15)

W dniu 1 października 2010 roku powodowa spółka zawarła z M. J., umowę o zarządzanie wskazaną nieruchomością. Na podstawie § 1 pkt 2 lit. b umowy o zarządzanie nieruchomością komercyjną strony postanowiły, że do zakresu czynności powierzonych pełnomocnikowi (zarządcy) należy prowadzenie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją nieruchomości, a w szczególności zawieranie w imieniu właściciela z osobami trzecimi umów najmu związanych z wykonywaniem zadań określonych w umowie i nadzór nad realizacją tych umów. Ponadto strony ustaliły, iż do zakresu obowiązków pełnomocnika należeć będzie także m.in. windykacja należności (§ 1 pkt 2 lit d umowy), reprezentowanie interesów właściciela w zakresie administrowania nieruchomością przed organami administracji państwowej i samorządowej (§ 1 ust. 2 lit. f umowy). Na podstawie § 3 umowy (...) udzieliła powodowi pełnomocnictwa do reprezentowania jej interesów we wszelkich sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością, w tym przez Urzędem Skarbowym. Wskazana umowa, jak postanowiono w § 4 ust. 2, została przez strony zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.- dowód: umowa o zarządzanie nieruchomością komercyjną z dnia 1 października 2010 r. (k. 16-17)

W dniu 2 kwietnia 2013 r. M. J. zawarła z pozwanym, T. G., umowę najmu lokalu użytkowego, znajdującego się w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) 1, oznaczonego numerem porządkowym 16A, o łącznej powierzchni 31 m2. Na podstawie § 1 ust. 2 zawartej umowy wynajmująca, tj. M. J., oddała najemcy w najem lokal użytkowy. W § 3 strony umowy najmu ustaliły, iż najemca będzie płacił czynsz najmu w wysokości 837 złotych, powiększony o podatek od towarów i usług (...). Uzgodniły ponadto, iż czynsz płatny będzie miesięcznie z góry do dnia 16-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy zgodnie z wystawioną fakturą. Na podstawie § 6 zawartej umowy, strony ustaliły, iż najemca zobowiązany będzie do ponoszenia - na podstawie przedłożonych rachunków lub faktur - kosztów eksploatacyjnych związanych z najmowanym lokalem za energię elektryczną, ogrzewania, wodę i ścieki. W § 10 ust. 1 strony ustaliły, iż łączący ich stosunek najmu zostaje zawarty na czas nieokreślony, począwszy od dnia 2 kwietnia 2013 r., a w ust. 3 przewidziały dopuszczalność rozwiązania umowy przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. - dowód: umowa najmu z dnia 2 kwietnia 2013 r. (k. 14-15) Powód, w ramach swoich obowiązków wynikających z zawartej z M. J. umowy o zarządzanie nieruchomością, jako zarządca nieruchomości położonej przy ul. (...) 1, z tytułu czynszu za miesiące maj, czerwiec, lipiec i sierpień 2013 r. w dniu 6 maja 2013 r. wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.029,51 złotych, w dniu 3 czerwca 2013 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.029,51 złotych, w dniu 1 lipca 2013 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.029,51 złotych oraz w dniu 1 sierpnia 2013 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.029,51 złotych. Termin płatności ww. faktur VAT wynosił każdorazowo 14 dni i został w powyższych fakturach określony odpowiednio na dzień 20 maja 2012 r., 17 czerwca 2012 r., 15 lipca 2012 r. oraz 15 sierpnia 2013 r. Faktury te zostały odebrane przez pozwanego.- dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 6 maja 2013 r. (k. 18), potwierdzenie odbioru faktury za czynsz maj 2013 (k. 19), faktura VAT nr (...) z dnia 3 czerwca 2013 r. (k. 23), potwierdzenie odbioru faktury za czynsz czerwiec 2013 (k. 24), faktura VAT nr (...) z dnia 1 lipca 2013 r. (k. 27), potwierdzenie odbioru faktury za czynsz lipiec 2013 (k. 28), faktura VAT nr (...) z 1 sierpnia 2013 r. (k. 31), potwierdzenie odbioru faktury za czynsz sierpień 2013 (k. 32).

