

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2020 r., wydanym w sprawie z powództwa D. U. – zarządcy sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...) przeciwko P. S. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11.066,01 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.917,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 2.033,83 zł jako nieuiszczone koszty sądowe, zwrócił powodowi ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 269,00 zł tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu oraz przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz r. pr. E. B. kwotę 2.952,00 zł jako zwrot kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Apelację od tego wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości z wyjątkiem rozstrzygnięcia o kosztach pomocy prawnej udzielonej z urzędu, wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa wraz z zasądzeniem zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji według norm przepisanych oraz o przyznanie pełnomocnikowi reprezentującemu pozwanego z urzędu zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej w postępowaniu apelacyjnym, które nie zostały pokryte w całości ani w części; na wypadek nieuwzględnienia apelacji skarżący domagał się nieobciążania go kosztami postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie oraz zaniechanie dokonania wszechstronnej analizy i oceny całości zebranego w sprawie materiału dowodowego w zgodzie z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, a tym samym naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i jednocześnie:

uznanie za wiarygodną wersji powoda oraz zeznań świadków H. W. i Z. J., jakoby doszło do zawarcia umowy najmu z pozwanym oraz że zostały uzgodnione przedmiotowo istotne warunki umowy, a pozwany korzystał z lokalu jak najemca, podczas gdy pozwany nigdy nie podpisał umowy najmu i nawet w formie ustnej nie zostały ustalone podstawowe warunki umowy najmu, zaś pozwany jest współwłaścicielem nieruchomości, w której znajduje się lokal i korzystał z lokalu jako współwłaściciel, a nie jako najemca;

pominięcie faktu, że pozwany jest współwłaścicielem nieruchomości i siłą rzeczy nie mógł być stroną umowy najmu, a tym bardziej nie mógł być zobowiązany do zapłaty czynszu najmu, który jest zapłatą za korzystanie z rzeczy cudzej, a nie własnej;

przyjęcie, że pozwany był zainteresowany wynajęciem lokalu, podczas gdy z zeznań świadków i z przesłuchania powoda wynika jedynie, że pozwany był zainteresowany zamieszkaniem w lokalu, a projekt umowy najmu został sporządzony z inicjatywy H. W. (2), a nie z inicjatywy pozwanego;

przyjęcie, że zarządca sądowy ma legitymację do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie z uwagi na to, że zachodzi przypadek podstawienia w miejsce podmiotu, który jest objęty działaniem normy indywidualno-konkretnej i że z uwagi na istnienie umowy najmu pomiędzy stronami zarządca był uprawniony do wykonywania czynności zwykłego zarządu w postaci pobierania zaległego czynszu najmu, podczas gdy pomiędzy stronami nie została zawarta umowa najmu i tym samym zarządca nie był uprawniony do wytoczenia powództwa przeciwko współwłaścicielowi bez zgody współwłaścicieli;

- art. 615 k.p.c. w związku z art. 935 § 3 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że powód, działając jako zarządca sądowy, nie musiał uzyskiwać zgody współwłaścicieli na wytoczenie powództwa przeciwko współwłaścicielowi, podczas gdy jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu i tym samym zarządca powinien uzyskać zgodę pozostałych współwłaścicieli;

