

POSTANOWIENIE

Dnia 7 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa Macieja N., Barbary P., Ewy U.-B. i Celiny R.
przeciwko Henrykowi K. i Józefie K.

o eksmisję,

na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 maja 2009 r.,

na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy w Ł.

postanowieniem z dnia 8 grudnia 2008 r.,

„Czy zarządca nieruchomości, stanowiącej współwłasność osób fizycznych, któremu współwłaściciele przekazali zarząd w drodze umowy, a który nie jest współwłaścicielem tej nieruchomości ma legitymację procesową czynną w procesie o eksmisję byłych najemców lokalu mieszkalnego?”

Odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Ł. rozpoznając apelację wniesioną przez powoda Macieja N. od wyroku Sądu Rejonowego w Ł. z dnia 12 czerwca 2008 r. powziął istotne wątpliwości i na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne sformułowane w sentencji swojego postanowienia z dnia 8 grudnia 2008 r. Zagadnienie to powstało na tle następującego stanu faktycznego.

Współwłaściciele nieruchomości położonej w Ł. przy ul. K. [...] - Celina R., Ewa U. – B., Alina G., Barbara P. i Irena S. zawarli z powodem Maciejem N. umowę, mocą której oddali opisaną powyżej nieruchomość w zarząd. Powód - Maciej N. pozwem z dnia 31 stycznia 2008 roku wystąpił przeciwko pozwanym Henrykowi K. oraz Józefie K. o opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 30 znajdującego się w budynku oznaczonym numerem [...] położonym przy ul. K. w Ł. Sąd Rejonowy wyrokiem zaocznym z dnia 12 czerwca 2008 r. powództwo oddalił. Według Sądu I instancji osoba sprawująca zarząd nieruchomością na podstawie umowy zawartej ze współwłaścicielami nie posiada legitymacji procesowej czynnej w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu Rejonowego w razie władania rzeczą przez osobę nieuprawnioną roszczenia określone w art. 222 k.c. przysługują jedynie właścicielowi. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący i niemożliwa jest jego modyfikacja.

Rozpoznający sprawę skutek apelacji powoda Sąd Okręgowy powziął istotne, w jego ocenie, wątpliwości czy zarządca, który nie jest współwłaścicielem zarządzanej nieruchomości ma legitymację procesową czynną w procesie o eksmisję byłych najemców lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład tej nieruchomości. Jak podkreślił Sąd Okręgowy legitymacja procesowa to uprawnienie określonego podmiotu do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie bądź w określonym stosunku materialnoprawnym, łączącym owe strony, bądź w ustawie. O ile w pierwszej sytuacji strona, która żąda ochrony prawnej, jest również stroną stosunku prawnego, jest zatem legitymowana materialnie, o tyle w sytuacji ustawowego upoważnienia osoba ta nie jest stroną stosunku prawnego, który stanowi podstawę

faktyczną powództwa, stąd też legitymacja ta określana jest mianem formalnej. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w przypadku zarządcy nieruchomości wspólnej możemy mieć do czynienia zarówno z zarządcą, którego sytuacja prawna jest uregulowana ustawowo (zarządca sądowy) jak i z tzw. zarządcą umownym, gdy zostaje on upoważniony do zarządu rzeczą wspólną na podstawie umowy współwłaścicieli.