Powód wystawiał również faktury VAT z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotem najmu. Z tytułu tych opłat powód w dniu 16 maja 2013 r. wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 138,03 złotych, w dniu 29 maja 2013 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 128,41 złotych, w dniu 28 czerwca 2013 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 153,55 złotych oraz w dniu 31 lipca 2013 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 162,58 złotych. Termin płatności ww. faktur VAT został

w powyższych fakturach określony odpowiednio na dzień 23 maja 2012 r., 6 czerwca 2012 r., 5 lipca 2012 r. oraz 7 sierpnia 2013 r. Faktury te również zostały odebrane przez pozwanego.

dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 16 maja 2013 r. (k. 20), faktura VAT nr (...) z dnia 29 maja 2013 r. (k. 21), potwierdzenie odbioru faktury za energię, wodę za maj 2013 (k. 22), faktura VAT nr (...) z dnia 28 czerwca 2013 r. (k. 25), potwierdzenie odbioru faktury za energię, wodę za czerwiec 2013 (k. 24), faktura VAT nr (...) z dnia 31 lipca 2013 r. (k. 29), potwierdzenie odbioru faktury za energię, wodę za lipiec 2013 (k. 28).

Pismem z 2 września 2013 r. pozwany wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 2 września 2013 r., w uzasadnieniu pisma wskazując, iż w chwili obecnej ma problemy finansowe.- dowód: -wypowiedzenie umowy najmu z dnia 2 września 2013 r. (k. 33)

Powód pismem z dnia 20 czerwca 2013 r. wezwał pozwanego do dobrowolnej zapłaty zaległej należności w kwocie 2.325,46 złotych. Następnie wezwanie to powód ponowił w dniu 1 sierpnia 2013 r. Pismem z dnia 24 września 2013 r. pełnomocnik powoda skierował do pozwanego ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 4.700,61 złotych, wyznaczając pozwanemu 3-dniowy termin na spełnienie zaległego świadczenia. Pozwany nie uregulował należności.- dowód: wezwanie do zapłaty nr (...) z dnia 20 czerwca 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 34 - 35), wezwanie do zapłaty nr (...) z dnia 1 sierpnia 2013 r. (k. 36), ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 24 września 2013 r. (k. 37-38)

Powyższy stan faktyczny sprawy sąd I instancji ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów urzędowych oraz dokumentów prywatnych. Dokumenty urzędowe zgromadzone w aktach uznano za wiarygodne w całości. Zostały one sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach przysługujących im kompetencji. Dokumenty prywatne zostały uznane przez sąd za wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich treści oraz autentyczności, w związku z czym stały się one podstawą rozstrzygnięcia, zgodnie z zasadą otwartego systemu dowodowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym powództwo okazało się bezzasadne.

Przystępując do merytorycznej analizy zasadności wywiedzionego powództwa w pierwszej kolejności zdaniem Sądu Rejonowego należało wskazać, że pozwanego z właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). M. J., łączył stosunek prawny najmu i z tego stosunku umownego wywodzi się roszczenie będące przedmiotem postępowania. Zatem w sprawie znajdują zastosowanie przepisy art. 659 i następnego kodeksu cywilnego.

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. Z ustalonego stanu faktycznego wynikało jednoznacznie, iż pozwany zawarł z M. J. umowę najmu 2 kwietnia 2013 r., która na skutek wypowiedzenia przez pozwanego uległa rozwiązaniu.

Analiza treści stosunku prawnego łączącego pozwanego z M. J. jako właścicielką nieruchomości, wskazywała, że roszczenie o zapłatę czynszu było uzasadnione, zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Wobec nieuregulowania przez pozwanego należności wynikających z wystawionych przez powoda faktur VAT, roszczenie stało się wymagalne zgodnie z terminami płatności określonymi każdorazowo w otrzymanych przez pozwanego od powoda fakturach VAT. Po bezskutecznym wezwaniu pozwanego do zapłaty zaległości, powód wystąpił na drogę postępowania sądowego, żądając uregulowania należności głównej wraz z odsetkami i kosztami procesu oraz zastępstwa procesowego.

