

Sygn. akt II Ca 929/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

sędzia Tomasz Żak (przewodniczący)

sędzia Ewa Fras-Przychodni

sędzia (del.) Piotr Bagiński (sprawozdawca)

protokolant: prot. sąd. Anna Szymanowicz

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. (...) sp. z o. o z siedzibą w P.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 13 marca 2018 r.

sygn. akt I C 1070/16

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Ewa Fras-Przychodni Tomasz Żak Piotr Bagiński

UZASADNIENIE

Powód Z. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu o zasądzenie od pozwanego J. S. kwoty 3.960,47 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. oraz kwoty 442,00 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek od kwoty 3.960,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto, powód domagał się zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powód wniósł także o ustanowienie dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu kuratora wyznaczonego przez Sąd.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwany do dnia 20 sierpnia 2014 roku zajmował bezumownie lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) w P.. Podał, iż za okres od 1 czerwca 2014 r. do dnia 20 sierpnia 2014

r. pozwany zalega z opłatami za odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z w/w lokalu i opłatami za świadczenia w kwocie 3.960,47 zł. Nadto, powód podał, że z informacji uzyskanych z Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta wynika, że pozwany do dnia 18 kwietnia 2015 roku był zameldowany pod adresem podanym w uzasadnieniu pozwu, a po tej dacie nie zameldował się na pobyt stały. Stąd wywiódł, że wniosek o ustanowienie kuratora jest w pełni uzasadniony.

Zarządzeniem z dnia 21 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego J. S. kuratora w osobie adwokat A. T..

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 stycznia 2018 r kurator pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska kurator wskazał, iż zaprzecza wszelkim twierdzeniom i zarzutom podniesionym przez stronę powodową, poza wyraźnie przyznanymi. Kurator podniósł, iż powódka nie wykazała, aby pozwany zajmował opisany w pozwie lokal mieszkalny. Podkreślił, iż do pozwu dołączone zostało oświadczenie J. S. o zamieszkiwaniu w przedmiotowym lokalu, jednakże jest ono datowane na dzień 30 maja 2014r., natomiast pozew dotyczy okresu od 1 czerwca 2014 r do 20 sierpnia 2014 r., natomiast protokół zdawczo – odbiorczy załączony do pozwu nie zawiera podpisu pozwanego. Nadto, w ocenie kuratora powód nie wykazał, aby przedmiotowy lokal zajmowany był przez pozwanego bezumownie, gdyż samo wypowiedzenie stosunku najmu wobec Ł. S. nie przesądza o braku zawarcia umowy z pozwanym. Nadto, wskazała, że pozwany kwestionuje wysokość dochodzonego roszczenia, bowiem z przedłożonych przez powoda dokumentów nie wynika w jaki sposób zostało ono wyliczone. W ocenie pozwanego, dokumenty przedstawione przez powoda nie odwołują się w ogóle do dokumentów źródłowych – rachunków, faktur, nie stanowią wiarygodnego dowodu z uwagi na brak możliwości zweryfikowania ich prawidłowości. Kurator wskazała także, że wątpliwości budzi także wymagalność dochodzonego roszczenia, bowiem powód nie wykazał, aby wystąpił do pozwanego o zapłatę roszczenia w kwocie dochodzonej pozwem. Pozwany podniósł także zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powoda, wskazując, że lokal, który zajmował pozwany stanowi współwłasność Miasta P.. Jako ostatni zarzut kurator podniósł przedawnienie roszczenia, wskazując, że w przypadku zwrotu lokalu mieszkalnego właścicielowi odszkodowanie traci charakter okresowy i całość wymagalnych rat odszkodowania za poszczególne miesiące korzystania z lokalu staje się jednym wymagalnym roszczeniem, a zatem - w ocenie strony pozwanej - nie ma w niniejszej sprawie zastosowania wskazany w art. 118 kc trzyletni termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe. W ocenie pozwanego zastosowanie znajduje norma wyrażona w art. 229 § 1 kc w zw z art. 230 k.c. zgodnie z którymi roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, natomiast do stosunków pomiędzy właścicielem a posiadaczem zależnym termin ten ma zastosowanie w przypadku, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Zdaniem pozwanego, roczny termin przedawnienia rozpoczyna się z dniem następującym po dniu opróżnienia lokalu, natomiast pozew wniesiono 25.05.2016 r., a dotyczy on okresu do 20.08.2014 r. kiedy to wedle twierdzeń powódki doszło do zwrotu lokalu.

W replice z dnia 1 marca 2018 r. powód zaprzeczył jakoby pozwany zawarł kolejną umowę najmu, inną, niż ta, która została pozwanemu wypowiedziana. Wskazał, iż powód uzyskał wyrok eksmisyjny wydany przez tut. Sąd w dniu 8 marca 2013 r. nakazujący pozwanemu opróżnić przedmiotowy lokal, nie przyznając mu przy tym prawa do lokalu socjalnego. Zdaniem powoda, odzyskał on władanie nad przedmiotowym lokalem dopiero na skutek czynności eksmisyjnych oraz przejął lokal w dniu 20 sierpnia 2014 r. Powód opróżnił lokal, a pozwany obciążony został kosztami poniesionymi w związku z opróżnieniem tego lokalu. Uzasadniając istnienie legitymacji czynnej, powód wskazał, że przekształcenieZ. (...) – zakładu budżetowego w aktualną spółkę prawa handlowego skutkowało wstąpieniem powoda we wszystkie wcześniejsze prawa i obowiązki zakładu budżetowego. Odnosząc się do zarzutu przedawnienia, pełnomocnik powoda wskazał, że w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania roczny termin przedawnienia.

Zdaniem powoda, odszkodowanie przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów ma charakter świadczenia okresowego i do jego dochodzenia ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia.

W dalszym toku postępowania przed Sądem I instancji strony podtrzymały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2018 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu oddalił powództwo, przyznał wynagrodzenie kuratorowi pozwanego i kosztami postępowania w całości obciążył powoda.

Rozstrzygnięcie to Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w P. jest Miasto P.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). W budynku mieszkalnym znajduje się między innymi lokal nr (...).

Rada Miasta P. uchwałą z dnia 21.05.2013 r. (Nr (...)) zlikwidowała samorządowy zakład budżetowy działający pod nazwą Z. (...) w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Uchwała ta znajdowała oparcie m.in. w przepisie art. 16 ust. 1 ustawy z 27.08.2009 r. o finansach publicznych. Zgodnie z art. 16 ust 7 ustawy, zobowiązania i należności likwidowanego samorządowego zakładu budżetowego przejął z chwilą powstania Z. (...) sp. z o.o. w P.. Pozwana spółka podlegała rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5.11.2013 r. Dodatkowo na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z 09 października 2013 r., przedłużonej kolejnymi umowami na dalszy okres budynek ten został powierzony spółce do korzystania i pobierania pożytków.

Ł. S. wraz z synem J. S. zajmowała lokal nr (...) przy ul. (...) w P. na podstawie aneksu do umowy najmu łączącej Miasto P. ze Z. S. – zmarłym mężem Ł. S.. Administrujący lokalem w imieniu Miasta P.– Z. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. pismem z dnia 28 czerwca 2010 r. kierowanym do Ł. S., wypowiedział jej umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 r. oraz wezwał ją do wydania w tym terminie przedmiotowego lokalu i zdania kluczy oraz zapłaty zaległych należności w kwocie łącznie 5.125,42 zł. Po śmierci Ł. S., jedyną osobą zamieszkałą w przedmiotowym mieszkaniu był J. S..

Pozwany utracił tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu. Wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 8 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt. I C 1393/12, Sąd nakazał pozwanemu opróżnić i wydać powodowi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w P. przy ul. (...). W pkt 2 wyroku Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozwany złożył w dniu 30 maja 2014 roku oświadczenie, iż zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w P..

