

Sygn. akt V C 662/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Lidia Mierzyńska

Protokolant: Magdalena Waligóra

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 grudnia 2019 r. w P.

sprawy z powództwa

G. J.

przeciwko

M. J.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. kosztami postępowania obciąży powódkę w zakresie poniesionym.

SSR Lidia Mierzyńska

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 07 lutego 2019 r. powódka G. J. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. J. na jej rzecz kwoty 6.040 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 listopada 2018 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 24 stycznia 2018 r., działając w imieniu właściciela lokalu – S. J. na podstawie udzielonego przez niego pełnomocnictwa, zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P.. Powódka domagała się od pozwanej zapłaty czynszu najmu za okres od sierpnia 2018 r. do listopada 2018 r.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. J. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 04 grudnia 2012 r. S. J. udzielił swojej matce – powódce G. J. pełnomocnictwa do:

- zarządzania i administrowania jego lokalem nr (...) położonym w P. przy ul. (...) oraz do reprezentowania go przed Administracją w sprawach dotyczących tego lokalu,

- do zawierania w jego imieniu umów najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z prawem ustalania czynszu i jego pobierania, jak również do dokonywania w jego imieniu wszelkich innych czynności związanych z wykonywaniem zawartej umowy najmu opisanego powyżej lokalu,

- do reprezentowania go przed wszelkimi organami administracji rządowej i samorządowej, sądami oraz osobami prawnymi i fizycznymi w granicach pełnomocnictwa,

- do reprezentowania go i składania oświadczeń w jego imieniu przed dostawcami mediów, a także do podpisywania w jego imieniu wszelkich pisma, wniosków poda n, oświadczeń, umów i innych dokumentów, jakie w zakresie tego pełnomocnictwa okażą się niezbędne.

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: pełnomocnictwo – k. 24-27

W dniu 24 stycznia 2018 r. S. J. (jako wynajmujący) oraz pozwana M. J. (jako najemca) zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...).

Przy zawieraniu tej umowy S. J. reprezentował jego pełnomocnik – powódka G. J..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: umowa najmu – k. 10-15

W piśmie z dnia 02 października 2018 r. pełnomocnik S. J. wezwał w jego imieniu pozwaną do zapłaty kwoty 4.503 zł tytułem zaległego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w terminie jednego miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

W piśmie z dnia z dnia 31 października 2018 r. pełnomocnik S. J. złożył w jego imieniu oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanej umowy najmu z dnia 24 stycznia 2018 r.

dowód: pisma z dnia 02.10.2018 r., 31.10.2018 r. – k. 17, 21

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt dokumentów oraz ich kserokopii świadczących o istnieniu dokumentów źródłowych tej samej treści. Ich autentyczność nie została zakwestionowana przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na brak czynnej legitymacji procesowej powódki w niniejszym postępowaniu.

Legitymacja procesowa to uprawnienie danego podmiotu do występowania w konkretnym procesie w charakterze powoda lub pozwanego. Wynika ona z powiązania tegoż podmiotu z przedmiotem procesu i stanowi przesłankę zasadności powództwa. Ujmując omawiane zagadnienie w znacznym uproszczeniu, można stwierdzić, iż w sprawie, której przedmiotem jest żądanie zapłaty, legitymacja czynna przysługuje wierzycielowi (bez względu na to, czy zgłoszone przez niego roszczenie zostanie ostatecznie ocenione przez sąd jako merytorycznie zasadne), zaś legitymacja bierna przysługuje dłużnikowi (niezależnie od tego, czy ostatecznie zostanie on zobowiązany przez sąd do spełnienia świadczenia na rzecz powoda).

Posiadanie przez każdą ze stron procesu owej szczególnej kwalifikacji warunkuje możliwość merytorycznego rozpoznania sprawy i rozstrzygnięcia przez sąd o istnieniu (względnie nieistnieniu) indywidualno – konkretnej normy prawnej przytoczonej w pozwie. Z powyższego wynika, iż nieusunięty w toku postępowania brak legitymacji po którejkolwiek ze stron procesu stanowi przyczynę oddalenia powództwa, bez rozpoznania kwestii zasadności roszczenia procesowego.

Zgodnie z art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Z powołanego przepisu jednoznacznie wynika, że osobą legitymowaną do dochodzenia od najemcy roszczeń z tytułu czynszu najmu jest wyłącznie wynajmujący, którym na gruncie niniejszej sprawy jest S. J. (por. umowa najmu z dnia 24.01.2018 r.). Przy zawieraniu tejże umowy powódka G. J., jako pełnomocnik S. J., działała w jego imieniu i na

jego rzecz (zastępstwo bezpośrednie – art. 95 § 2 kc, por. pełnomocnictwo z dnia 04.12.2012 r.) Tym samym to nie powódka, lecz S. J. był stroną w/w umowy najmu. Skoro zatem powódce nie przysługiwał status wynajmującego, to nie może ona domagać się w procesie sądowym zasądzenia na jej rzecz należnego wynajmującemu czynszu najmu.

Powódka, jak wynika z pełnomocnictwa z dnia 04 grudnia 2012 r., może jedynie w procesie o zapłatę czynszu najmu występować jako pełnomocnik wynajmującego – S. J..

Podkreślenia jednocześnie wymaga, że niniejsza sprawa podlegała rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, w którym podmiotowa zmiana powództwa jest niedopuszczalna. (art. 505⁴ § 1 kc).

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc.

sędzia Lidia Mierzyńska