Jednakże w ocenie Sądu Rejonowego należało wskazać, iż w doktrynie przyjmuje się, że rozstrzygnięcie sprawy co do istoty jest uwarunkowane stwierdzeniem przez sąd okoliczności, których istnienie lub nieistnienie pozwala na uwzględnienie powództwa przez sąd (por. W. Broniewicz, Postępowanie cywilne w zarysie, Warszawa 2005, s. 219 i n.). Okoliczności te zwane są przesłankami zasadności powództwa. Wśród nich, oprócz przesłanek jurysdykcyjnych (legitymacja procesowa, interes prawny itp.) wyróżnia się również przesłankę materialną, tj. istnienie legitymacji materialnej (legitimatío ad causam) obydwu stron procesu: czynnej po stronie powodowej i biernej -

po stronie pozwanej. Legitymacja materialna oznacza bycie przez dany podmiot (powoda lub pozwanego) stroną stosunku cywilnoprawnego, z którego wynikają prawa lub obowiązki podlegające ochronie w procesie cywilnym lub posiadanie interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia określonej treści (por. J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk - Jodłowska, K. Weitz, Postępowanie cywilne, Warszawa 2005, s. 203 i n.). Innymi słowy wyróżnienie legitymacji materialnej nawiązuje do pojęcia stron w znaczeniu materialnym, tj. do stron danego stosunku cywilnoprawnego: podmiot, któremu przysługuje prawo podmiotowe (uprawniony, w tym wierzyciel) jest podmiotem legitymowanym materialnie czynnie; podmiot, który ma obowiązek zadośćuczynić uprawnionemu (np. dłużnik) jest podmiotem legitymowanym materialnie biernie. Z pojęciem prawa podmiotowego wiąże się również kompetencja do wystąpienia do sądu z żądaniem udzielenia ochrony prawnej (por. Z. Radwański, Prawo cywilne - część ogólna, Warszawa 1997, s. 86); najczęściej kompetencja ta przyjmuje postać powództwa uprawnionego o nakazanie zobowiązanemu określonego działania lub zaniechania (powództwa o świadczenie). Wówczas, jeżeli powodem jest podmiot uprawniony (legitymowany materialnie czynnie), a pozwanym -zobowiązany (legitymowany materialnie biernie) sąd, o ile spełnione są pozostałe przesłanki zasadności powództwa (jurysdykcyjne), władny jest rozstrzygnąć spór zgodnie z żądaniem pozwu, zasądzając od pozwanego określone w pozwie świadczenie. W przeciwieństwie do zdolności sądowej legitymacja procesowa nie stanowi jakiegóż ogólnej kwalifikacji podmiotu, która jest cechą trwałą i musi podlegać jednolitej ocenie w każdym procesie i poza procesem, ale stanowi szczególne uprawnienie do prowadzenia konkretnego procesu (lub grupy procesów) i podlega odrębnej ocenie w każdym procesie. Gdy idzie o skutki braku legitymacji w procesie, należy rozróżnić skutki braku legitymacji materialnej i legitymacji procesowej. Legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego stanowi przesłankę materialną powództwa, której brak nie pozwala na udzielenie ochrony prawnej. Brak legitymacji materialnej (czynnej lub biernej) skutkuje więc oddaleniem powództwa. W przypadku braku legitymacji procesowej, przyjmuje się, że co do zasady brak ten również prowadzi do oddalenia powództwa. Jednakże zagadnienie to jest zwykle rozpatrywane na tle sytuacji, gdy legitymacja procesowa i legitymacja materialna zespalają się. W szczególności orzeczenia oddalające powództwa z braku legitymacji procesowej dotyczą takich właśnie wypadków, gdy brak tej legitymacji był wynikiem braku legitymacji materialnej. Pozwala to przyjąć, że oddalenie powództwa w tych wypadkach następuje w istocie z braku legitymacji materialnej, którego rezultatem jest także brak legitymacji procesowej, stanowiący wtórną przyczynę oddalenia powództwa, (odnośnie powyższych por. J. Jodłowski, Z. Resich w: Postępowanie cywilne, Warszawa 1979, PWN, s. 213-218).

Sąd Rejonowy stwierdził, że opisana wyżej sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Powód swoje roszczenie wobec pozwanego wywodził z zawartej umowy najmu. Jednakże z dokumentów załączonych przez powoda do pozwu, wynika, że przedmiotowa umowa najmu, z której wynikały roszczenia dochodzonego przez powoda została zawarta pomiędzy pozwanym jako najemcą, a (...), jako wynajmującym, a nie pomiędzy pozwanym, a powodem - (...) spółką z o.o.