Dnia 20 sierpnia 2014 r. lokal został przejęty przez Z. (...) Spółkę z o.o. w P. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Lokal i przynależącą do lokalu piwnicę opróżniono z ruchomości, ustalono stan lokalu, odnotowano stan liczników wody, zabezpieczono lokal systemem alarmowym.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie: dowodów z dokumentów prywatnych i urzędowych, w tym także zgromadzonych w aktach lokalowych prowadzonych przez administratora lokalu. Sąd dokonując ich oceny posiłkował się normą zawartą w art. 245 k.p.c. zgodnie z którym dokument prywatny, sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie oraz art. 244 k.p.c. zgodnie z którym dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe, w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Sąd, nie widząc podstaw aby kwestionować wartość dowodową przedłożonych przez strony dokumentów, przyjął je za podstawę swoich ustaleń.

Na gruncie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał powództwo za niezasadne, albowiem pozytywnie zweryfikował skuteczność złożonego przez kuratora pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia oraz braku legitymacji czynnej powódki do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Odnosząc się do pierwszego z zarzutów, zauważono, iż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w porządku prawnym ukształtowany został prawny obowiązek uiszczania co miesiąc odszkodowania aż do dnia opróżnienia lokalu przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego. Zdaniem Sądu I instancji ustawodawca wyraźnie więc przesądził o kwalifikacji prawnej charakteru tego świadczenia (odszkodowanie) oraz o jego okresowym charakterze (obowiązek comiesięcznego uiszczania). W judykaturze konsekwentnie przyjmuje się, że byłego lokatora i właściciela łączy szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi płatnego okresowo, (co miesiąc - art. 18 ust. 1 ustawy) świadczenia za dalsze korzystanie z lokalu (zob. uchwałę SN z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137 oraz wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 r. V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009/10/12), określonego zbiorczo, jako świadczenie odszkodowawcze. Nadanie więc przewidzianym w art. 18 ust. 1 ustawy świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych ("co miesiąc"), uzasadnia zastosowanie do ich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c. (v. wyrok SN z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, niepubl.). Ten kierunek wykładni, przewidującej, że określone w art. 18 ust. 1 ustawy roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim, przewidzianym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe, jest konsekwentnie kontynuowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego i został on przez Sąd I instancji w pełni zaakceptowany.

Sąd ten doszedł jednak do przekonania, że okoliczność, że lokal został skutecznie zdany i przejęty przez właściciela, doprowadziła do zmiany terminu warunkującego skuteczne dochodzenie roszczenia. Zauważono, że łączący strony podstawowy węzeł obligacyjny wynikający z umowy najmu ustął na skutek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, w konsekwencji czego wzajemne obowiązki stron nadal regulowała ustawa o ochronie praw lokatorów, w szczególności obowiązki pozwanego wynikały z art. 18 ust.1. wyżej wymienionej ustawy. Po przejęciu lokalu przez powoda powstała konieczność całkowitego uregulowania sytuacji pomiędzy stronami i to właśnie przy temporalnym wykorzystaniu normy prawnej zawartej w art. 229 kc. W ocenie Sądu I instancji tylko pozornie normy te pozostają w kolizji – przeciwnie uzupełniają się i kształtują obowiązki stron zarówno w czasie, gdy lokal znajduje się w posiadaniu byłego lokatora (wówczas zastosowanie ma art. 118 k.c.), jak również po jego wydaniu (wtedy zastosowanie znajduje art. 229 k.c.). Zaznaczono, że roczny termin przedawnienia roszczenia po wydaniu przedmiotu aksjologicznie znajduje umocowanie w potrzebie zamknięcia danego stosunku prawnego i wynikających z niego wszystkich zobowiązań – tak o zapłatę odszkodowania, jak i o zwrot ewentualnych nakładów poniesionych przez byłego lokatora. W powołanym aspekcie Sąd Rejonowy w pełni zaakceptował argumentację prezentowaną przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie XV Ca 709/16.

W konsekwencji Sąd I instancji przyjął, iż roczny termin przedawnienia roszczenia wynikający z treści art. 229 k.c. rozpoczął się dnia 21 sierpnia 2014 r. i wygasł z dniem 21 sierpnia 2015 r., tymczasem powództwo zostało wytoczone w dniu 24 maja 2016 r.

Sąd I instancji nie miał jakichkolwiek wątpliwości co do znaczenia czynności przeprowadzanej w dniu 20 sierpnia 2014 r. – w tej dacie lokal został przejęty przez właściciela, który korzystając z wewnętrznych procedur zastosował wielokrotnie wykorzystywany w takich okolicznościach protokół zdawczo-odbiorczy, opisał stan lokalu, spisał stan liczników i zabezpieczył lokal systemem alarmowym. Nadto w treści uzasadnienia pozwu strona powodowa określa datę końcową naliczania odszkodowania na dzień 20 sierpnia 2014 r. co dodatkowo wzmacnia powyższą argumentację.

Niezależnie od powyższego, Sąd I instancji stwierdził brak po stronie powoda legitymacji czynnej do wystąpienia z niniejszym powództwem. Zdefiniowano legitymację procesową jako uprawnienie do poszukiwania ochrony prawnej w konkretnej sprawie, to znaczy możliwość występowania w procesie w roli powoda lub pozwanego. Problem legitymacji procesowej występuje w każdym postępowaniu, ale przede wszystkim odgrywa on szczególnie istotną rolę w procesie cywilnym, na którego tle to pojęcie się zrodziło i wykształciło. Rozróżniana jest legitymacja procesowa czynna i bierna. Pierwsza dotyczy strony powodowej i oznacza uprawnienie do wszczęcia i prowadzenia procesu, druga dotyczy strony pozwanej i uzasadnia występowanie w procesie w charakterze pozwanego. Sąd dokonuje oceny istnienia legitymacji

procesowej strony w chwili orzekania co do istoty sprawy. Brak legitymacji procesowej zarówno czynnej, jak i biernej prowadzi do wydania wyroku oddalającego powództwo.

Powód wystąpił przeciwko pozwanemu z pozwem o zapłatę z tytułu bezumownego zajmowania przez pozwanego lokalu mieszkalnego wywodząc swoją legitymację procesową z Uchwały Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r. oraz aktu notarialnego z dnia 1 października 2013 r. rep. A numer (...) stanowiącego akt założycielski powódki, na podstawie których z chwilą likwidacji zakładu budżetowego pod nazwą Z. (...) i jego przekształceniu w spółkę prawa handlowego powód – zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2017 r.) wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością samorządowego zakładu budżetowego. Powód dokonuje czynności dotyczących przedmiotowego lokalu na podstawie umowy dzierżawy zawartej pomiędzy nią a Miastem P., będącym właścicielem nieruchomości.

Przytoczona argumentacja strony powodowej, w ocenie Sądu I instancji nie stwarza podstaw do uznania, iż powód - Z. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. posiada legitymację czynną do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego jest umową wzajemną, przez którą wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 680 kc w zw. z art. 659 §1 kc oraz w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego). Jeżeli powód – Z. (...) Spółka z o.o. domagał się we własnym imieniu i na własną rzecz zapłaty z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu mieszkalnego, to przede wszystkim należało ustalić czy przysługuje mu status wynajmującego, bądź właściciela lokalu, zajmowanego przez pozwanego. W ocenie Sądu nie ma wątpliwości, że właścicielem budynku, w którym znajduje się sporny lokal nie jest powód, a jest nim Miasto P.. Potwierdza to wydany na rzecz Miasta P. wyrok eksmisji pozwanego. Również umowa najmu zawarta była przez Miasto P., a nie przez Z. (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Tym samym, Sąd I instancji stwierdził, iż powód nie miał legitymacji procesowej do wystąpienia z niniejszym powództwem.

