

Sygn. akt IX Ca 278/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Bożena Charukiewicz
Protokolant:	prac. sądowy Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa B. D. P.

przeciwko M. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 28 listopada 2017 r., sygn. akt I C 1138/16,

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddala powództwo, zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 127 zł (sto dwadzieścia siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nie obciąża stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bożena Charukiewicz

Sygn. akt IX Ca 278/18

UZASADNIENIE

Powódka B. P. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. Z. kwoty 300 złotych tytułem czynszu za miesiąc czerwiec 2016 roku oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że pozwany na podstawie ustnej umowy najmu wynajmował w okresie od 1 października 2015 roku do 30 czerwca 2016 roku pokój w domu powódki w S. przy ul. (...), a po zdaniu egzaminów w pierwszym terminie w dniu 10 czerwca 2016 roku opuścił zajmowany pokój nie regulując należności za wynajem pokoju za miesiąc czerwiec 2016 roku.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł zarzut braku legitymacji procesowej czynnej powódki, wskazując, że umowę najmu zawierał z synem powódki – A. P. (1), a nie z powódką. Przyznał, że wynajmował pokój w mieszkaniu przy ul. (...) w S. do czerwca 2016 roku na podstawie ustnej umowy najmu. Zaprzeczył jednocześnie, aby umowa ta miała obowiązywać do 30 czerwca 2016 roku. Pozwany twierdził, że zamieszkał w wynajmowanym pokoju 7 października 2016 roku i czynsz opłacał za każdy miesiąc z góry, a więc 10 maja 2016 roku zapłacił czynsz z góry za okres od 10 maja 2016 roku do 10 czerwca 2016 roku. Wyjaśnił, że o tym, że nie będzie mieszkał na stacji w czerwcu 2016 zawiadomił przed dniem 10 maja 2016 roku A. P. (1).

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 300 zł. Zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Szczytnie kwotę 515,25 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że syn powódki A. P. (1) jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w S.. W części niemieszkalnej mąż powódki K. P. prowadzi działalność gospodarczą, a w części mieszkalnej znajdują się pokoje, które były wynajmowane. Powódka wspólnie z mężem K. P. zgodnie z ustaleniami czynionymi z synem utrzymywała tę nieruchomość i dokonywała rozliczenia podatku od dochodów uzyskiwanych za wynajem lokalu przy ul. (...).

W październiku 2015 roku w pokojach tych zamieszkali studenci Wyższej Szkoły (...) w S.: A. P. (2) i A. M.. Powódka jako wynajmująca zawarła umowę najmu lokalu z A. P. (3) w dniu 23 czerwca 2015 roku w formie pisemnej. Zajął on jeden z pokoi. Drugi pokój wynajmował zgodnie z tą umową A. M.. Pozwany, który w październiku 2015 roku rozpoczął naukę w Wyższej Szkole (...) w S. za pośrednictwem swoich kolegów ze studiów nawiązał kontakt z A. P. (1), który zainteresowany był wynajęciem kolejnego pokoju w nieruchomości przy ul. (...). Warunki umowy w tym wysokość czynszu ustalił z (...). Nie zostały one potwierdzone na piśmie.

Pozwany w październiku 2015 roku wprowadził się do wynajmowanego pokoju. Umowa najmu została zawarta na okres do 30 czerwca 2016 roku, a pozwany płacił miesięczny czynsz w wysokości 300 złotych oraz opłaty za zużyte media w terminie ustalonym z ojcem A. A. P., tj. do 10 dnia każdego miesiąca.

Pozwany opuścił pokój 10 czerwca 2016 roku i nie uiszczył czynszu za miesiąc czerwiec 2016 roku. Powódka uiszczała zaś w dniu 9 czerwca 2016 roku podatek za wynajem mieszkania za miesiące maj i czerwiec 2016 roku.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zarówno co do zasady, jak i wysokości zasługiwało na uwzględnienie. Fakt, że powódka nie jest właścicielem rzeczy wynajmowanej, co więcej, że nie przysługuje jej jakikolwiek tytuł prawny do tej rzeczy nie powoduje nieważności umowy najmu i nie oznacza braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powódki nie będącej właścicielem nieruchomości. O uprawnieniu do żądania przez powódkę zapłaty w niniejszej sprawie świadczyło to, że czynsz uiszczany był na jej konto. Ponadto, powódka z tytułu dochodu uzyskanego z wynajmu uiszczala podatek. Powódka udostępniała pozwanemu nieruchomość, której koszty utrzymania ponosiła. Wobec powyższego miała ona interes prawny do wytoczenia powództwa przeciwko pozwanemu, który nie spełnił świadczenia wzajemnego w postaci uiszczenia czynszu za miesiąc czerwiec 2016 roku. Pozwany nie wykazał przy tym wypowiedzenia umowy. O kosztach procesu Sąd orzekł podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany zarzucając naruszenie:

- art. 659 § 1 k.c. - poprzez przyjęcie, że Powódka posiada legitymację czynną do występowania w niniejszej sprawie - chociaż to nie z nią Pozwany zawierał umowę najmu - co zostało przyznane w toku sprawy;

- art. 6 k.c. w zw. z art. 74 § 1 k.c. - w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez obciążenie Pozwanego ciężarem dowodu - w sytuacji, gdy to Powódkę obciąża ciężar dowodu - nie tylko w zakresie istnienia umowy najmu, ale także uzgodnień dotyczących terminu wypowiedzenia i wysokości oraz terminów płatności czynszu - skoro umowa nie została zawarta na piśmie - oraz faktu, że wypowiedzenie nastąpiło w innym terminie niż oświadczył to Pozwany - lub nie nastąpiło w ogóle;

- art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. - poprzez obciążenie Pozwanego kosztami procesu.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Źródłem zobowiązania, z którego powódka wywodziła obowiązek zapłaty przez pozwanego dochodzonej niniejszym pozwem kwoty jest umowa najmu lokalu mieszkalnego. Jednak podkreślić należy, że została ona zawarta między właścicielem lokalu A. P. (1) a pozwanym. Powódka nie była jej stroną, co sama przyznała składając zeznania podczas dowodu z przesłuchania stron.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Przepis ten określa podmioty będące stroną umowy przy czym wynajmujący nie musi być oczywiście właścicielem rzeczy (orz. SN z 14.4.1961 r., 3 CR 806/60, OSNC 1962, Nr 3, poz. 101; post. SN z 6.2.1997 r., II CKN 48/96, Legalis), a zatem wyznacza podmioty, które są wzajemnie zobowiązane do określonych świadczeń. Po stronie najemcy podstawowym obowiązkiem konstytuującym umowę najmu jest zapłata czynszu. Zapłata ta przysługuje i powinna nastąpić na rzecz wynajmującego. Stwierdzenie to jest o tyle istotne, że wyznacza legitymację procesową czynną i bierną w niniejszej sprawie, którą po stronie powodowej, z uwagi na treść art. 6 k.c. powinna wykazać powódka.

Obowiązek wykazania istotnych faktów dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa bowiem na stronie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne (z art. 6 k.c.). Przepis ten określa rozkład ciężaru dowodu, przez wskazanie zarówno podmiotu, na którym ciężar dowodzenia spoczywa, jak również przedmiotu dowodzenia, tj. takich faktów, których wystąpienie wywołuje skutki prawne. Udowodnienie legitymacji procesowej zarówno czynnej jak i biernej obejmuje wykazanie, że istnieje konkretna norma prawna, która uzasadnia domaganie przez powoda określonego zachowania od strony pozwanej. Legitymacja cechuje przeciwnika procesowego, który jest podmiotem spornego stosunku prawnego lub osobą, która swoim zachowaniem bezpośrednio zagraża temu prawu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 176/94). Legitymacja procesowa nie jest równoznaczna z interesem prawnym i nie można postawić znaku równości pomiędzy tymi instytucjami prawa cywilnego, jak uczynił to Sąd I instancji, który podkreślił, że powódka miała interes prawny w dochodzeniu roszczenia wskazanego w pozwie. Źródłem legitymacji procesowej jest przepis prawa uprawniający do wytoczenia powództwa w imieniu własnym na swoją rzecz.

W niniejszej sprawie powódka nie wykazała legitymacji czynnej do dochodzenia od pozwanego zapłaty czynszu. Ani treść umowy, ani żadne obowiązujące przepisy nie uzasadniają domagania się powódki zapłaty od pozwanego z tytułu umowy najmu. Niewątpliwie wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy będącej przedmiotem najmu. Ale musi być wynajmującym, stroną umowy, która włada przedmiotem najmu i jest uprawniona do oddania go w najem. W niniejszej sprawie po stronie wynajmującego występował A. P. (1), Powódka nie była stroną umowy najmu, nie brała nawet udziału w ustalaniu warunków tej umowy, zaś sam fakt, że czynsz był uiszczany na konto powódki i jej męża nie jest wystarczające do przyznania powódce legitymacji czynnej w niniejszej sprawie.

Z powyższych względów z uwagi na brak legitymacji procesowej powódki zaskarżony wyrok należało zmienić i powództwo oddalić. Konsekwencją zmiany roszczenia głównego jest zmiana orzeczenia o kosztach procesu, które oparto o zasadę wynikającą z art. 98 § 1 k.p.c.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności

adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.). Uwzględniono, iż powódka jest stroną przegrywającą sprawę i dlatego powinna zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu, które stanowiła opłata za czynności adwokackie przed Sądem II instancji oraz opłata od apelacji w łącznej wysokości 150 zł.

Bożena Charukiewicz