Z dokumentów załączonych do pozwu wynika, iż (...) - zawarła z powodem umowę o zarządzenie nieruchomością, w której udzieliła powodowi pełnomocnictwa do reprezentowania jej interesów we wszelkich sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością. Właściciel nieruchomości upoważnił powoda do prowadzenia bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją nieruchomości, a w szczególności do zawierania w imieniu właściciela z osobami trzecimi umów najmu związanych z wykonywaniem zadań określonych w umowie i nadzoru nad realizacją tych umów. Zgodnie z zawartą umową do zakresu czynności powoda należała również windykacja należności oraz reprezentowanie interesów właściciela w zakresie administrowania nieruchomością przed organami administracji państwowej i samorządowej. Fakt ten z całą stanowczością nie oznacza jednak, że powód jako zarządca nieruchomości i pełnomocnik właściciela nieruchomości, ma legitymację procesową czynną w sprawie o zapłatę należności wynikających z umowy najmu zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości jako wynajmującym, a najemcą. Sąd Rejonowy zaznaczył, że pełnomocnik jest tylko reprezentantem swojego mocodawcy, dlatego też z żądaniem zapłaty czynszu oraz opłat eksploatacyjnych mógłby wystąpić jedynie właściciel nieruchomości, nie zaś powód jako jej zarządca. Do zakresu czynności należących do kompetencji zarządcy nie należy samodzielne reprezentowanie właściciela nieruchomości w sprawach sądowych dotyczących ustalenia prawa do lokalu czy nieruchomości.

Legitymację procesową w takich sprawach ma właściciel nieruchomości, bowiem tylko właściciel, nie zaś zarządca, czy pełnomocnik może uzyskać ochronę prawną w danym postępowaniu.

Nie ulega wątpliwości, że powód, jako zarządca i pełnomocnik właściciela nieruchomości, nie może samodzielnie występować na swoją rzecz z roszczeniem o zapłatę należności wynikających z umowy najmu, której nie jest on stroną. W niniejszej sprawie ma zatem miejsce brak legitymacji czynnej powoda, albowiem nie był on stroną umowy, z której wywodzi roszczenie.

W tym stanie rzeczy należało przyjąć, że powód nie posiada legitymacji czynnej do występowania w niniejszym procesie, co skutkowało musiałoby oddaleniem powództwa. O kosztach procesu orzeczono w punkcie 2. wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powód przegrał spór w całości, jednak pozwany nie poniósł żadnych kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę: poprzez uwzględnienie żądania powoda i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 4.700,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami w sposób szczegółowo wskazany w pozwie, zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych przed sądem I instancji, zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w postępowaniu apelacyjnym;

ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy w całości do ponownego rozpoznania sądowi I instancji przy uwzględnieniu dotychczasowych kosztów postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności:

-art. 353<sup>1</sup> kc poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji całkowite jego pominięcie w rozpatrywanej sprawie, poprzez uznanie za niedopuszczalne zawarcie pomiędzy właścicielem nieruchomości, a powodem umowy o zarządzanie nieruchomością, na podstawie której właściciel nieruchomości przekazał powodowi uprawnienia związane z administrowaniem nieruchomością, w tym zawierania umów najmu, jak i dochodzenia należności czynszowych związanych z tym najmem, podczas gdy zgodnie z obowiązującą zasadą swobody umów strony mogą dowolnie kształtować łączący ich stosunek prawny,

- art.140 kc poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powód nie posiada legitymacji do wystąpienia w niniejszym procesie w charakterze strony, pomimo zawarcia z właścicielem nieruchomości umowy, na podstawie której właściciel powierzył powodowi prawa i obowiązki związane z nieruchomością, w tym sprawy związane z bieżącą obsługą nieruchomości oraz windykowanie należności czynszowych, podczas gdy z przywołanego wyżej przepisu wynika, że takie zachowanie właściciela nieruchomości stanowi realizowanie przez niego przyznanego mu przez ustawę uprawnień wynikających z przymiotu prawa własności, w tym uprawnienie do swobodnego rozporządzania własnością;