W tym zakresie odwołano się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie o sygn. III CZP 81/17, zgodnie z którą: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, powstała w związku z likwidacją zakładu budżetowego, realizującego zadania gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi jej własność, nie wstępuje w miejsce gminy w charakterze wynajmującego w stosunki najmu lokali mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości, która nie została wniesiona jako wkład do spółki. Taka spółka nie wstępuje też w stosunki najmu lokali mieszkalnych w charakterze wynajmującego na podstawie zawartej z gminą umowy dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność gminy.

Sąd I instancji przychylił się do stanowiska zawartego w wyżej przytoczonym orzeczeniu. Zawarcie przez powoda z Miastem P. umowy dzierżawy nieruchomości nie może automatycznie prowadzić do zmiany umowy najmu w ten sposób, że w miejsce wydzierżawiającego jako wynajmujący wstąpi dzierżawca. Rację należy przyznać Sądowi Najwyższemu, iż: zmiana podmiotowa umowy najmu lokalu mieszkalnego po stronie wynajmującego – jako że chodzi o umowę wzajemną – może nastąpić wyłącznie przy równoczesnym przeniesieniu składających się na pozycję wynajmującego obowiązków (przejęcie długu) i uprawnień (przelew wierzytelności). Przelew wierzytelności (przeniesienie uprawnień) może nastąpić bez zgody dłużnika (art. 509 § 1 kpc), jednakże przeniesienie obowiązków (przejęcie długu) pomiędzy wierzycielem a osobą trzecią wymaga zgody dłużnika (art. 519 § 2 pkt 1 kpc). Umowa dzierżawy tych czynności nie zastępuje, dlatego za trafne należy uznać twierdzenie, że w ten sposób dzierżawca nie wchodzi w istniejący stosunek najmu w miejsce wynajmującego. Powódka nie wykazała okoliczności o której mowa w powołanej uchwale.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności zaskarżonym wyrokiem oddalono powództwo w całości, o czym orzeczono w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 k.p.c. strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie kwoty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Stroną przegrywającą okazał się powód, albowiem jego roszczenie zostało w

całości oddalone. Stąd też, w myśl powołanego powyżej przepisu Sąd nakazał przyznać z zaliczki wpłaconej przez powoda kuratorowi adwokat A. T. wynagrodzenie w kwocie 1.476,00 złotych z tytułu sprawowania funkcji kuratora dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu. Wysokość wynagrodzenia za sprawowanie funkcji kuratora w kwocie 1.476,00 zł wynika z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 615, z późn. zm.) w zw. z § 1 pkt 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. 2013, poz. 1476). Wysokość przyznanego kuratorowi wynagrodzenia odpowiadała stawce minimalnej 1200 zł powiększonej o stawkę podatku VAT.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód, zaskarżając je w całości i zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj.:

1. art. 229 k.c., poprzez przyjęcie, że do roszczenia odszkodowawczego właściciela / wynajmującego z tytułu bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego ma zastosowanie roczny termin przedawnienia określony w tymże przepisie, podczas gdy do przedmiotowego roszczenia winien mieć zastosowanie art. 118 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, określający trzyletni termin przedawnienia,

2. art. 693 § 1 k.c. w zw. z art. 696 k.c. w zw. z art. 53 § 2 k.c., poprzez przyjęcie, że umowa dzierżawy zawarta z właścicielem nieruchomości uniemożliwia dochodzenie przez powoda pożytków, które winien uzyskać w ramach prawidłowej gospodarki oraz że pożytki przypadają wyłącznie dzierżawcy będącemu wynajmującym,

3. art. 509 k.c., art. 353¹ k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c., poprzez przyjęcie, że zapisy umowy dzierżawy zawartej z właścicielem nieruchomości nie mają charakteru cesji wierzytelności przyszłej,

4. art. 353¹ k.c. oraz art. 65 § 2 k.c. poprzez oparcie się przy interpretacji umowy dzierżawy na jej literalnym brzmieniu, nieprzeprowadzeniem żadnych dowodów na okoliczność ustalenia jej celu oraz zamiaru stron, a przez to przyjęcie, że nie uprawniała ona powoda do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych w imieniu własnym,

II. naruszenie prawa procesowego poprzez błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, w sposób niezgodny z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego, poprzez przyjęcie, że powodowi nie przysługuje legitymacja czynna w wystąpieniu z żądaniem, w oparciu o uprawnienia dzierżawcy albo cesjonariusza wynikające z zawartej umowy dzierżawy.

Powód wniósł o:

1. zmianę pkt 1 zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty 3.960,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty i kwoty 442 zł tytułem skapitalizowanych odsetek wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24 maja 2016 r.

2. zmianę pkt 2 i 3 orzeczenia poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I instancję stosownie do wyniku sprawy,

3. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II instancję.

W uzasadnieniu środka odwoławczego powód nie zgodził się ze stanowiskiem Sądu I instancji co do zastosowania art. 229 k.c. do roszczenia powoda i podniósł, że podstawę prawną określającą termin przedawnienia powinien stanowić art. 118 k.c., powołując się na okresowy charakter świadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Zdaniem apelującego, roszczenie powoda wywodzi się ze stosunku obligacyjnego – umowy najmu, która została przez powoda wypowiedziana. Podkreślono odmienną charakterystykę roszczeń z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy od roszczeń z art. 224 i następnymi k.c. i powołano się w szerokim zakresie na orzecznictwo Sądu Najwyższego. Odnośnie legitymacji czynnej apelujący powód przyznał, że nie może być mowy o przekształceniu podmiotowym po stronie wynajmującego w trybie art. 678 k.c. ani też o analogicznej zmianie z mocy prawa na skutek oddania nieruchomości w dzierżawę. Nie oznacza to jednak w ocenie powoda, że nie przysługuje mu prawo do roszczenia objętego pozwem. W apelacji zaprezentowano stanowisko, że umowa dzierżawy zawarta przez powoda z Miastem P. wprawdzie nie spowodowała, że powodowa spółka stała się wynajmującym, jednakże powód uzyskał na jej podstawie tytuł prawny do pobierania pożytków (czynszu) i ich surogatów (odszkodowania za bezumowne korzystanie) z wyłączeniem właściciela – Miasta P., ze skutkiem od dnia zawarcia umowy dzierżawy. Powód powołał się na zgodną wolę stron umowy dzierżawy, którą według niego było przeniesienie na powoda uprawnień do pobierania czynszów i odszkodowań za nieruchomości oddane do odpłatnego używania w celu finansowania obowiązków spółki w zakresie utrzymania oddanych nieruchomości w stanie niepogorszonym. Zdaniem powoda jest to równoznaczne z przeniesieniem na powoda wierzytelności przyszłych, wynikających z określonych stosunków prawnych.