W ocenie Sądu Okręgowego dla rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego sformułowanego w jego postanowieniu istotna jest analiza pozycji prawnej zarządcy nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności w przypadku zarządu sądowego (jako wyraźnie i kompleksowo uregulowanego) oraz umownego.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości następuje w przypadkach wskazanych w art. 203 k.c. i art. 269 § 1 k.c., przy zastosowaniu reguł zawartych w art. 611 - 616 k.p.c., przy czym w razie ustanowienia zarządu sądowego do sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości (art. 615 k.p.c.). Zgodnie zaś z art. 935 k.p.c. zarządca zajętej nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością taki zarządca może pozywać i być pozywany. Zdaniem Sadu Okręgowego oznacza to, że zarządca ustawowy, w sprawach wynikających z zarządu, posiada zdolność sądową i procesową. Jest on osobą, która sprawuje we własnym imieniu zarząd zajętej nieruchomości, stanowiącą mienie dłużnika, jednakże działa na rachunek masy majątkowej dłużnika. Dłużnik przez fakt ustanowienia zarządcy nie traci zdolności procesowej, ale jego działania są bezskuteczne wobec zarządcy i ewentualnie uczestników spraw sądowych związanych z zarządem nieruchomością i jej użytkowaniem (orzeczenie SN z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66). Stanowisko to zachowuje aktualność także na gruncie zarządu ustawowego.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że zarząd sądowy jest rozwiązaniem wkraczającym w sferę uprawnień właścicielskich na mocy postanowienia sądu w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek ustawowych, natomiast zakres uprawnień i osoba zarządcy umownego zależy od woli samych współwłaścicieli. Współwłaściciele w drodze umowy mogą określić sposób zarządu rzeczą wspólną. Trzeba przy tym pamiętać, że co do zasady czynności zarządu obejmują: czynności prawne, czynności faktyczne oraz czynności polegające na załatwianiu spraw urzędowych przed sądami, władzami i urzędami. Jednak przepisy art. 199 - 201 k.c. nie mają charakteru norm bezwzględnie obowiązujących, współwłaściciele mogą zatem postanowić, iż zarząd rzeczą wspólną będzie sprawował w imieniu wszystkich jeden z nich albo osoba trzecia, mogą określić rodzaj czynności prawnych lub faktycznych, do których dokonania potrzebna będzie zgoda wszystkich albo tylko większości współwłaścicieli. W drodze umowy o zarząd nieruchomością wspólną współwłaściciele rezygnują z części przysługujących im z tytułu prawa własności prerogatyw, o których mowa w art. 140 k.c., na rzecz jednego z nich lub wybranej osoby trzeciej. Umowa ta wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli (jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną).

Problem sformułowany w przedstawionym Sądowi Najwyższemu pytaniu prawnym dotyczy sytuacji zarządcy nieruchomości, stanowiącej współwłasność, któremu współwłaściciele przekazali zarząd w drodze umowy, a który nie jest współwłaścicielem nieruchomości. Innymi słowy jest to osoba trzecia, pozostająca poza stosunkiem współwłasności. Istotną wątpliwość budzi, czy podmiot taki może występować jedynie jako pełnomocnik procesowy współwłaścicieli w procesie o eksmisję, czy też posiada legitymację procesową czynną w takim procesie.

Zdaniem Sądu Okręgowego za uznaniem, że zarządca umowy, który nie ma statusu współwłaściciela nieruchomości, posiada legitymację procesową w sprawach o eksmisję przemawia podobieństwo instytucji zarządcy sądowego (ustawowego) oraz umownego.

Zakres uprawnień zarządcy sądowego ogranicza się jedynie do czynności wynikających ze zwykłego zarządu przedmiotem współwłasności. W przypadku

zarządcy umownego, bez względu na fakt czy jest to jeden ze współwłaścicieli czy też osoba trzecia, zakres uprawnień wynika przede wszystkim z umowy o zarząd. W zakresie sprawowanego zarządu zarządca wyłącza kompetencje współwłaścicieli - w przypadku zarządu sądowego o zakresie tego wyłączenia zdecydował ustawodawca, w przypadku zarządcy umownego - decydujący głos mają sami współwłaściciele. Do osoby zarządcy nie będącego współwłaścicielem winny znaleźć w drodze analogicznego zastosowania przepisy art. 931 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Przyjęcie stanowiska przeciwnego prowadzi do wniosku, że zarządca umowny miałby kompetencję do dokonywania czynności materialnoprawnych dotyczących przedmiotu zarządu, np. byłby władny do poboru czynszu od najemców lokali, ale nie do wystąpienia z powództwem o zapłatę za zaległy czynsz przeciwko najemcy. Byłby władny do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, której nie był stroną, ale byłby pozbawiony prawa do występowania we własnym imieniu o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Odmowa legitymacji czynnej zarządcy tylko ze względu na sposób ustanowienia zarządu, wydaje się sztuczne. Skoro bowiem zarządca na mocy umowy o zarząd nieruchomością nabywa pewne prawa i obowiązki dotyczące przedmiotu współwłasności, których zakres określa umowa, winien również mieć możliwość obrony tych praw i realizacji obowiązków, a drogą tą jest również droga sądowa.