- art. 659 §1 kc poprzez jego błędną wykładnię, a także niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż zgodnie z istotą stosunku najmu uprawnienie do pobierania wynagrodzenia w zamian za oddanie do używania najemcy przedmiotu najmu i dochodzenia obrony swoich praw w toku postępowania sądowego uprawniony jest tylko wynajmujący jako właściciel nieruchomości, a tym samym i brak odróżnienia legitymacji procesowej materialnej od legitymacji procesowej formalnej, która to przewiduje możliwość żądania obrony czyichś praw, bądź też dochodzenia interesów wynikających z określonego stosunku w imieniu osoby trzeciej, co Sąd Rejonowy w zupełności pominął;

II. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść wydanego rozstrzygnięcia, w tym w szczególności:

- przepisów art. 64 oraz 65 kpc, jak również wypływającej z powyższych przepisów instytucji legitymacji procesowej czynnej poprzez uznanie, iż powód nie posiada legitymacji do występowania w niniejszym procesie w charakterze strony i na tej podstawie oddalenie powództwa, podczas gdy na mocy zawartej umowy przez powoda z właścicielem nieruchomości, przedmiotem której było powierzenie powodowi spraw związanych z bieżącą obsługą nieruchomości, w tym zawierania w imieniu właściciela umów najmu z osobami trzecimi, windykacją opłat czynszowych najemców wynika, iż powód posiadał legitymację formalną uprawniającą go do wytoczenia powództwa w celu dochodzenia obrony praw właściciela nieruchomości;

-art. 233 kpc poprzez naruszenie przez sąd zasady swobodnej oceny dowodów i wydania rozstrzygnięcia w zupełności sprzecznego z ustalonym stanem faktycznym przejawiającym się tym, iż Sąd Rejonowy z jednej strony w zupełności uznaje roszczenie zapłaty czynszu jako uzasadnione, przyznaje iż uprawnieniem powoda było reprezentowanie interesów właściciela nieruchomości we wszelkich sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością, w tym nadzór nad realizacją umów najmu oraz windykacją należności czynszowych, a następnie uznanie, iż powód nie posiada legitymacji do występowania w niniejszym procesie w charakterze strony.

Zdaniem powoda z wydanym orzeczeniem sądu I instancji nie sposób się jednak zgodzić.

Sąd Rejonowy w zupełności błędnie dokonuje wykładni pojęcia legitymacja procesowa. Sąd ten dokonuje wykładni pojęcia całościowo, ujmując jako legitymację uprawnienie do występowania w danym procesie w charakterze strony. Wskazuje przy tym, iż skoro powód roszczenie wywodzi ze stosunku najmu legitymacja do występowania w niniejszej sprawie przysługuje jedynie wynajmującemu oraz najemcy. Sąd I instancji wskazuje przy tym, iż powód legitymacji tej nie posiada, gdyż na mocy zawartej umowy o zarządzanie nieruchomością komercyjną może być traktowany jedynie jako zarządca, bądź pełnomocnik, nie zaś podmiot który może dochodzić obrony praw wynikających z umowy, gdyż uprawnienie to przysługuje tylko i wyłącznie właścicielowi nieruchomości. Sąd I instancji nie rozróżnia, że w ramach legitymacji wyróżnia się legitymację nie tylko czynną oraz bierną, ale również legitymację materialną oraz legitymację formalną. Co do zasady legitymacja formalna, jak i materialna przysługują jednej osobie, niekiedy jednak może zdarzyć się tak, że będą one przysługiwały odmiennym podmiotom, na co Sąd Rejonowy w zupełności nie zwrócił uwagi. Legitymacja materialna oznacza posiadanie przez dany podmiot prawa podmiotowego lub interesu prawnego mogącego podlegać ochronie w drodze sądowej, zaś legitymacja formalna, zwana też procesową, oznacza uprawnienie do wytoczenia powództwa i popierania go w celu uzyskania ochrony praw podmiotowych własnych lub cudzych. Legitymację formalną ma np. prokurator, czy też zarządca egzekucyjny nieruchomości w sprawach wynikających z zarządu, a dotyczących tej nieruchomości. Mając niniejsze na uwadze nie jest więc tak, na co wskazuje sąd I instancji, iż pojęcie legitymacji jest jednolite, zaś jedynymi podmiotami mogącymi występować w danym procesie są strony stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika dane roszczenie.