W odpowiedzi na apelację kurator pozwanego wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych oraz o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska strona pozwana podzieliła poglądy Sądu I instancji na temat braku legitymacji czynnej powoda. Zdaniem kuratora pozwanego, powód nie spełnia definicji wynajmującego, nie wstąpił w prawa wynajmującego, a nadto odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie są pożytkami, do pobierania których uprawnia umowa dzierżawy zawarta z Miastem P.. Strona pozwana nie podzieliła też zaprezentowanej w apelacji koncepcji cesji wierzytelności przyszłej. Podtrzymano zawarte w odpowiedzi na pozew wywody na temat charakteru prawnego roszczenia z art. 18 ust. 1 ustawy. Kurator pozwanego podzieliła pogląd Sądu I instancji dotyczący przedawnienia roszczenia, wskazując, że w przypadku zwrotu lokalu mieszkalnego właścicielowi roszczenie traci charakter okresowy i całość wymagalnych rat odszkodowania za poszczególne miesiące staje się jednym wymagalnym roszczeniem, do którego zastosowanie znajduje art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Przy rozpoznawaniu wyżej opisanej apelacji powstały zagadnienia prawne, które Sąd Okręgowy postanowieniem z 8 marca 2019 r. przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu:

1. Czy roszczenie o odszkodowanie skierowane przeciwko osobie zajmującej lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.), z punktu widzenia legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa, powinno być traktowane w szczególności:

a. jako szczególna postać roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy, o którym mowa w art. 224-225 kodeksu cywilnego i w związku z tym legitymację czynną posiada wyłącznie właściciel lokalu, w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, czy też

b. jako roszczenie o odszkodowanie za niewykonanie obowiązku zwrotu rzeczy po zakończeniu stosunku prawnego będącego podstawą korzystania z lokalu i w związku z tym legitymację czynną posiada właściciel w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), czy też

c. jako roszczenie o odszkodowanie wynikające ze szczególnego rodzaju czynu niedozwolonego w postaci posiadania lokalu bez podstawy prawnej i w związku z tym legitymację czynną posiada podmiot, który w wyniku takiej sytuacji poniósł szkodę;

2. w razie przyjęcia, że legitymację czynną w takiej sprawie ma właściciel lokalu w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego lub w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) - czy przekazanie przez właściciela w drodze umowy zawartej przez niego z podmiotem trzecim właścicielskiego uprawnienia do pobierania

pożytków jest równoznaczne z przeniesieniem na ten podmiot również legitymacji czynnej w sprawie o roszczenie o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)?

W dniu 8 listopada 2019 r. w sprawie III CZP 28/19 Sąd Najwyższy podjął uchwałę: Roszczenie przewidziane w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) przysługuje osobie będącej właścicielem lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 tej ustawy w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu.

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy przedstawił następujące rozważania:

Po zakończeniu stosunku najmu lokalu byli najemcy i osoby, które wywodziły od nich tytuł do korzystania z lokalu, powinni niezwłocznie wydać wynajmującemu przedmiot umowy (art. 675 § 1 KC). Jeśli obowiązku tego nie spełnią dobrowolnie, wynajmujący, który legitymuje się tytułem wykonawczym stwierdzającym omawiany obowiązek, może zaangażować w jego realizację organy egzekucyjne upoważnione do stosowania przymusu państwowego. Niewykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą najemcy mającą podstawę w art. 471 KC.

Przedstawiony wyżej mechanizm postępowania w celu odzyskania przez wynajmującego władztwa nad przedmiotem najmu jest przez ustawodawcę modyfikowany w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Poddanie najmu lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych szczególnej regulacji względem ustalonej w kodeksie cywilnym ma długą tradycję, a motywowane jest koniecznością większej niż typowa dla prawa prywatnego ingerencji państwa w stosunki prawne nawiązywane w celu zaspokojenia tych podstawowych potrzeb człowieka. Ingerencja ustawodawcy w stosunki najmu lokali mieszkalnych wynika z braku społecznej akceptacji dla sytuacji, w której byli lokatorzy i osoby wywodzące od nich tytuł do korzystania z lokalu zostałyby – przy zastosowaniu przymusu państwowego – wyprowadzeni z lokalu bez uprzedniego zweryfikowania, czy mają tytuł do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu lub warunki ku temu, by o taki tytuł zadbać we własnym zakresie. Jej celem jest natomiast wyważenie interesów wynajmującego oraz osób, które są zobowiązane do opuszczenia lokalu w związku z tym, że z różnych przyczyn utraciły tytuł do korzystania z niego. W wyroku z dnia 4 kwietnia 2001 r., K 11/2000 (OTK-A ZU 2001, nr 3, poz. 54) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że prawo właściciela do odzyskania lokalu po wygaśnięciu tytułu uprawnionego do korzystania z niego zostało w przepisach dotyczących najmu lokali mieszkalnych ograniczone ze względu na konkurencyjne w stosunku do interesów właściciela względy społeczne.

Przepisy prawa materialnego i procesowego określające zasady wykonywania tytułów wykonawczych stwierdzających obowiązek dłużnika opuszczenia, opróżnienia oraz wydania wierzycielowi lokalu mieszkalnego w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat podlegały istotnym zmianom, omówionym w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2011 r., III CZP 48/11 (OSNC 2012, nr 5, poz. 57). Z perspektywy zagadnienia rozstrzyganego w niniejszej sprawie istotne jest, że od wielu lat ustawodawca ogranicza osobę mającą tytuł do lokalu w jej uprawnieniach do odzyskania władztwa nad nim, a formą takiego ograniczenia jest ustalenie szczególnych zasad wykonywania orzeczeń o obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego, uwzględniających konieczność dostarczenia dłużnikowi przez gminę lokalu socjalnego (w sytuacjach unormowanych w art. 14 ust. 1 OchrLokU) albo innego pomieszczenia (art. 1046 § 4 KPC i rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości, Dz.U. z 2012 r. Nr 1, poz. 5), w którym zaspokoi potrzeby mieszkaniowe po wykonaniu obowiązku ciążącego na nim w stosunku do wierzyciela. Funkcję ochronną wobec osób, którym nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie pełni ustanowiony w art. 16 OchrLokU zakaz wykonywania wyroków eksmisyjnych w okresie od dnia 1 listopada do dnia 31 marca roku następnego, chyba że chodzi o osoby, przeciwko którym zapadł wyrok eksmisyjny z powodu znęcania się nad rodziną. Unormowania te realizują programową normę zawartą w art. 75 ust. 1 Konstytucji.

Ustalenie przez ustawodawcę szczególnych zasad wykonywania orzeczeń nakazujących opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokali mieszkalnych oraz jego przyzwolenie na trwanie przez jakiś czas sytuacji, w której niemający tytułu do

korzystania z lokalu nie wydaje go wynajmującemu, wiązało się z określeniem praw i obowiązków stron zakończonego stosunku najmu lokalu mieszkalnego do momentu zwrócenia wynajmującemu przedmiotu umowy. Reguluje je m.in. art. 18 OchrLokU, zamieszczony w przepisach ogólnych ustawy dotyczących zasad i form ochrony praw lokatorów. Przez ustalenie tego unormowania ustawodawca wyznaczył ramy kolejnego stosunku prawnego, który powstaje z mocy ustawy pomiędzy byłym wynajmującym oraz byłym lokatorem i osobami wywodzącymi od niego swój tytuł do korzystania z lokalu, a trwa do czasu wydania lokalu wynajmującemu. Przesłanką warunkującą powstanie tego stosunku jest wcześniejsze związanie jego stron umową, w której essentialia negotii wpisany był obowiązek zwrotu lokalu osobie, która go udostępniła najemcy. Z tego powodu charakteryzowany stosunek prawny można postrzegać jako konsekwencję niewykonania obowiązku wydania lokalu (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137 i z dnia 21 października 2015 r., III CZP 70/15, OSNC 2016, nr 10, poz. 118, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2018 r., III CA 1/18, z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13), ustanowioną jednak z tej przyczyny, że ustawodawca w pewien sposób akceptuje postawę byłego najemcy polegającą na zwlekaniu z dobrowolnym wykonaniem ciążącego na nim obowiązku i angażuje w jego wykonanie podmioty publicznoprawne, na które nałożył zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Stosunek prawny nawiązywany na podstawie ustawy między byłym wynajmującym i byłym najemcą oraz osobami wywodzącymi od najemcy prawa do korzystania z lokalu, trwający do czasu wykonania obowiązku opuszczenia lokalu i wydania go wynajmującemu, w doktrynie nazywany bywa quasi najmem albo najmem nieprawidłowym, natomiast w orzecznictwie kwalifikowany jest jako stosunek prawny wykazujący cechy zbliżone do umowy najmu (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 72/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 71 i z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137). Stanu, w którym dłużnik korzysta z ustanowionych na jego korzyść rozwiązań normatywnych nie sposób natomiast uznać za czyn niedozwolony. Tak też przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, akcentując, że ustawodawca uniezależnił odpowiedzialność przewidzianą w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU od przesłanki zawinienia stanowi, w którym w świetle przepisu odpowiedzialność ta powstaje.