- art. 365 § 1 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej sprawie wyłącznie wiążąca powinna być treść rozstrzygnięcia Sądu zasądającego od pozwanego czynsz najmu za czas poprzedzający okres objęty niniejszym pozwem i tym samym przyjęcie związania orzeczeniem z roku 2016, nie zaś orzeczeniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 25 kwietnia 2019 r. wydanym w sprawie III Ca 109/19, w którym Sąd uznał, że nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy najmu ze względu na nieustalenie podstawowych warunków umowy;
- art. 98 k.p.c. w związku z art. 102 k.p.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i obciążenie pozwanego kosztami postępowania, chociaż w sprawie zachodził szczególny przypadek uzasadniający nieobciążanie go kosztami;
- art. 680 k.c. w związku z art. 659 § 1 k.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że pomiędzy stronami doszło do uzgodnienia elementów koniecznych umowy najmu i tym samym do zawarcia umowy ustnej, podczas gdy strony nie uzgodniły podstawowych warunków umowy najmu, przez co nie mogło dojść do skutecznego jej zawarcia, a co więcej, współwłaściciel nie mógłby zostać skutecznie zobowiązany do zapłaty czynszu najmu rzeczy, do której przysługuje mu prawo własności, gdyż umowa najmu jest umową dotyczącą korzystania z rzeczy cudzej;
- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że pozwany nie korzysta z ochrony prawa podmiotowego z uwagi na nieopłacanie czynszu za zajmowany lokal i tym samym niewywiązywanie się z obowiązków umownych, podczas gdy pozwany korzystał ze swego prawa własności poprzez używanie lokalu i jednocześnie nie był zobowiązany do opłacania czynszu najmu, a tym samym żądanie od niego w tych okolicznościach zapłaty tego czynszu jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego, tym bardziej, że pozwany nie czerpie żadnych pożytków z nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od skarżącego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Postanowieniem z dnia 15 lutego 2021 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zawiesił postępowanie apelacyjne na podstawie art. 174 § 1 pkt. 1 k.p.c. – ze skutkiem od dnia 21 grudnia 2020 r. – z uwagi na śmierć powoda, a postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2021 r. podjął zawieszony postępowanie apelacyjne z udziałem M. A. jako nowego zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...) ustanowionego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 11 marca 2021 r. wydanym w sprawie III Ns 457/11.

W piśmie procesowym z dnia 16 czerwca 2021 r. M. A. podtrzymała dotychczasowe stanowisko strony powodowej z tą różnicą, że w związku ze zmianą podmiotu występującego w roli powoda i uprawnionego do otrzymania świadczeń dochodzonych pozwem wniosła o zasądzenie żądanej pozwem należności oraz kosztów procesu na swoją rzecz, a w konsekwencji o stosowną zmianę zaskarżonego orzeczenia, domagając się ponadto zasądzenia na swoją rzecz od skarżącego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

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

Apelacja jest bezzasadna.

Skarżący w pierwszej kolejności usiłuje przekonać Sąd odwoławczy, że zarządcy sądowemu nieruchomości nie przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem o zapłatę czynszu najmu lokalu, ponieważ pomiędzy stronami nie została zawarta umowa najmu, a już sam fakt, że pozwany jest współwłaścicielem nieruchomości powoduje, iż wystąpienie z powództwem o zapłatę czynszu „(...) tym bardziej (...)” nie może zostać potraktowane jako czynność zwykłego zarządu, do której dokonania bez zgody innych współwłaścicieli uprawniony jest zarządca. W odpowiedzi podnieść trzeba, że argument o niezawarciu przez strony umowy najmu może mieć ewentualne znaczenie dla kwestii zasadności żądania pozwu, jednak brak podstaw, by uznać, że przesądza on o legitymacji zarządcy w zakresie wystąpienia do Sądu z takim powództwem. W myśl art. 935 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. zarządca sądowy nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki, ma on zatem prawo pobierać wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach

zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne, a ponadto w sprawach wynikających z zarządu nieruchomości może pozywać i być pozywany, z tym jednak zastrzeżeniem, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu może wykonywać tylko za zgodą współwłaścicieli, a w jej braku – za zezwoleniem sądu; zastrzeżenie to oznacza, że również jedynie w sprawach zwykłego zarządu zarządca może wszczynać postępowania sądowe bez konieczności uzyskania zgody współwłaścicieli lub sądu. Z powołanych przepisów wynika, że o istnieniu po stronie zarządcy uprawnienia do wystąpienia do Sądu z powództwem bez takiej zgody decyduje wyłącznie możliwość zakwalifikowania dochodzenia określonego roszczenia jako czynności zwykłego zarządu rzeczą, a zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie, przesądzono w sposób niebudzący większych wątpliwości, że czynnością zwykłego zarządu nieruchomości jest dochodzenie przez zarządcę zapłaty czynszu od najemców. Nie jest jasne dla Sądu II instancji – i nie wyjaśnił tego również skarżący w swojej apelacji – z jakich przyczyn wytoczenie takiego powództwa miałyby przekraczać zakres zwykłego zarządu wówczas, gdy żądanie zapłaty skierowane zostanie przeciwko współwłaścicielowi rzeczy, który według twierdzeń składających się na podstawę faktyczną powództwa jest jednocześnie zobowiązany do uiszczania czynszu najmu. Nawet gdyby powództwo takie miałyby z jakichkolwiek przyczyn okazać się niezasadne ze względu na osobę pozwanego, choćby i dlatego, że – jak wywodzi apelujący – nie może skutecznie powstać stosunek najmu, w ramach którego współwłaściciel występuje w roli najemcy, to nie zmieniałyby to faktu, że powództwo o zapłatę czynszu najmu, niezależnie od tego, przeciwko komu jest wytaczane i czy okaże się zasadne, należy do czynności zwykłego zarządu nieruchomości, a zarządca sądowy legitymowany jest do jego wniesienia i popierania przed Sądem. Zarzuty apelacyjne odnoszące się do kwestii legitymacji procesowej zarządcy, zarówno oparte na treści art. 935 § 3 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c., jak i dotyczące poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, należy więc uznać za chybione.