Sąd Okręgowy podkreślił, że chodzi tu o prawa i obowiązki, z których wcześniej na mocy umowy o zarząd zrezygnowali współwłaściciele nieruchomości właśnie na rzecz zarządcy, który w powyższym zakresie wyłączył działanie samych współwłaścicieli. Pominięcie przez ustawodawcę kwestii legitymacji procesowej zarządcy umownego stanowi wyraźną lukę, która może być wypełniona w drodze analogii legis. Za stosowaniem per analogiam art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. przemawia po pierwsze, zbliżony zakres działania obu podmiotów ograniczony wykonywaniem czynności dotyczących zwykłego zarządu nieruchomością wspólną po drugie zaś analogiczne usytuowanie zarządcy sądowego oraz umownego względem współwłaścicieli, tj. podmiotu, który działa nie jako pełnomocnik, ale w imieniu własnym, ze skutkiem na rzecz współwłaścicieli. Analogia zaś - zgodnie z maksymą *ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio* - opiera się na zasadzie, że stosunki, które wykazują tę

same cechy, powinny być poddane tej samej regule. Wymaganie w takiej sytuacji od współwłaścicieli odrębnego pełnomocnictwa procesowego dla zarządcy pozostawałoby w sprzeczności z istotą zarządu.

Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę na to, że z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż zarządca ustanowiony na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, działa ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej właściciela. Ustawodawca nie był precyzyjny i nie określił, czy czynności zarządu powinny być dokonywane we własnym imieniu, czy też - w imieniu właściciela nieruchomości. Zdaniem Sądu nie ma przeszkód, aby obie te możliwości uznać za dopuszczalne. Zarządca mógłby być zatem albo pełnomocnikiem, albo zastępcą pośrednim.

Z drugiej strony Sąd Okręgowy wskazał na ważne argumenty przemawiające przeciwko możliwości analogicznego stosowania przepisów o zarządzie sądowym do zarządu umownego. Po pierwsze, należy zwrócić uwagę na treść art. 87 k.p.c., zgodnie z którym pełnomocnikiem procesowym strony może być osoba sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony. Z przepisu tego można by wywodzić, iż intencją ustawodawcy było, aby zarządca majątku, a zatem również zarządca nieruchomości był jedynie pełnomocnikiem. Na marginesie trzeba jednak podkreślić, że nowelizacja art. 87 k.p.c. nastąpiła na mocy ustawy z dnia 2 lipca 2004 r., na mocy której poszerzono krąg uprawnionych do reprezentowania strony w procesie. Wcześniej przez kilka lat w polskiej procedurze cywilnej nie było normy, która pozwalała osobie wykonującej zarząd majątkiem występować w postępowaniu cywilnym jako pełnomocnik. Pojęcia „zarząd majątkiem” oraz zarządzanie nieruchomością wspólną nie są tożsame. Zarządzanie majątkiem rozciągać się może na różne składniki majątku strony. Poza tym nie można wykluczyć, że zakres umownego umocowania zarządcy będzie w poszczególnych wypadkach różny. Sama nowelizacja art. 87 k.p.c. nie wyklucza zatem przyznania zarządcy umownemu ograniczonej zdolności sądowej. Podnosi się również, że w przypadku, gdy stroną umowy najmu nie jest zarządca działający jako zastępca pośredni, roszczenie o opróżnienie lokalu mieszkalnego będzie przysługiwało współwłaścicielowi, gdyż to jemu służyć roszczenia z art. 222 i n. k.c. Wskazuje się przy tym na brak możliwości zbycia przez wynajmującego na rzecz zarządcy

roszczenia o wydanie lokalu wynikającego z art. 680 k.c. w zw. z art. 675 k.c., a takie postanowienie umowne należałoby uznać za nieskuteczne. Do przyjęcia, iż konkretna wierzytelność lub roszczenie może być przedmiotem przelewu, wymagane jest bowiem stwierdzenie, iż wierzytelność ta lub roszczenie ma cechę samodzielności w obrocie, czego nie sposób powiedzieć o roszczeniu, które dotyczy zwrotu rzeczy wynajętej.