W art. 18 ust. 1 i 2 OchrLokU ustawodawca nałożył na osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązek uiszczania co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu odszkodowania, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. Gdyby nie pokrywało ono poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego. W myśl art. 18 ust. 3 OchrLokU, osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Roszczenie, którego źródłem jest powołany przepis, nazwane zostało przez ustawodawcę odszkodowaniem. Taką nazwą posługuje się też zwykle orzecznictwo, dostrzegając zarazem cechy świadczenia przewidzianego przez art. 18 ust. 1-3 OchrLokU istotnie różniące je od odszkodowania, którego dotyczy art. 361 § 2 KC (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 72/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 71). Obowiązek płacenia odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU powstaje niezależnie od tego, czy uprawniony do niego poniósł jakąkolwiek szkodę w związku z niewydaniem mu lokalu po zakończeniu stosunku najmu, odszkodowanie to ma być świadczone okresowo, co miesiąc w wysokości odpowiadającej czynszowi możliwemu do uzyskania z tytułu najmu (art. 18 ust. 1 i 2 OchrLokU) albo czynszu opłacanego w czasie trwania najmu (art. 18 ust. 3 OchrLokU). Związek świadczenia z art. 18 ust. 1-3 OchrLokU z czynszem wiąże się zatem z tym, że wysokość należnego „odszkodowania” jest ustalana poprzez odwołanie się do czynszu, jako przysługiwałby właścicielowi w związku z najem lokalu. Merytoryczny związek odszkodowania z art. 18 ust. 1 i 2 OchrLokU z czynszem wynika również z tego, że wysokość odszkodowania może ulegać zmianom wraz ze zm. wysokości czynszu (wzrost wartości comiesięcznego odszkodowania albo jego obniżenie) (tak też Sąd Najwyższy wyroku z dnia 25 kwietnia 2018 r., III CA 1/18). Odszkodowanie przewidziane przez art. 18 ust. 1-3 OchrLokU zastępuje zatem czynsz i pełni jego rolę. Powyższe cechy różnią to odszkodowanie także od wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 w zw. z art. 230 KC, co oznacza, że nawet gdyby relacje między byłym wynajmującym i byłym najemcą opisywać jako rodzaj stosunków między właścicielem i posiadaczem zależnym rzeczy, to art. 18 ust. 1-3 OchrLokU będący – w świetle zastrzeżenia w art. 230 in fine KC – regulacją szczególną wobec

przepisów kodeksu cywilnego o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy, miały do tych stosunków zastosowanie z wyprzedzeniem art. 224 § 2 KC w związku z art. 230 KC (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2017 r., III CZP 81/17, OSNC 2018, nr 10, poz. 92). Okresowość świadczenia przewidzianego przez art. 18 ust. 1-3 OchrLokU ma znaczenie dla określenia terminu przedawnienia roszczenia o jego zapłatę (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, i z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13).

Roszczenie przewidziane w art. 18 ust. 1 OchrLokU powstaje po zakończeniu obligacyjnego stosunku prawnego, który powinien zakończyć się wydaniem jego przedmiotu wynajmującemu. Zostało ono pomyślane jako forma zrekompensowania mu sytuacji, gdy – z akceptacją ustawodawcy i ze względu na stworzone przez niego unormowania ochronne – dłużnik obowiązku opuszczenia lokalu mieszkalnego pozostanie w tym lokalu do czasu, aż nie zostaną spełnione przesłanki warunkujące przymusowe wykonanie ciążącego na nim obowiązku. Trzeba dostrzec, że unormowania ochronne przewidziane przez ustawodawcę mogą istotniej wpłynąć na czas niezbędny do przymusowego wykonania obowiązku opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego przez lokatorów znajdujących się w sytuacji, z którą ustawa wiąże ich uprawnienie do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu. W tych przypadkach spełnia ono rolę ochronną wobec lokatorów oczekujących na dostarczenie innego lokalu, w którym mogą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, stabilizując i ograniczając wysokość świadczenia, jakiego właściciel może zażądać od nich za korzystanie z lokalu po ustaniu najmu. W przypadkach objętych regulacją art. 18 ust. 1 i 2 OchrLokU, w których określone w ustawie przesłanki wykonania orzeczenia nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu nie wydłużają tak drastycznie czasu trwania postępowania egzekucyjnego, zastrzeżenie na rzecz właściciela uprawnienia do zażądania od korzystającego z lokalu świadczenia odpowiadającego czynszowi możliwemu do uzyskania z tytułu najmu wzmacnia pozycję właściciela, zwalniając go z obowiązku dowodzenia, czy stan powstały w związku z niewykonaniem obowiązku zwrócenia mu przedmiotu najmu spowodował po jego stronie szkodę w postaci nieosiągnięcia oczekiwanych pożytków. Gdyby szkoda właściciela była wyższa niż skompensowana odszkodowaniem należnym na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 OchrLokU, właściciel może zażądać odszkodowania uzupełniającego, ale powinien go dochodzić na zasadach ogólnych. Konstrukcja roszczenia przewidzianego w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU realizuje standardy określone w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., zasadzie prawnej, III CZP 20/84 (OSNC 1984, nr 12, poz. 209).

Podmiotem, któremu przysługuje roszczenie przewidziane w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU jest verba legis „właściciel”, a zobowiązanym wobec niego do świadczenia – osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego. Ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy dotyczy stosunków obligacyjnych, nie zaś rzeczowoprawnych, i z tym założeniem koresponduje definicja właściciela lokalu przyjęta na potrzeby tej regulacji w art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU. W jej świetle właścicielem lokalu jest wynajmujący, czyli osoba mająca do niego tytuł pozwalający na zawarcie z lokatorem umowy najmu albo innej umowy uprawniającej do używania lokalu. Taki tytuł zwykle przysługuje właścicielowi nieruchomości, w której znajduje się lokal zdalny do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, ale w pewnych sytuacjach – na przykład ze względu na zawarcie przez właściciela umowy dzierżawy nieruchomości – może przysługiwać innej osobie. W wyroku z dnia 25 kwietnia 2018 r., III CA 1/18, Sąd Najwyższy wskazał, że umowa najmu – jak każdy stosunek obligacyjny – ma samoistny byt w tym znaczeniu, że jego ważność nie jest uzależniona od możliwości rzeczywistego dysponowania danym przedmiotem przez wynajmującego. Umowa ta pozostaje zatem ważna także wówczas, gdy przedmiotem najmu jest rzecz cudza. Zawarcie umowy najmu cudzej rzeczy wywołuje skutek inter partes, mogąc w tej relacji stanowić tytuł do pobierania czynszu (z równoczesną możliwością dochodzenia przez najemcę roszczeń z tytułu odpowiedzialności za obciążenie rzeczy prawem innej osoby). W konsekwencji, jak każdy stosunek najmu, umowa zawarta w tych warunkach może zostać rozwiązana lub wypowiedziana na zasadach ogólnych.