Sąd I instancji w zupełności pominął obowiązującą w prawie cywilnym zasadę swobody umów, zgodnie z którą strony mają prawo do dowolnego kształtowania istniejącego pomiędzy nimi stosunku, byleby nie sprzeciwiał się istocie tego stosunku, przepisom ustawy oraz zasadom współżycia społecznego. Dodatkowo zgodnie z art. 140 kc właścicielowi przysługuje prawo do swobodnego korzystania ze swojej nieruchomości, jak i rozporządzania nią. Właściciel może więc przekazać część praw i obowiązków związanych z nieruchomością osobie trzeciej - niebędącej jej właścicielem. Powyższe daje więc możliwość właścicielowi dowolnego dysponowania swoim prawem własności. (...) jako osoba prywatna nie prowadzi żadnej działalności na własny rachunek. Nie znając się na administrowaniu zasobem lokali, powierzyła ten obowiązek profesjonalnej firmie z którą podpisała stosowną umowę z 1 października 2010r. W niniejszym więc stanie faktycznym M. J. zawarła w pełni ważną i skuteczną umowę o zarządzanie nieruchomością komercyjną, na mocy której pewną sferę uprawnień właścicielskich, w tym nadzór nad umowami najmu, prowadzenie ksiąg rachunkowych związanych z należnościami czynszowymi, czy też windykację tych należności powierzyła powodowi. W żaden sposób nie sprzeciwia się to istocie stosunku prawnego jaką jest umowa najmu łącząca pozwanego z właścicielem nieruchomości. Umowa najmu była umową odpłatną, a sam wynajmujący jako właściciel nieruchomości powierzył powodowi jako zarządcy nieruchomości, że sprawy związane z wykonaniem umów najmu, w tym rozliczanie płatności z nimi związanych będą należały do powoda. Sąd winien więc wziąć pod uwagę to co było

intencją stron umowy, skoro więc M. J. upoważniła powoda do „prowadzenia bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją nieruchomości, a w szczególności do zawierania w imieniu właściciela z osobami trzecimi umów najmu związanych z wykonywaniem zadań określonych w umowie i nadzoru nad realizacją tych umów”, a nadto „do zakresu czynności powoda należała również windykacja należności oraz reprezentowanie interesów właściciela w zakresie administrowania nieruchomości”, jak również windykacja należności, to trudno zgodzić się z twierdzeniem jakoby powód, jako zarządca nie mógł samodzielnie występować z roszczeniem o zapłatę.

Dodatkowo Sąd Rejonowy naruszył art. 233 kpc. Wskazane naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przez sąd w wydanym rozstrzygnięciu, polega na całkowitej dowolności sądu, nieoparte jest jakimikolwiek wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, jakimi powinien cechować się sąd w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego. Skoro z jednej strony sąd sam wskazuje na szerokie przekazanie uprawnień właścicielskich powodowi jako zarządcy nieruchomości, w tym windykację należności, zupełnie niezrozumiałym jest twierdzenie, iż powodowi nie przysługiwało uprawnienie do wystąpienia na drogę sądową celem dochodzenia zaległych należności czynszowych.

Nadto wskazać należy, iż sąd jest gospodarzem procesu, który czuwa nad jego prawidłowym przebiegiem, uprawniony jest do nadawania postępowaniu dowodowemu odpowiedniego kierunku, poprzez który wszelkie okoliczności postępowania zostaną wyjaśnione w sposób dostateczny i pełny, co z kolei stanowić będzie wydane przez niego rozstrzygnięcie. Prawidłowe przeprowadzenie i ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego gwarantuje wydanie wyroku opartego na prawdzie materialnej, co w niniejszej sprawie sąd w zupełności pominął. Sąd Rejonowy zamknął przewód sądowy na pierwszym terminie wydając wyrok zaoczny, pomimo iż powód w wywiedzionym powództwie wnosił o przeprowadzenie dowodu między innymi z przesłuchania stron.

W świetle powyższego w ocenie powoda powództwo jest w pełni uzasadnione, zaś powodowi na podstawie zawartej z właścicielem nieruchomości przysługuje legitymacja do występowania w niniejszej sprawie w charakterze strony. Dla potwierdzenia powyższego wskazał na postanowienie Sądu Najwyższego z 7.05.2009 III CZP 7/09.

Sąd Okręgowy zważył co następuje;

Apelacja nie jest zasadna.