W ramach zarzutów odnoszących się już do kwestii zasadności powództwa apelujący podnosi – jak wyżej wspomniano – że treść art. 680 k.c. w związku z art. 659 § 1 k.c. zakazuje właścicielowi lub współwłaścicielowi rzeczy występowania w charakterze najemcy własnej rzeczy, gdyż umowa najmu jest umową dotyczącą korzystania z rzeczy cudzej i wyprowadza stąd wniosek, że „(...) siłą rzeczy (...)” nie może skutecznie powstać obowiązek właściciela lub współwłaściciela rzeczy do zapłaty czynszu najmu. Stanowisko takie wydaje się być odosobnione, a co więcej, nie zostało też poparte przekonującą argumentacją. Treść przywołanych przepisów materialnoprawnych w rzeczywistości nie zawiera jakichkolwiek ograniczeń co do podmiotów stosunku najmu, a przytoczona w uzasadnieniu apelacji wypowiedź przedstawiciela doktryny, kwalifikująca najem jako korzystanie z rzeczy cudzej, jest jedynie pewnym niezbyt precyzyjnym uogólnieniem, nie zaś definicją kodeksowej umowy nazwanej. Bezsprzecznie ważność i skuteczność umowy najmu nie jest uzależniona od ewentualnego przysługiwania jej stronom praw rzeczowych do przedmiotu najmu oraz ich rodzaju; od dawna nie ma wątpliwości, że wobec faktu, iż najem wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne, wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu (tak już w orzeczeniu SN z dnia 14 kwietnia 1961 r., 3 CR 806/60, OSNC Nr 3 z 1962 r., poz. 101, ale także w wyroku SN z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, OSNC Nr 10 z 1999 r., poz. 175, w wyroku SN z dnia 11 sierpnia 2016 r., I CSK 603/15, niepubl. lub w postanowieniu SN z dnia 19 grudnia 2020 r., V CSK 295/20, niepubl.). Podobnie fakt przysługiwania prawa własności nie eliminuje sam przez się nikogo z kręgu podmiotów mogących wynająć rzecz od osoby, która jest w stanie zapewnić potencjalnemu najemcy realizację jego uprawnień, np. jej użytkownika (tak J. Panowicz-Lipska [w:] „System prawa prywatnego. Tom 8. Prawo zobowiązań – część szczegółowa” pod red. J. Panowicz-Lipskiej, Warszawa 2004, s. 11; tak również J. Górecki, G. Matusik [w:] „Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. K. Osajdy, 2021, teza 2.4 do art. 659 lub S. Strzelecka, „Najem. Komentarz do przepisów Kodeksu cywilnego”, Warszawa 2021, teza 8 do art. 659). W orzecznictwie podkreśla się, że w prawie polskim nie ma przeszkód ku temu, ażeby jeden z współwłaścicieli nieruchomości stał się także jej najemcą na podstawie stosunku prawnego, w którym wynajmującym będą wszyscy właściciele nieruchomości. Skoro ogólną zasadą prawa cywilnego jest zasada swobody umów, a możliwości zawarcia takiej umowy nie sprzeciwia się ani społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności, ani też względy współżycia społecznego, to nie ma podstaw, aby przyjmować niedopuszczalność takiego ukształtowania stosunku najmu (tak w wyroku SA w Krakowie z dnia 13 czerwca 2014 r., I ACa 514/14, niepubl.). Pogląd jest oczywiście trafny również w wypadku, gdy umowę jako wynajmujący zawiera zarządca sądowy, do którego obowiązków należy wykonywanie za współwłaścicieli czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