Skoro w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU ustawodawca posłużył się pojęciem zdefiniowanym na potrzeby stosunków prawnych normowanych ustawą o ochronie praw lokatorów, to należy przyjąć, że także w art. 18 ust. 1-3 używane jest ono w znaczeniu ustalonym w art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU, zwłaszcza że trudno znaleźć argumenty systemowe lub celowościowe, które by sprzeciwiały się takiej wykładni. Użyte w art. 18 ust. 1 OchrLokU określenie właściciel

powinno być zatem objaśniane z odwołaniem się do definicji ustalonej w art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU, nawiązującej do stosunku obligacyjnego, na podstawie którego osoba zajmująca lokal była upoważniona do korzystania z niego, nie zaś do pojęć używanych w art. 224 § 2 w związku z art. 230 KC i wskazujących na podmioty, w relacjach między którymi istnieją roszczenia przewidziane tymi przepisami. Z art. 18 ust. 1-3 OchrLokU nie wynika żaden związek między kształtowanymi przez te przepisy obowiązkami uiszczenia odszkodowania a stwierdzeniem dobrej lub złej wiary osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego po ustaniu najmu do czasu przeprowadzenia w stosunku do niej postępowania egzekucyjnego niewątpliwie nie jest też posiadaczem samoistnym lokalu w rozumieniu art. 336 in princ. KC, a co najwyżej – także z uwagi na kształt jej relacji z właścicielem wyznaczony przez ustawodawcę w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU – posiadaczem zależnym tego lokalu w rozumieniu art. 336 in fine KC.

Z żądaniem opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego w oparciu o przepisy o najmie lokali mieszkalnych może wystąpić ten, kto jako wynajmujący zawarł umowę najmu, której zakończenie upoważnia go do zażądania zwrotu lokalu będącego jej przedmiotem. Jak powiedziano, wynajmującym może być nie tylko właściciel nieruchomości, lecz i podmiot powołujący się na inne prawa do niej, upoważniające do nawiązywania stosunków obligacyjnych, które dotyczą nieruchomości i pobierania z tego tytułu pożytków. Te stosunki mogą jednak ustać w różnym czasie w relacji do zawartej umowy najmu. Trafnie zauważył Sąd Okręgowy, że wejście innej osoby w miejsce wynajmującego w trwającym stosunku najmu wymagałoby zawarcia umów przelewu wierzytelności i przejęcia długu (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 grudnia 2017 r., III CZP 81/17, OSNC 2018, nr 10, poz. 92), chyba że przyczyną następstwa byłoby osobno unormowane zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu, o skutkach którego ustawodawca postanowił w art. 678 § 1 KC. Konieczność posłużenia się obiema powyższymi konstrukcjami w celu spowodowania zmiany stron umowy najmu wynika z jej wzajemnego charakteru, oznaczającego, że wynajmujący jest zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem najemcy, i odwrotnie. Po rozwiązaniu najmu, obojętne z jakiej przyczyny, trudno jest jednak mówić o wstępowaniu innej osoby w trwający stosunek prawny o cechach umowy wzajemnej. Gdyby w takiej sytuacji istniały niezaspokojone wierzytelności byłego wynajmującego do byłego najemcy, lub odwrotnie, to mogą być one przedmiotem przelewu, na podstawie którego dochodzi do zmiany uprawnionego do uzyskania świadczenia właściwego dla przelanej wierzytelności.

Roszczenie o świadczenie przewidziane w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU powstaje na mocy powołanego przepisu po zakończeniu stosunku najmu, z uprzednim istnieniem którego ma funkcjonalny związek. Stan faktyczny odpowiadający hipotezie art. 18 ust. 1-2 OchrLokU realizuje się bowiem w momencie utraty tytułu prawnego do korzystania z lokalu przez najemcę, wraz z którym tytuł do korzystania z lokalu tracą także inne osoby wprowadzone przez niego do lokalu. Okoliczności, w związku z wystąpieniem których powstaje omawiane roszczenie są rozciągnięte w czasie, a i sam ustawodawca nadał temu roszczeniu charakter okresowy, gdyż stwierdził, że odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU jest płatne miesięcznie. Odszkodowanie to ma skompensować brak możliwości pobrania pożytków z lokalu zajętego przez byłego najemcę i osoby wprowadzone przez tegoż najemcę do lokalu, a uprawnionym do jego uzyskania jest ten, kto w okresie, gdy lokal jest zajmowany przez zobowiązanych do jego opuszczenia ma status osoby władnej wynająć lokal i pobierać z tego tytułu czynsz. Jest to albo właściciel nie tylko w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU, ale i w rozumieniu prawa rzeczowego, albo osoba, która ma status właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU z uwagi na stosunek prawny, w jakim pozostaje z właścicielem w rozumieniu prawa rzeczowego. Właścicielem lokalu uprawnionym do odszkodowania przewidzianego w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU w okresie, gdy istnieją podstawy do jego pobierania nie musi być zatem tylko jedna osoba.

W wyroku z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98 (OSNC 1999, nr 10, poz. 175) Sąd Najwyższy stwierdził, że wynajmujący niebędący właścicielem rzeczy najętej może domagać się naprawienia szkody wynikłej z nieuwzględnienia przez najemcę obowiązku zwrotu rzeczy tylko wówczas, gdy przysługiwało mu uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu najmu. Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarcza niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada; ponadto nieodzowna jest będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania szkoda (art. 471 w związku z art. 361 KC). W odniesieniu do wynajmującego, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 KC, oznacza to, że musi on wykazać, iż na skutek niezwrócenia mu w terminie

przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku. Wykazanie przez wynajmującego szkody wynikłej z niewykonania obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 KC wymaga zatem przede wszystkim stwierdzenia prawnej możliwości dysponowania rzeczą w okresie po nadejściu dnia, w którym rzecz powinna mu być zwrócona.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 sierpnia 2018 r., III CZP 27/18, zawarcie umowy dzierżawy oznacza upoważnienie dzierżawcy do pobierania pożytków cywilnych (czynszu najmu lokalu). Jest to więc pewne okrojenie uprawnień właścicielskich na jego rzecz. Wraz z przeniesieniem wiązki uprawnień właścicielskich (uprawnienia do pobierania pożytków z przedmiotu własności) dochodzi również do przeniesienia na dzierżawcę całokształtu związanych z tym uprawnień ochronnych - w tym prawa do żądania odszkodowania w przypadku naruszenia tego uprawnienia cudzym działaniem, polegającym na korzystaniu z lokalu mimo ustania stosunku prawnego, który do tego legitymował.

W świetle art. 2 ust. 1 pkt 1 najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności jest lokatorem. Trzeba podkreślić, że w związku z zawarciem umowy najmu tytuł prawny do korzystania z lokalu będącego jej przedmiotem mogą zyskać także inne osoby niż sam najemca, a mianowicie te, których korzystanie z lokalu wynika z prawa i woli najemcy. W praktyce najczęściej wspólnie z najemcą zajmują lokal i od niego wywodzą swój tytuł do korzystania z lokalu osoby, względem których najemca – przez dostarczenie im mieszkania – wypełnia obowiązek alimentacyjny i inne obowiązki rodzinnoprawne. Tych osób najemca nie może swobodnie pozbawić możliwości korzystania wraz z nim z przedmiotu najmu, a z jego obowiązkami w tym zakresie musi liczyć się wynajmujący, który nie może zażądać, by należące do tej grupy osoby bliskie najemcy opuściły lokal inaczej jak wraz z nim. Wprowadzając do wynajmowanego lokalu inne osoby pozostające z najemcą w stosunku bliskości, wobec których nie ciąży na nim jednak obowiązek alimentacyjny, najemca zawiera z nimi umowę zbliżoną do użyczenia. Tego rodzaju stosunek prawny zwykle też łączy najemców z dorosłymi dziećmi, które po osiągnięciu pełnoletniości i usamodzielnieniu się nie opuściły wynajmowanego mieszkania. Stroną umowy z takimi osobami pozostaje najemca i on też może ją rozwiązać (art. 716 KC). Uprawnienia takich osób do korzystania z lokalu są względem wynajmującego pochodne i zależne od uprawnień najemcy, co oznacza, że gasną wraz z uprawnieniami najemcy (zob. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95, z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7-8, poz. 118).