Przeciwko uznaniu czynnej legitymacji procesowej zarządcy nieruchomości ustanowionemu w umowie, który nie jest współwłaścicielem nieruchomości, przemawia zaś przede wszystkim fakt, że brak jest wyraźnej normy prawnej, na wzór art. 931 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c., która przyznawałaby ograniczoną zdolność sądową zarządcy umownemu, a skoro to ustawodawca decyduje o przyznaniu takiej zdolności, dokonywanie wykładni rozszerzającej nie jest dopuszczalne. Przeciwko stosowaniu argumentu z analogii przemawia także ratio legis zarządu sądowego, którego ustanowienie następuje z uwagi na konflikt interesów pomiędzy współwłaścicielami, dla skutecznego wykonywania zarządu niezbędnym było zatem wyposażenie zarządcy w ograniczoną zdolność sądową. W przypadku zarządu umownego, który opiera się przecież na zgodnych oświadczeniach woli stron, nieskonfliktowani współwłaściciele zawsze mogą udzielić pełnomocnictwa procesowego, przy czym do dokonania czynności zachowawczej uprawniony jest każdy ze współwłaścicieli (art. 209 k.c.), również pełnomocnictwa procesowego w zakresie takiej czynności może udzielić jeden z nich.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z materiału dowodowego zebranego w rozpoznawanej sprawie wynika, że nie budzi żadnych wątpliwości, iż współwłaściciele nieruchomości położonej w Ł. przy ul. K. [...] powierzyli zarząd tą nieruchomością Maciejowi N., który wystąpił z pozwem. Powierzenie zarządu nastąpiło w umowie z dnia 6 sierpnia 2004 r. a to, że wolą stron tej umowy było aby do zakresu zarządu należało uprawnienie do występowania zarządcy z powództwem eksmisyjnym we własnym imieniu i podejmowanie innych czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c., potwierdzili współwłaściciele w pisemnym oświadczeniu z dnia 15 kwietnia 2008 r.

W tej sytuacji zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy jawi się jako pozorne. Ma rację ten Sąd gdy wskazuje, że brak podstaw, aby dla uzasadnienia tego iż zarządcy nieruchomości ustanowionemu w umowie przysługuje czynna legitymacja procesowa, sięgać po analogię do przepisów o zarządzie sądowym. To, że zarządcy nieruchomości przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o eksmisję z lokalu, który znajduje się w zarządzanej przez niego nieruchomości nie wymaga jednak w żadnym razie sięgania po taką analogię, skoro w umowie takie uprawnienie zostało mu przyznane.

W rozpoznawanej sprawie mamy wobec tego 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 materialnoprawnym powstałym na podstawie umowy pomiędzy współwłaścicielami a zarządcą. Oceny wymaga wobec tego tylko to, czy zakres swobody stron umowy o zarząd nieruchomością obejmuje także takie ukształtowanie sytuacji prawnej zarządcy, że nie będzie on tylko pełnomocnikiem współwłaścicieli, ale będzie mógł wykonywać zarząd nieruchomością w imieniu własnym na rzecz współwłaścicieli. Jest to zagadnienie zupełnie inne niż to, które przedstawił Sąd Okręgowy i jego rozstrzygnięcie pozostaje w jego kompetencji.

Tylko na marginesie należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 353¹ k.c. aby uznać, że swoboda stron (współwłaścicieli i zarządcy) w zakresie kształtowania ich stosunku prawnego jest ograniczona, trzeba by wskazać przepis prawa, który wyłączałby możliwość przyznania zarządcy pozycji zastępcy pośredniego, czyli działania w imieniu własnym w tym także w sprawach sądowych. Trudno także takiego ograniczenia poszukiwać w naturze zarządu. To wręcz odwrotnie jak trafnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie zarząd nieruchomością obejmuje dokonywanie czynności prawnych i faktycznych, a także w niezbędnym dla jego właściwego sprawowania zakresie, czynności zachowawczych w tym sądowych. Wreszcie nie widać żadnych racjonalnych powodów, aby zakazywać współwłaścicielom takiego ukształtowania zarządu, aby zarządca bez zwracania się do nich mógł we własnym imieniu występować z powództwem o eksmisję osób,

które utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu znajdującego się w zarządzanej przez niego nieruchomości. Dla przyznania zarządcy takiego uprawnienie nie trzeba też przenosić na niego roszczenia windykacyjnego lub roszczenia o którym mowa w art. art. 675 k.c. w związku z art. 680 k.c. lecz wystarczy upoważnić go do wykonywania takiego roszczenia w jego własnym imieniu na rzecz uprawnionego. Zakazu takiego upoważnienie nie sposób zaś doszukiwać się w naturze wspomnianych roszczeń.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c. i art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz. U. Nr 240, poz. 2052), orzekł jak w sentencji.