Dalej autor apelacji podnosi, że Sąd I instancji nieprawidłowo uznał, iż na gruncie art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie wydane w sprawie XVIII C 4110/15 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi jest dla niego wiążące w rozpoznawanej sprawie w zakresie kwestii prejudycjalnej, a mianowicie dokonanego w toku tego postępowania ustalenia, że pomiędzy pozwanym i zarządcą sądowym nieruchomości doszło do zawarcia stosunku najmu przedmiotowego lokalu; skarżący jest zdania, że tego rodzaju wiązanie nie zachodzi, zaś Sąd winien był przyjąć z kolei za wiążący pogląd bardziej korzystny dla strony pozwanej pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 25 kwietnia 2019 r. wydanego w sprawie III Ca 109/19. Z takim stanowiskiem zgodzić się nie można. Wprawdzie prawomocny wyrok w sprawie czynszu najmu wiąże, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., sądy i inne wymienione w tym przepisie podmioty tylko co do przysługiwania w stanie stanowiącym podstawę tego rozstrzygnięcia powodowi wobec pozwanego zasądzonego roszczenia; a w razie oddalenia powództwa – jego nieprzysługiwania w oddalanej części. Żadnych innych skutków prawnych na podstawie przywołanego przepisu nie można wywodzić z takiego orzeczenia i nie przesądza ono w sposób wiążący istnienia przesłanek roszczenia o zapłatę czynszu w innych okresach niż objęte tym wyrokiem. Nie mają bowiem mocy wiążącej ani poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia, ani też motywy i ustalenia faktyczne zawarte w tym uzasadnieniu. W konsekwencji, skoro przedmiotem prawomocności materialnej jest ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły, to Sąd przy wydaniu wyroku nie jest związany ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku. (tak np. w postanowieniu SN z dnia 9 lutego 2017 r., III CZ 63/16, niepubl. lub w postanowieniu SN z dnia 7 maja 2019 r., V CZ 7/19, niepubl.). Z tych przyczyn Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 109/19, której przedmiotem było roszczenie o opróżnienie lokalu mieszkalnego, dokonał samodzielnego badania jej okoliczności faktycznych oraz na ich gruncie przyjął, że pomiędzy P. S. i zarządcą sądowym nieruchomości nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu, gdyż kwestii tych nie obejmowała moc wiążąca wyroku zapadłego w sprawie XVIII C 4110/15 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Inna sytuacja zachodzi w sprawie niniejszej i choć zagadnienie zakresu mocy wiążącej przywołanego wyroku kształtuje się tu w tożsamy sposób, to dla problematyki możliwości badania w tym postępowaniu kwestii zawarcia umowy najmu decydujące znaczenie ma negatywny aspekt prawomocności materialnej tego orzeczenia, którą wyraża art. 366 k.p.c., stosownie do którego wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu (przede wszystkim indywidualizacji sentencji wyroku jako rozstrzygnięcia o przedmiocie sporu) i w jakich motywy te określają istotę danego stosunku prawnego. W stanowiącą przedmiot rozstrzygnięcia podstawę sporu mogą wchodzić różnego rodzaju fakty i zdarzenia prawne, ocenione na podstawie stosownych norm prawa materialnego, w szczególności zdarzenia prawne mające wpływ na istnienie stosunku najmu i zarazem na przesłanki odpowiedzialności najemcy za zapłatę czynszu. Ocena kwestii nawiązania stosunku najmu oraz ustalenie treści zawartej umowy miało w procesie o zapłatę świadczeń czynszowych za poprzedni okres znaczenie prejudycjalne, a ich rozstrzygnięcie oznacza, że w procesie o świadczenie okresowe za następny okres, przez wzgląd na powagę rzeczy osądzonej, nie mogą one być ponownie badane. W efekcie prawomocny wyrok zasądzający świadczenie okresowe ma ten skutek, że rozstrzyga definitywnie wszystkie kwestie prawne, które przy rozpoznawaniu sprawy wchodziły w zakres podstawy rozstrzygnięcia sporu i nie jest dopuszczalne ponowne ich badanie i ocenianie w procesie o świadczenie należne za inne okresy wymagalności (tak w uchwale SN z dnia 12 lipca 2018 r., III CZP 3/18, OSNC Nr 5 z 2019 r., poz. 53). Oznacza to, że prejudycjalna kwestia zawarcia umowy najmu pomiędzy stronami i jej treści, rozstrzygnięta jako zagadnienie prejudycjalne w sprawie o zapłatę czynszu, nie wiąże wprawdzie sądu w jakiegokolwiek innej sprawie, jednak w postępowaniu o zapłatę czynszu za kolejny okres, toczącym się pomiędzy tymi samymi stronami, ponowne badanie tego zagadnienia jest wyłączone ze względu na powagę rzeczy osądzonej, gdyż kwestię istnienia i treści stosunku najmu należy uznać za element podstawy sporu będącej przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie prawomocnie już zakończonych. W istocie zatem, Sąd meriti słusznie przyjął, że nie jest uprawniony do ponownego badania tego, czy strony procesu łączy stosunek najmu, choć uprawnienie to wyłączone w związku z negatywnym, a nie pozytywnym aspektem prawomocności materialnej orzeczenia wydanego w sprawie XVIII C 4110/15 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