W istocie wywody zawarte w części motywacyjnej środka zaskarżenia sprowadzają się do prezentowania przez powoda własnej, korzystnej dla niego, a konkurencyjnej wobec sądu pierwszej instancji wersji stanu faktycznego i poczynionych na jego tle rozważań prawnych. Tego rodzaju polemika nosi cechy dowolności i nie może wywoływać oczekiwanych przez skarżącego rezultatów. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy i staranny przeprowadził postępowanie dowodowe oraz w sposób wnikliwy i wszechstronny rozważył wszystkie dowody i okoliczności przeprowadzone w toku rozprawy. Ocena materiału dowodowego została dokonana z uwzględnieniem reguł rządzących postępowaniem cywilnym, jest oceną wszechstronną i bezstronną, nie narusza granic oceny swobodnej, jest zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, nie zawiera błędów faktycznych lub logicznych. Ponadto uzasadnienie wyroku odpowiada wymaganom art. 328 kpc, jest prawidłowe i wyczerpujące. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy z poczynionych ustaleń wyciągnął właściwe wnioski prawne, stąd ustalenia te jak i wnioski prawne Sąd Okręgowy uznaje za własne.

Ujmując rzecz najkrócej, w niniejszej sprawie istota sporu sprowadza się do ustalenia czy powód był uprawniony do wytoczenia niniejszego powództwa w swoim imieniu i na swoją rzecz, czyli czy miał legitymację procesową ku temu. Jak wynika z treści uzasadnienia pozwu, powód wskazywał, że jego legitymacja czynna do wytoczenia powództwa wynika wprost z zawartej pomiędzy nim, a M. J. - właścicielem nieruchomości, umowy o zarządzanie nieruchomością komercyjną z 1.10.2010r., która stanowi, że właściciel nieruchomości udzielił pełnomocnictwa powodowi do reprezentowania jego interesów we wszelkich sprawach związanych z zarządaniem nieruchomością.

Powyzsza konstatacja nie jest trafna.



Zgodnie z §1 umowy o zarządzanie nieruchomością komercyjną z 1.10.2010r., M. J. właściciel nieruchomości powierzyła (...) spółce z o.o jako pełnomocnikowi [ zarządcy] obowiązki obsługi, zarządzania, administrowania i prowadzenia spraw nieruchomości tj. (...) położonego w P. przy ul. (...) . W §1 ust.2 umowy wpisano, że do zakresu czynności powierzonych pełnomocnikowi należy prowadzenie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją nieruchomości, podpisywanie umów najmu lub dzierżawy, ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, a w szczególności:

a/ zawieranie i kontrola prawidłowości realizacji umów podpisanych na obsługę nieruchomości- dostawy zimnej wody, odprowadzenia ścieków do urządzeń komunalnych miasta, dostawy energii elektrycznej niezbędnej do obsługi części wspólnej nieruchomości, wywozu nieczystości bytowych i nietypowych, dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej, dostawy gazu,

b/ zawieranie w imieniu właściciela z osobami trzecimi umów najmu związanych z wykonywaniem zadań określonych w umowie, nadzór nad realizacją tych umów,

c/ przekazywanie informacji poszczególnym najemcom o kosztach utrzymania ich części nieruchomości,

d/ windykacja należności,

e/ ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej,

f/ reprezentowanie właściciela w zakresie administrowania nieruchomością przed organami administracji państwowej i samorządowej,

g/ opracowywanie dokumentów wewnętrznych: uchwał, regulaminów itp.,

h/ sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych.

W §3 umowy Właściciel udzielił pełnomocnictwa Pełnomocnikowi- Zarządcy do reprezentowania ich interesów we wszelkich sprawach związanych z zarządem nieruchomościami, w tym przed Urzędem Skarbowym.

W świetle przedstawionego wyżej przedmiotu umowy nietrafne jest wskazanie powoda, iż otrzymał od M. J. między innymi pełnomocnictwo do jej reprezentowania przed sądami w sprawach przeciwko najemcom o zapłatę zaległego czynszu czy innych opłat eksploatacyjnych. Już sama nazwa umowy „ o zarządzanie nieruchomością komercyjną” potwierdza stanowisko sądu pierwszej instancji , że M. J. umocowała powoda do czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością. Jednakże to wcale nie oznacza, że udzieliła powodowi pełnomocnictwa do reprezentowania jej przed sądami powszechnymi czy też do samodzielnego działania w charakterze strony powodowej przed sądami powszechnymi w sprawach o zapłatę czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych przeciwko najemcom lokali.

