

Sygn. akt III Ca 1934/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SO Marcin Rak

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w Z.

przeciwko P.P.H.U. (...) Spółce Jawnej

w G.

o wydanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 23 września 2015 r., sygn. akt VIII C 665/14

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Zabrze do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Marcin Rak SSO Andrzej Dyrda SSO Gabriela Sobczyk

UZASADNIENIE

Powód (...) w Z. domagał się zasądzenia od pozwanej P.P.H.U. (...) D. G. R. G. sp.j., aby wydała lokal użytkowy oraz garaż w budynku zarządzanym przez powoda położonym w Z. przy ulicy (...).

W uzasadnieniu wskazała, że pozwana jest najemcą spornego lokalu użytkowego położonego w budynku zarządzanym przez powoda. Ustalony czynsz oraz opłaty pozwana płaciła jedynie częściami, nieregularnie i nieterminowo, przez co dopuściła do powstania zadłużenia. Powód wzywał pozwaną do zapłaty, a następnie wypowiedział umowę najmu.

Pozwana pomimo wezwań nie uregulowała zaległości ani nie wpłaciła należności bieżących. Pozwana nie opróżniła lokalu i nie przekazała go do dyspozycji powoda.

W odpowiedzi na pozew pozwana domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podała że powód jedynie zarządza lokalami, co do których domaga się eksmisji. Powód nie wykazał legitymacji do występowania z powództwem, skoro nie wykazał swojego prawa do lokali. Nadto w księdze wieczystej dla nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), w dziale II ujawniono właścicieli U. S. i K. S., nie ma zaś zamieszczonej w niej wzmianki o prawach powoda do lokali.

W dalszej części uzasadnienia pozwana podała, że powód wywodzi swoje roszczenie z umowy najmu, którą wypowiedział pozwanej oświadczeniem zawartym w piśmie z dnia 4 listopada 2010 roku, brak zatem dowodu na istnienie roszczenia, co tytułu i wysokości. Zdaniem pozwanej powód nie udowodnił dochodzonego przez siebie roszczenia.

Sąd Rejonowy w Zabrze wyrokiem z dnia 23 września 2015r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 137 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że w dniu 15 kwietnia 2002 roku zawarta została pomiędzy stronami umowa najmu lokalu użytkowego położonego w Z. przy ulicy (...) zmienioną następnie aneksem z dnia 1 maja 2012 roku. Na mocy którego zwiększono powierzchnię wynajmowanego lokalu użytkowego

Pozwana nie płaciła należności za lokal użytkowy i zaległości naliczone za okres od stycznia 2013 roku do grudnia 2014 roku.

Umowa najmu została wypowiedziana oświadczeniem powoda złożonym w dniu 4 listopada 2010 roku.

Sporny lokal jest lokalem użytkowy należy do U. S. i K. S..

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy stwierdził, że powoda z pozwanym, łączył stosunek prawny najmu i z tego stosunku umownego wywodzi się roszczenie będące przedmiotem postępowania.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika jednoznacznie, iż powód zawarł z pozwanymi umowę najmu 15 kwietnia 2002 r., która została przez powoda wypowiedziana.

Sąd stwierdził, że istotę sporu stanowiło ustalenie legitymacji czynnej powoda do występowania z roszczeniem, objętym pozwem. Pełnomocnik powoda, pomimo wezwania go przez pozwanego na rozprawie w dniu 9 września 2015r. odmówił przedstawienia jakichkolwiek dokumentów poza umową najmu.

Sąd uznał, że pełnomocnik powoda nie wykazał uprawnienia powoda do zawarcia tejże umowy najmu, w szczególności w aktach sprawy brak jest pełnomocnictwa udzielonego powodowi przez właścicieli przedmiotowej nieruchomości / ewentualnie inne uprawnione osoby/ do zawarcia umowy najmu z pozwanymi.

Konsekwencją powyższego było uznanie przez Sąd Rejonowy, że umowa najmu zawarta przez powoda była nieważna, gdyż powód nie miał stosownego umocowania do jej zawarcia. Z tych też względów Sąd uznał, że powód nie posiada legitymacji czynnej do występowania w niniejszym procesie, co skutkowało oddaleniem powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od tego orzeczenia wniósł powód.

Zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to art. 659 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na uznaniu przez Sąd, że pod pojęciem „wynajmujący” rozumieć należy właściciela nieruchomości bądź podmiot posiadający

uprawnienie do dysponowania nieruchomością pochodzące bezpośrednio od właściciela, podczas gdy przepis takiej przesłanki nie statuuje i pominięcie okoliczności ze strony stosunku najmu z racji umówionego między sobą stosunku zobowiązaniowego mają prawo do żądania realizacji praw i obowiązków immanentnie wynikających z charakteru danego stosunku obligacyjnego z samego faktu bycia jego stronami; art. 675 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy z prawidłowo ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że spełnione zostały wszystkie przesłanki umożliwiające powodowi domaganie się od strony pozwanej zwrotu lokalu z powodu utraty przez pozwanego tytułu prawnego do używania rzeczy.

Nadto zarzucił naruszenie prawa procesowego, a to art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd za nieudowodnione posiadanie przez powoda uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu, a także - w konsekwencji - do wywodzenia z niej uprawnienia do domagania się wydania lokalu przez stronę pozwaną, podczas gdy przedstawione przez powoda dowody w sprawie są w pełni wystarczające do wykazania istnienia stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami oraz spełnienia przez powoda świadczenia w postaci oddania lokalu pozwanemu do używania, które to naruszenie doprowadziło do uznania braku legitymacji czynnej powoda i niesłusznego oddalenia powództwa, art. 233 § 2 k.p.c. poprzez wysnucie wobec powoda niekorzystnych konsekwencji procesowych z okoliczności odmowy przedstawienia dodatkowych dokumentów potwierdzających uprawnienie powoda do dysponowania lokalem, pochodzące od właściciela nieruchomości, podczas gdy przepis ten winien być stosowany w sytuacji, gdy obowiązek przedstawienia dowodu przez stronę wynika z postanowienia dowodowego sądu, nie zaś w przypadku, gdy - jak miało to miejsce w niniejszym postępowaniu - przedstawienia określonych dokumentów domaga się jedynie strona przeciwna, które to naruszenie doprowadziło do bezpodstawnego uznania, iż powód nie posiadał legitymacji czynnej w niniejszej sprawie.

Na tych podstawach wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu wniesionego w niniejszej sprawie ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja musiała odnieść skutek.

Sąd pierwszej instancji błędnie uznając, że stronie powodowej nie przysługuje legitymacja procesowa czynna a także stwierdzając nieważność umowy najmu z dnia 15 kwietnia 2002r., nie rozpoznał istoty sprawy.

Wskazać należy, że w orzecznictwie sądowym ugruntowany jest pogląd, że dla istnienia stosunku najmu nie jest istotna kwestia własności przedmiotu najmu w sytuacji kiedy wynajmujący przekazuje przedmiot najmu najemcy.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 21 kwietnia 2009r. (V ACa 67/09), by oddać nieruchomości w najem lub dzierżawę nie jest konieczne, żeby wynajmujący lub wydzierżawiający był właścicielem nieruchomości, czy jej posiadaczem, a wystarczające jest jedynie, żeby władał nieruchomością w taki sposób, że może zapewnić najemcy lub dzierżawcy korzystanie z rzeczy w ramach danego stosunku prawnego, co jest charakterystyczne dla zarządzania nieruchomością.

Pogląd taki został zaprezentowany także Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrok z dnia 13 maja 2015r., (VI ACa 885/14), a także Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 14 kwietnia 1961r. (III CR 806/60).

Wskazać także należy, że w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1997r. (II CKN 48/96), stwierdził, że jeżeli nie było w sprawie sporne, że strony łączył stosunek obligacyjny, a najemca zajmował mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej z wynajmującym Sądy nie były zobowiązane do badania okoliczności związanych z własnością budynku, w którym najemca zajmował mieszkanie.

Powyższe tezy jednoznacznie wskazują, że skoro strony łączył stosunek obligacyjny, a przedmiot najmu został wydany najemcy, co jednoznacznie ustalono w świetle przedstawionych dowodów, brak było podstaw do stwierdzenia braku legitymacji czynnej po stronie powoda.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji po myśli art. 386 § 4 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy, uwzględniając istnienie legitymacji czynnej powoda, nada sprawie dalszy bieg, stwierdzając zasadność lub niezasadność roszczeń dochodzonych niniejszym pozwem mającym podstawę w stosunku obligacyjnym.

SSO Marcin Rak SSO Andrzej Dyrda SSO Gabriela Sobczyk