W kodeksie cywilnym i w ustawie o ochronie praw lokatorów ustawodawca uwzględnił sytuację osób wprowadzonych do lokalu przez najemcę, z którymi wynajmujący nie zawierał umowy najmu i przewidział ich odpowiedzialność solidarną z najemcą za zapłatę czynszu i innych opłat (art. 688¹ § 1 KC) oraz obowiązek wezwania takich osób do udziału w sprawie o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu (art. 15 ust. 1 OchrLokU), a także wspominał o roli takich osób w innych sytuacjach związanych z korzystaniem z lokalu (art. 10 ust. 2 OchrLokU). Także w przepisach określających zasady przymusowego wykonania obowiązków opuszczenia i opróżnienia lokali mieszkalnych ustawodawca uwzględnił nie tylko samego byłego najemcę i jego sytuację życiową, ale i sytuację osób, które swój tytuł do korzystania z lokalu wywodziły od najemcy. Wykonanie orzeczenia nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu napotyka w stosunku do tych osób na takie same ograniczenia, jakie dotyczą byłego najemcy; w szczególności osoby te mogą, z uwagi na ich własną sytuację, być uprawnionymi do lokalu socjalnego. Po zakończeniu najmu, wszystkie osoby, które powinny wystąpić w postępowaniu o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu (art. 15 ust. 1 OchrLokU) – tak samo jak były najemca – mają status zajmujących lokal bez tytułu prawnego, lecz objętych regulacją o wykonaniu obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego. W konsekwencji, stosunek prawny nawiązywany na mocy art. 18 ust. 1-3 OchrLokU pomiędzy „właścicielem” i „osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego” w okresie pomiędzy wydaniem orzeczenia nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu i jego wykonaniem dotyczy nie tylko byłego najemcy, lecz i tych osób, które jako bliskie najemcy zajmowały lokal wspólnie z nim w czasie, gdy trwał stosunek najmu. Wskazuje to na ścisły związek omawianego roszczenia z pierwotnym świadczeniem. Czynsz bowiem uiszczany jest okresowo w terminach umówionych (art. 669 KC), a osoby zajmujące lokal wspólnie z najemcą odpowiadają za jego zapłatę solidarnie z nim. Za zapłatę odszkodowania w okolicznościach określonych w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU odpowiadają natomiast in solidum.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 19 stycznia 2021 r. powód podtrzymał wnioski i zarzuty apelacji, podnosząc, że w jego ocenie wydana przez Sąd Najwyższy uchwała potwierdza argumentację apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna, natomiast uznanie zaskarżonego wyroku za nietrafny nie mogło doprowadzić do jego zmiany i orzeczenia meriti przez Sąd II instancji, ponieważ obalenie (w oparciu o uchwałę wydaną w sprawie przez Sąd Najwyższy) zasadniczych wątków argumentacji zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nieuchronnie doprowadziło do konkluzji, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, co stanowi przesłankę zastosowania art. 386 § 4 k.p.c.

Sąd odwoławczy zasadniczo podziela ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji i poczynione na podstawie tak ocenionego materiału ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i uznaje je za własne. Nie ma zatem potrzeby ich powtarzania. Zawarty w apelacji zarzut dowolnej oceny dowodów wydaje się być oparty na nieporozumieniu. Apelujący nie wskazuje w istocie, jakie dowody Sąd I instancji miałby błędnie ocenić, lecz w ramach tego zarzutu polemizuje z konkluzją zawartą w części uzasadnienia zawierającej rozważania prawne. W istocie zatem omawiany zarzut stanowi powtórzenie zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego (skądinąd trafnego).

Rzecz jednak w tym, że ustalenia Sądu I instancji są niewystarczające dla merytorycznego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji poczynił je bowiem jedynie w tym zakresie, w jakim było to niezbędne dla oceny przesłanek materialnoprawnych w postaci legitymacji czynnej i przedawnienia roszczenia. Przesądziwszy brak legitymacji czynnej na najbardziej ogólnym poziomie i równoległe negatywnej przesłanki materialnoprawnej w postaci przedawnienia, Sąd Rejonowy nie widział potrzeby dalszego badania roszczenia. Odmienna ocena obu wyżej wskazanych aspektów prowadzi do sytuacji, w której dalsza weryfikacja roszczenia tak co do zasady jak i co do wysokości staje się niezbędna i Sąd odwoławczy nie może w tym zakresie zastąpić Sądu I instancji, gdyż jest to w rzeczy samej rozpoznanie istoty sprawy.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 390 § 2 k.p.c., uchwała Sądu Najwyższego rozstrzygająca zagadnienie prawne wiąże w danej sprawie. Zatem Sąd odwoławczy związany jest stanowiskiem Sądu Najwyższego zaprezentowanym w uchwale z 8 listopada 2019 r. wydanej w sprawie III CZP 28/19. Należy podkreślić, że uchwała Sądu Najwyższego wymaga z urzędu uzasadnienia, uzasadnienie w tym wypadku jest integralną częścią orzeczenia i sama sentencja bez uchwały nie spełnia swej funkcji prewencyjnej. Uchwała ta jest kierowana przede wszystkim do sądu jako organu procesowego, a nie do stron postępowania (tak T. Ereciński, *Apelacja*, s. 82–83; A. Góra-Błaszczkowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom I A. Komentarz. Art. 1-42412*, Warszawa 2020, teza 6 do art. 390). Stąd należy wywieść, że Sąd odwoławczy jest związany poglądami prawnymi wyrażonymi nie tylko bezpośrednio i wyraźnie w sentencji uchwały, ale i całym przewodem myślowym zaprezentowanym w uzasadnieniu, który doprowadził Sąd Najwyższy do przedstawionej konkluzji.

Podstawą prawną roszczenia powoda jest art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako *OchrLokU*), które stanowią, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Należy zastosować na potrzeby niniejszego postępowania pogląd Sądu Najwyższego, który stwierdził co do charakteru prawnego roszczenia z art. 18 *OchrLokU*, iż jest ono wypadkową z jednej strony ochrony interesów wynajmującego (zastępując możliwy do uzyskania czynsz) i z drugiej strony względów socjalnych, nie pozwalających traktować sytuacji korzystania z lokalu przez byłego najemcę jako czynu niedozwolonego. Nazwanie roszczenia odszkodowaniem może być zatem mylące, ponieważ w istocie zastępuje ono czynsz i pełni jego rolę. Tym samym fakt „poszkodowania” poprzez niewykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu po jego zakończeniu nie jest decydujące dla legitymacji czynnej. Sąd Najwyższy podkreślił również, że omawiane roszczenie należy odróżnić od wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. Ten ostatni aspekt zapatrywania Sądu Najwyższego całkowicie obala

argumentację Sądu I instancji co do przedawnienia roszczenia. Należy podzielić wyrażone w apelacji stanowisko, że skoro roszczenie to znajduje podstawę w stosunku obligacyjnym pomiędzy właścicielem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU a lokatorem, a nie w stosunkach prawnorzeczowych, to tym samym przywołany przez Sąd I instancji termin przedawnienia określony w art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie może znaleźć zastosowania. Jest to bowiem przepis dotyczący ściśle roszczeń wynikłych na tle stosunków prawnorzeczowych – pomiędzy właścicielem (w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego) a samoistnym posiadaczem danej rzeczy. Jako wyjątek od zasadniczych unormowań art. 118 k.c., nie może on być interpretowany rozszerzająco; nieuprawnione jest więc rozciąganie jego zastosowania na roszczenia wynikające ze stosunków obligacyjnych. Oczywistym jest bowiem, że pojęcie właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU nie wiąże się z prawnorzeczowym uprawnieniem danego podmiotu do rzeczy, lecz z usytuowaniem tego podmiotu w stosunku obligacyjnym, którego przedmiotem jest uprawnienie do używania lokalu. Brak jest szczególnego unormowania terminu przedawnienia dla roszczeń, o których mowa w art. 18 ust. 1 OchrLokU, a więc zastosowanie znajdują ogólne terminy przedawnienia – art. 118 k.c. Nie ulega wątpliwości, że omawiane roszczenie zostało przez ustawodawcę zakwalifikowane jako roszczenie okresowe, a więc będzie to termin trzyletni.