W rezultacie przyjęcia powyższego stanowiska bezprzedmiotowe są zarzuty apelacyjne odnoszące się do prawidłowości ustaleń dotyczących tych okoliczności, na podstawie których Sąd Rejonowy przyjął i wywiódł – niejako na wypadek, gdyby jego pogląd o niedopuszczalności badania kwestii zawarcia przez strony umowy najmu okazał się nietrafny – że doszło do nawiązania stosunku najmu przez P. S. z zarządcą przedmiotowej nieruchomości. Niezależnie od tego, czy Sąd dokonał oceny przeprowadzonych dowodów w sposób prawidłowy czy też – jak twierdził skarżący – popełnił w tym zakresie zasadnicze błędy, ustalenia faktyczne w tym zakresie poczynione na gruncie zgromadzonego materiału dowodowego pozostają z opisanych wyżej przyczyn bez znaczenia dla wyniku postępowania, gdyż rozstrzygnięcie przedmiotowego zagadnienia prejudycjalnego znalazło ostatecznie swoje źródło we wcześniejszym przesądzeniu tej kwestii w sprawie XVIII C 4110/15 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, nie zaś w okolicznościach ustalonych w toku niniejszego postępowania. Konsekwencją tego jest również bezzasadność zarzutu naruszenia art. 680 k.c. w związku z art. 659 § 1 k.c. poprzez uznanie, że pomiędzy stronami postępowania powstał stosunek najmu lokalu. Zważywszy, że w apelacji nie były kwestionowane ustalenia Sądu Rejonowego co do tego, że pozwany korzystał z lokalu przez okres wskazany w pozwie, jak również co do uzgodnionej w umowie wysokości miesięcznej stawki najmu, stwierdzić trzeba, że Sąd odwoławczy ustalenia te przyjmuje za własne wraz z innymi prawidłowo stwierdzonymi w toku postępowania pierwszoinstancyjnego i opisanymi w uzasadnieniu wyroku elementami stanu faktycznego sprawy. W efekcie stwierdzić należy, że powodowi przysługiwało wobec pozwanego roszczenie o zapłatę kwoty objętej petitum powództwa wraz z odsetkami.

Niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 5 k.c., gdyż przepis ten znajduje zastosowanie wówczas, gdy powodowi przysługuje określone prawo podmiotowe, jak np. roszczenie o zapłatę czynszu najmu, natomiast nie powinno ono korzystać z ochrony prawnej, gdyż uprawniony czyni z niego użytek sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lub z zasadami współżycia społecznego. Odnosząc się do treści sformułowanego zarzutu, trzeba stwierdzić, że po pierwsze, przepis ten nie służy ochronie praw podmiotowych osoby, która podnosi oparty na jego treści zarzut, ale przewiduje, że w określonej sytuacji ochrona nie przysługuje realizowanym wobec zarzucającego prawom podmiotowym innej osoby. Po drugie, strona skarżąca dopatruje się naruszenia art. 5 k.c. w tym, że po stronie pozwanego nie istnieje obowiązek zapłaty czynszu, a po stronie powodowej odpowiadające temu obowiązkowi roszczenie o zapłatę, co pozwala uznać tę argumentację za wewnętrznie sprzeczną, gdyż nie sposób nadużyć prawa, które jakoby nadużywającemu miało nie przysługiwać. Nie można wreszcie zgodzić się, że zarządca sądowy nieruchomości czyni ze swego prawa użytek niezgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lub z zasadami współżycia społecznego, skoro dochodząc przedmiotowego roszczenia, czyni zadość kodeksowym obowiązkowi sprawowania zarządu w interesie współwłaścicieli, w szczególności w zakresie dochodzenia pożytków z zarządzanej nieruchomości. Fakt nieotrzymywania przez P. S. dochodów z nieruchomości oznacza zapewne tyle, że zarządzana rzecz takich dochodów nie przynosi, gdyż w przeciwnym razie byłyby mu one wypłacane z mocy art. 613 § 1 k.c., jednak ta okoliczność nie uzasadnia jeszcze nieudzielania ochrony prawnej skierowanym przeciwko niemu roszczeniom o zapłatę czynszu za wynajmowany lokal. Bezzasadny jest też zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie oraz art. 98 k.p.c. poprzez jego zastosowanie w rozpoznawanej sprawie. Apelujący wywodzi, że w sprawie niniejszej zachodzi wypadek szczególny w rozumieniu art. 102 k.p.c., powołując się na swój zły stan zdrowia oraz niskie dochody, niemniej jednak pamiętać trzeba, że przy rozważaniu możliwości zastosowania dopuszczonych przepisami instytucji odstąpienia od obciążenia strony przegrywającej kosztami postępowania należy mieć na uwadze nie tylko okoliczności związane z osobą zobowiązaną, ale także dotyczące strony wygrywającej proces. Zważyć trzeba, że niewywiązywanie się przez P. S. z obowiązków najemcy dało uzasadniony powód do dochodzenia przez zarządcę praw przysługujących współwłaścicielom, w interesie których zobowiązany jest działać, co wiązało się z poniesieniem celowych i uzasadnionych kosztów w toku postępowania. W ocenie Sądu II instancji, nie można zasadnie przyjąć, że zgodne z zasadami słuszności byłoby obciążenie tymi kosztami budżetu zarządzanej nieruchomości, którego przychody i tak wystarczająco ucierpiały w związku z notorycznym nieuiszczaniem należnego czynszu najmu przez pozwanego.

Apelacja P. S. okazała się w całości bezzasadna i w związku z tym podlegać musiała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Zaskarżony wyrok musiał jednak zostać zmieniony w związku z podmiotową modyfikacją powództwa w toku postępowania apelacyjnego z uwagi na to, że po wydaniu tego orzeczenia doszło – wskutek śmierci dotychczasowego

zarządcy – do zmiany podmiotu legitymowanego, na rzecz którego winno być przyznane dochodzone roszczenie oraz należność z tytułu kosztów procesu. Spowodowało to konieczność korekty przedmiotowego rozstrzygnięcia poprzez zasądzenie objętych wyrokiem kwot na rzecz M. A. w miejsce zmarłego D. U.. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z wynikającą z art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu – nie dostrzegając z opisanych już wyżej przyczyn podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. – poprzez zasądzenie na rzecz powoda kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 1.800,00 zł, obliczonych w oparciu o § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) oraz opłaty skarbowej w kwocie 17,00 zł. Reprezentującemu skarżącego pełnomocnikowi przyznano ze Skarbu Państwa koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, których wysokość wraz z należnym podatkiem od towarów i usług była równa, w myśl § 16 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 8 pkt. 5 i w związku z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 68), kwocie 1.476,00 zł.