Powodowa spółka , co pozostaje poza sporem wniosła pozew przeciwko pozwanemu T. G. o zapłatę we własnym imieniu, żądając zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kwoty 4.700,61zł z odsetkami ustawowymi od kwot jednostkowych oraz kosztami procesu. Nie występowała jako pełnomocnik (...).

Zarzut naruszenia przez sąd I instancji art. 233 kpc w sposób w apelacji opisany nie zasługiwał na uwzględnienie. Sąd Rejonowy dokonując analizy umowy o zarządzanie nieruchomością komercyjną słusznie uznał, iż na jej podstawie M. J. umocowała powodową spółkę do szeroko rozumianego zarządzania jej nieruchomością i nic ponadto. Natomiast z tej umowy nie wynika, że umocowała powódkę do samodzielnego wytaczania powództw i to we własnym imieniu przeciwko najemcom o zapłatę czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Niezasadny jest też zarzut zawarty w uzasadnieniu apelacji co do nieprzeprowadzenia przez sąd I instancji dowodu z przesłuchania stron. Pełnomocnik powoda wnioskował w pozwie o przeprowadzenie powyższego dowodu na okoliczność zasad współpracy pomiędzy stronami, a więc pomiędzy powodem a pozwanym, odbioru przez pozwanego towarów objętych fakturą VAT,

powstania oraz wysokości zobowiązań po stronie pozwanego ze wskazanej faktury VAT oraz braku spłaty należności w wymaganym terminie. Te okoliczności nie były sporne.

W świetle powyższych rozważań nie ma znaczenia dla zasadności apelacji wskazywanie w niej na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z 7.05.2009r., III CZP 7/09. Umknęło bowiem uwadze apelującego, że w powyższym judykacie, co wprost wynika z uzasadnienia postanowienia, Sąd Najwyższy jednoznacznie podał, że współwłaściciele nieruchomości w pisemnym oświadczeniu z 15 kwietnia 2008r., potwierdzili uprawnienie zarządcy do występowania we własnym imieniu z powództwem eksmisyjnym. Sąd Najwyższy w dalszej części uzasadnienia powyższego postanowienia wskazał, że w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, gdy ze stosunku prawnego łączącego współwłaścicieli i zarządcę wynika, że ma on prawo do wytoczenia powództwa eksmisyjnego w swoim imieniu. Dla przyznania mu czynnej legitymacji procesowej nie potrzeba specjalnego przepisu ustawy, gdyż legitymacja ta ma swoje oparcie w stosunku materialno prawnym powstałym na podstawie umowy pomiędzy współwłaścicielami, a zarządcą. Dalsze rozważania prawne w powyższym postanowieniu Sąd Najwyższy poczynił na tle tak ustalonego stanu faktycznego.

Ten zaś jest zupełnie odmienny od niniejszej sprawy albowiem z umowy o zarządzanie nieruchomością komercyjną nie wynika aby M. J. udzieliła powodowi w ramach zarządu uprawnienia do występowania przez tego ostatniego z powództwem o zapłatę czynszu najmu i innych opłat we własnym imieniu i na swoją rzecz. W świetle powyższego zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa materialnego w sposób w apelacji opisany jawią się jako bezprzedmiotowe i niezasadne. Należy jeszcze raz dobitnie wskazać, że legitymacja procesowa to uprawnienie określonego podmiotu do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie bądź w określonym stosunku materialno prawnym, łączącym te strony bądź w ustawie. Legitymacji procesowej jak też pełnomocnictwa nie można domniemywać. W pierwszej z opisanych wyżej sytuacji strona, która żąda ochrony prawnej, jest też stroną stosunku prawnego i tym samym jest legitymowana materialnie. Natomiast w drugiej sytuacji- ustawowego upoważnienia- osoba ta nie jest stroną stosunku prawnego, stanowiącego podstawę faktyczną powództwa i dlatego legitymacja ta określana jest mianem formalnej. Żadna z tych sytuacji w niniejszej sprawie nie zachodzi. Reasumując w sytuacji niewykazania przez powoda legitymacji procesowej czynnej do występowania we własnym imieniu z roszczeniem wskazanym w pozwie przeciwko pozwanemu zasadnie Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

Mając powyższe na uwadze apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 kpc oddalono.

W. M. R. T. R. N.