Konkludując tę część wyводу – objęte pozwem poszczególne roszczenia okresowe o odszkodowanie z art. 18 ust. 1 OchrLokU stały się wymagalne w roku 2014 i przyjmując trzyletni termin przedawnienia przedawniłyby się dopiero w roku 2017; wniesienie powództwa w dniu 24 maja 2016 przerwało bieg terminu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), a zatem, wbrew zapatrywaniu Sądu I instancji, do przedawnienia nie doszło.

Na tle wydanej w sprawie uchwały nie można również podzielić zapatrywania Sądu I instancji na temat legitymacji czynnej powoda, aczkolwiek zaprezentowane w apelacji w tym zakresie wnioski, mające zmierzać do uzyskania wyroku reformatoryjnego, jest zbyt daleko idące. Wobec przyjęcia poglądu, że podmiotem legitymowanym czynnie w niniejszym procesie jest właściciel w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU, zasadniczo legitymację tę posiadałoby Miasto P., gdyż jest to podmiot, z którym łączył pozwanego stosunek najmu lokalu. Jednakże należy częściowo podzielić argumentację apelującego na temat znaczenia umowy dzierżawy z dnia 9 października 2013 r., na mocy której Miasto P. przekazało powodowej spółce m.in. prawo do pobierania pożytków z przedmiotu umowy. W uzasadnieniu wydanej w niniejszej sprawie uchwały Sąd Najwyższy przesądził (odpowiadając jak się zdaje pośrednio na punkt 2. zadanego zapytania prawnego), iż zawarcie umowy dzierżawy oznacza upoważnienie dzierżawcy do pobierania pożytków cywilnych (czynszu najmu lokalu). Jest to więc pewne okrojenie uprawnień właścicielskich na jego rzecz. Wraz z przeniesieniem wiązki uprawnień właścicielskich (uprawnienia do pobierania pożytków z przedmiotu własności) dochodzi również do przeniesienia na dzierżawcę całokształtu związanych z tym uprawnień ochronnych – w tym prawa do żądania odszkodowania w przypadku naruszenia tego uprawnienia cudzym działaniem, polegającym na korzystaniu z lokalu mimo ustania stosunku prawnego, który do tego legitymował. Sąd odwoławczy także w tym zakresie jest związany poglądem Sądu Najwyższego, a więc – w wymiarze ogólnym – istnienie uprawnienia powoda do domagania się odszkodowań z art. 18 ust. 1 OchrLokU w oparciu o umowę dzierżawy jest przesądzone, bez konieczności odwoływania się do zaprezentowanej w apelacji konstrukcji cesji wierzytelności, a w oparciu o samą właściwość umowy dzierżawy. Należy zgodzić się, że umowa ta nie czyni powodowej spółki wynajmującym (właścicielem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU), nie powoduje zmiany stron stosunku zobowiązaniowego, natomiast z samej swej natury przenosi na powoda tę wiązkę uprawnień właścicielskich, która zawiera w sobie uprawnienie do pobierania pożytków, wraz z chroniącym to prawo powództwem – a taki właśnie charakter ma żądanie procesowe sformułowane w niniejszej sprawie.

Rzecz jednak w tym, że ocena zasadności roszczenia wymaga ustalenia, czy opisana wiązka uprawnień przeszła na powoda – w odniesieniu do tego konkretnego lokalu, który zajmował pozwany w okresie objętym pozwem. Sąd I instancji (poprzestając na najbardziej ogólnym poziomie oceny legitymacji czynnej) zaniechał szczegółowego ustalenia, jaki był przedmiot umowy dzierżawy i między innymi w tym Sąd odwoławczy upatruje nierozpoznania istoty sprawy. Przedłożony przez powoda aneks nr 3 z 22.07.2016r. w § 1 ust. 2 opisuje przedmiot umowy jako „nieruchomości niezabudowane i zabudowane oraz udziały w tych nieruchomościach, wraz z wszelkimi obiektami znajdującymi się na tych nieruchomościach, jak również spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, określone w

załączniku nr 1 do niniejszej umowy, stanowiącym jej integralną część”. Załącznik nr 1 nie znalazł się w aktach sprawy; należy przy tym zauważyć, że strona pozwana zakwestionowała roszczenie m.in. w aspekcie legitymacji czynnej. Sąd I instancji rozpoznając ponownie sprawę powinien dokonać wszechstronnej i całościowej oceny zebranego materiału w celu dokonania dodatkowych ustaleń faktycznych – mianowicie, czy materiał ten (tj. zgromadzone dowody, w kontekście stanowisk stron, w szczególności zaprzeczenia strony pozwanej) pozwala na ustalenie, że prawo do pobierania pożytków z lokalu opisanego w pozwie weszło w skład przedmiotu umowy dzierżawy.

Negatywny wynik powyższego badania musiałby prowadzić do oddalenia powództwa, natomiast w razie korzystnego dla powoda przesądzenia tej kwestii otwiera się droga do poczynienia ustaleń faktycznych w zakresie wysokości roszczenia, których już Sąd I instancji w ogóle nie prowadził, przesądzivszy o niezasadności powództwa co do zasady. Rozpoznając sprawę ponownie Sąd I instancji powinien skonfrontować kwotę żadaną pozwem z zaoferowaną przez powoda dokumentacją oraz faktem, iż strona pozwana zakwestionowała powództwo także co do wysokości, podnosząc, że ten aspekt roszczenia nie został należycie wykazany przez powoda. Może on w istocie budzić wątpliwości, biorąc pod uwagę zestawienie znajdujące się na k. 10 – jest to dokument pochodzący wyłącznie jednostronnie od powoda, nie ma dowodu, aby pozwany rozliczenie to uznał. Nie sposób nie zauważyć, że poza świadczeniami oznaczonymi jako odszkodowanie (710,30 zł + 710,30 zł + 462,65 zł), naliczone za okres wskazany w pozwie znajdują się tam jeszcze inne kwoty ujęte jako „rozliczenie świadczeń / opróżnienie i uporządkowanie lokalu po eksmisji”. Do Sądu I instancji należy ocena, czy i w jakim zakresie poszczególne pozycje rozliczenia uznać za wykazane, zarówno na poziomie twierdzeń o faktach jak i na poziomie zaoferowanych dowodów. W odniesieniu do odszkodowania Sąd I instancji winien nadto zweryfikować, czy odpowiada ono wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 2 OchrLokU).

Sąd I instancji rozpoznając sprawę ponownie winien również odnieść się do kwestii legitymacji biernej pozwanego (zasygnalizowanej również w uzasadnieniu uchwały wydanej przez Sąd Najwyższy) oraz do problematyki wymagalności roszczenia (podniesionej z kolei w odpowiedzi na pozew sformułowanej przez kuratora pozwanego).

Mnogość i znaczenie dla istoty sprawy wskazanych wyżej zagadnień, do których Sąd I instancji nie odniósł się, uznając roszczenie a priori za bezzasadne, powoduje konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Z uwagi na powyższe, Sąd odwoławczy orzekł jak w sentencji wyroku, w oparciu o przepis art. 386 § 4 k.p.c. Na podstawie art. 108 § 2 k.p.c., Sąd drugiej instancji, uchylając zaskarżone orzeczenie i przekazując sprawę sądowi pierwszej instancji do rozpoznania, pozostawił temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Ewa Fras-Przychodni Tomasz Żak Piotr Bagiński