

Sygn. akt I C 1708/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa D. M.

przeciwko A. D.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od D. M. na rzecz A. D. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1708/18

UZASADNIENIE

Powód D. M. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. D. kwoty 2.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2014 r. i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana zajmuje bez tytułu prawnego lokal użytkowy przy ul. (...) w G., stanowiący jego współwłasność.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. D. argumentowała, iż posiada tytuł prawny do spornego lokalu, wskazując, że jest jego najemcą od 2013 r. Z tytułu umowy uiszczala czynsz najmu. Podniosła zarzut braku legitymacji czynnej, wskazując, iż powód nie wykazał, by w dacie 1 kwietnia 2014 r. był współwłaścicielem lokalu użytkowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 sierpnia 2013 r. I. K. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Zakład (...) I. K. w G. przy ul. (...) – wynajmujący i A. D. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) w G. przy ul. (...) – najemca, zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...) celem prowadzenia w nim działalności w postaci klubu fitness.

Najemca zobowiązany był płacić wynajmującemu za przedmiot najmu czynsz miesięczny w wysokości 5.250 zł, powiększony o podatek VAT począwszy od września 2013r. (§10 umowy).

Umowa została zawarta na okres pięciu lat z możliwością jej przedłużenia oraz z prawem dwumiesięcznego wypowiedzenia dla każdej ze stron (§15 umowy). Umowa została wypowiedziana.

/dowód: umowa z dnia 30 sierpnia 2013 r. – k. 25-25 verte, zeznania świadka I. K. –k. 70, przesłuchanie pozwanej –k. 54-55, k.71 /

W dniu 30 kwietnia 2016 r. I. K. - wynajmujący, a A. D. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) w G. przy ul. (...) – najemca, zawarły kolejną umowę najmu lokalu położonego w G. przy ul. (...) celem prowadzenia w nim działalności w postaci klubu fitness.

Z dniem 1 maja 2016 r. lokal został wydany najemcy (§2 umowy).

Najemca zobowiązany był płacić wynajmującemu za przedmiot najmu czynsz miesięczny w wysokości 2.800 zł, począwszy od maja 2016 r. (§10 umowy).

Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 sierpnia 2018 r. z możliwością jej przedłużenia oraz z prawem dwumiesięcznego wypowiedzenia dla każdej ze stron (§15 umowy).

/ **dowód** : umowa z dnia 30 kwietnia 2016 r. – k. 25-25 verte, zeznania świadka I. K. –k. 70 przesłuchanie pozwanej –k. 54-55 w związku z k.71/

A. D. uiszczała czynsz najmu w wysokości i terminach przewidzianych w umowie.

/ **dowód** : potwierdzenia przelewu –k. 28-50, zeznania świadka I. K. –k. 70, przesłuchanie pozwanej –k. 54-55 w związku z k.71, /

Lokal użytkowy położony w G. przy ul. (...) stanowił współwłasność I. K. i M. M., w którego prawa wstąpił jako jego spadkobierca D. M.. M. M. zmarł w 2011 r.

/ **dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 24 lutego 2017 r. sygn. akt XIII Ns 1090/15 –k. 8-9, zeznania świadka I. K. –k. 70/

Sąd zważył co następuje:

Powództwo wobec pozwanej A. D. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny niniejszej sprawy, Sąd ustalił również w oparciu o powołane dokumenty oraz na podstawie przesłuchania pozwanej i zeznań świadka I. K..

Sąd postanowieniem z dnia 6 grudnia 2019 r. na mocy art. 227 k.p.c. oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu czynszów i szacowania nieruchomości, uznając, iż okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione dla jej rozstrzygnięcia, mając na uwadze, iż roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie co do zasady (art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c.).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu braku legitymacji procesowej powoda wskazania wymaga, iż świadek I. K. zeznała, iż M. M. – współwłaściciel spornego lokalu zmarł w 2011 r., a w jego prawa jako spadkobierca wstąpił powód D. M.. Strona pozwana nie kwestionowała powyższych zeznań, Sąd również nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania. Tym samym przedmiotowy zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie.

Powód wywodził swoje roszczenie wskazując na korzystanie przez pozwaną A. D. z lokalu bez tytułu prawnego.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zgodnie zaś z przepisem art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. To samo dotyczy posiadacza zależnego na mocy art. 229 § 1 k.c.

Zatem aby można było skutecznie domagać się od osoby, która włada rzeczą, a nie jest właścicielem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, osoba ta musi władać rzeczą bez tytułu prawnego.

W niniejszym postępowaniu strona pozwana za pomocą dowodu zarówno ze świadka, jak i z dokumentów prywatnych, wykazała, że posiada tytuł prawny do spornego lokalu w postaci umowy najmu.

Z tego względu punktem wyjścia do dalszych rozważań pozostaje charakter prawny umowy najmu. Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

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.

Umowa najmu ma charakter konsensualny, co oznacza, że można ją skutecznie zawrzeć przez samo złożenie oświadczenia woli. Co równie istotne dla ważności umowy najmu nie jest koniecznym, aby wynajmujący był właścicielem rzeczy. Obowiązkiem wynajmującego zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. było oddanie najemcy objętej umową rzeczy do korzystania. Umowa najmu ma charakter zobowiązujący, w związku z czym decydująca – dla wykonania zobowiązania wynajmującego jest możliwość wydania rzeczy. Spełnienie przez wynajmującego obowiązku oddania najemcy rzeczy do korzystania i zapewnienie możliwości korzystania z przedmiotu najmu oznaczało, że wynajmujący spełnił swoje zobowiązanie zgodnie z treścią umowy. Aktualizowało to po stronie najemcy obowiązek spełnienia na rzecz wynajmującego, jako uprawnionego świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty ustalonych w umowie najmu należności.

Na gruncie roszczeń sformułowanych przez powoda powyższe oznacza, że pozwana była posiadaczem zależnym. W konsekwencji do rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy, a pozwaną jako posiadaczem zależnym należało zastosować przepisy, które regulują ten stosunek prawny na podstawie którego pozwana władała nieruchomością, a więc przepisy dotyczące umowy najmu. Pozwana jako najemca była zobowiązana, jak wskazano powyżej do odprowadzania na rzecz wynajmującej czynszu najmu, który (co zostało wykazane potwierdzeniami przelewu i zeznaniami wynajmującej) był uiszczany terminowo i w wysokości wynikającej z umowy najmu.

Wskazać przy tym należy, że ewentualne rozliczenia między współwłaścicielami tego lokalu z tytułu uzyskanych pożytków z czynszu na podstawie art. 207 k.c., jaki pozwana uiszczala I. K., pozostają wyłącznie kwestią rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, a nie z najemcą. Pozwana A. D., jak wskazano powyżej jako posiadacz zależny w dobrej wierze dysponowała tytułem prawnym do tego lokalu. Spełniała swój obowiązek w postaci zapłaty za korzystanie z rzeczy wynajmującej, czyli I. K.. Z tego względu Sąd uznał, iż brak jest podstaw do obciążania pozwanej udziałem w czynszu najmu na rzecz drugiego współwłaściciela.

Mając na względzie powyższe, Sąd na mocy art. 222 § 1 k.c., w związku z art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. a contrario powództwo oddalił.

O kosztach procesu w punkcie II orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Wysokość tej należności ustalono na podstawie § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1801).

Sygn. akt 1708/18

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)