

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 października 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –Widzewa w Łodzi oddalił powództwo o opróżnienie lokalu mieszkalnego skierowane przez J. Z. przeciwko I. M. i S. Ś., przy udziale interwenienta ubocznego – Miasta Ł..

Uzasadniając opisane rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił, że:

W dniu 23 grudnia 2004 r. pomiędzy Stowarzyszeniem (...) w Ł. a I. i S. Ś. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w Ł. przy ul. (...).

W dniu 15 lutego 2017 r. doszło do przekazania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) między zdającym (...) Zrzeszeniem (...) w Ł. z siedzibą w Ł. przy ul. (...) przejmującym J. Z..

Wypowiedzeniem z dnia 19 listopada 2017 r. pełnomocnik powódki wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wynajmującej I. Ś. (M.) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2017 r. z powodu niepłacenia czynszu najmu. Lokal mieszkalny należało zdać protokołem zdawczo – odbiorczym sporządzonym w dniu 31 grudnia 2017 r.

Pełnomocnik powódki udzielił pozwanemu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty należności i wezwał do zapłaty kwoty ogółem 9.839,19 zł w nieprzekraczalnym terminie jednego miesiąca licząc od dnia otrzymania prawidłowego wezwania. Zadłużenie obejmowało okres od czerwca 2016 r. do lipca 2017 r.

I. M. i S. Ś. na dzień 29 maja 2018 r. nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoby bezrobotne, nie pobierają zasiłku, renty ani emerytury. I. M. (Ś.) korzystała z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej od 1 września 2005 r. do 30 listopada 2016 r. S. Ś. korzystał z pomocy z takiej pomocy do 31

grudnia 2014 r. w rodzinie I. Ś..

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, w ocenie Sądu Rejonowego

powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej

powódki. Powódka nie wykazała, że jest współwłaścicielem nieruchomości, choć takie stwierdzenie znalazło się w pozwie. Dowodu na istnienie tej legitymacji nie stanowi załączony do pozwu protokół zdawczo – odbiorczy.

W apelacji od opisanego orzeczenia, zaskarżając wyrok w całości, powódka

zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu, że strona powodowa nie wykazała legitymacji procesowej czynnej, pomimo że z załączonego do pozwu protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości wynika, że powódce przekazano zarząd nieruchomością z datą 15 lutego 2017 r., a co za tym idzie także uprawnienie oraz obowiązek do wypowiedzania umów najmu i występowania o eksmisję, nadto z dokumentu tego wynika numer księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, co uprawnia do sprawdzenia osoby właściciela za pośrednictwem portalu prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę kwestionowanego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył:

Apelacja jest zasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy (aczkolwiek niepełne) znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne z następującym uzupełnieniem: powódka jest współwłaścicielką w 1/2 części nieruchomości, położonej w Ł., przy ulicy (...) (odpis księgi wieczystej (...) – k.86-88). Pozwana mieszka w lokalu nr (...) w przedmiotowej nieruchomości wraz z dziećmi: 15.letnią K. i 13.letnim W., który jest dzieckiem niepełnosprawnym. Miesięczny czynsz wynosi 800-900 zł (oświadczenie pozwanej –protokół z rozprawy- nagranie 00:05:03-00:08:06, k. 111).

W świetle powyższego, zarzut naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. ma o tyle znaczenie, że Sąd Rejonowy nie poczynił, istotnych z punktu widzenia wyrokowania, ustaleń w pełnym zakresie, czym doprowadził do wadliwej subsumcji stanu faktycznego pod przepisy prawa materialnego. W tym miejscu dodać należy, że numer księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości ujawniony jest w protokole zdawczo- odbiorczym na k. 8 akt sprawy, co obligowało Sąd I instancji do sprawdzenia treści w niej zawartych, dostępnych na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości - (...)

Natomiast zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. należy uznać za chybiony, albowiem zaskarżony wyrok, wprawdzie nietrafny z punktu widzenia prawa materialnego, lecz poddaje się kontroli instancyjnej. Nie chodzi bowiem o nieprawidłowe sporządzenie uzasadnienia orzeczenia, lecz o brak istotnych ustaleń faktycznych.

Ustalenia faktyczne, uzupełnione przez Sąd Okręgowy, prowadzą do wniosku, że powódka jest współwłaścicielką nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym mieści się lokal zajmowany przez pozwaną I. M.. Ponadto, z wyjaśnień pozwanej, złożonych na rozprawie wynika, że mieszka z nią dwoje małoletnich dzieci. Wprawdzie pozwana nie stawiała się na rozprawę w Sądzie Rejonowym, lecz z karty świadczeń rodziny (k.45-49) wynika, że na dzień 28.05.2018 r. aktualnymi członkami rodziny pozwanej są: córka K. Ś. i syn W. Ś.. Dzieci pozwanej w latach 2014-2016 objęte były pomocą państwa w zakresie dożywiania – posiłki w szkołach.

Z przedstawionych dwóch okoliczności faktycznych wynikają dwie istotne, z punktu widzenia prawa materialnego konkluzje.

Po pierwsze, tytuł prawny powódki do przedmiotowej nieruchomości przesądza o jej legitymacji czynnej (prawo materialne). Legitymacja wypływająca z prawa własności, będąca legitymacją materialną, przesądza z kolei o legitymacji procesowej rozumianej jako uprawnienie do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu oznaczonemu podmiotowi (legitymacja procesowa). Oddalenie powództwa z powodu braku legitymacji procesowej, jak uczynił to Sąd Rejonowy skutkuje przyjęciem tezy o nierozpoznaniu istoty sprawy.

Po drugie, ustalenie o zamieszkiwaniu w lokalu objętym żądaniem pozwu poza pozwaną także innych osób (dwojga małoletnich dzieci), przesądza o konieczności ich dopozwania w trybie art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie prawa lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 r. (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182), czego w Sądzie II instancji uczynić nie można, z uwagi na zakaz wypływający z regulacji art. 391 § 1 zd.2 k.p.c., dotyczący wprawdzie art. 194-196 k.p.c., jednakże dopozwanie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy należy utożsamiać z dopozwaniem na podstawie art. 195 k.p.c. W rezultacie, skoro sąd ad quem jest zobowiązany wziąć pod uwagę z urzędu naruszenie art. 195 k.p.c., w ramach badania wadliwości zastosowania przez sąd I instancji przepisów prawa materialnego, a uchybienie to nie może być sanowane w postępowaniu odwoławczym, to zachodzi w takiej sytuacji przypadek nierozpoznania istoty sprawy (post. SN z 6.2.2015 r., II CZ 103/14, L.).

Wprawdzie przepis art. 15 ust. 1 ustawy nie zawsze będzie miał zastosowanie wprost, jednakże w badanej sprawie będzie miał zastosowanie, gdyż w następstwie skutecznego zakwestionowania tytułu prawnego pozwanych do używania lokalu, tytuł prawny innych osób również niejako automatycznie zostanie zniweczony, a mimo to nie występują one w procesie w charakterze pozwanych i nie będą poddane ocenie choćby z punktu widzenia zastosowania art. 14 ustawy.

W tym stanie rzeczy, wobec nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Rejonowy, zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania, wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy prawidłowo ustali krąg osób, zajmujących przedmiotowy lokal i wezwie ich do udziału w sprawie w charakterze pozwanych na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, ustali wysokość miesięcznego czynszu poprzedzającego wypowiedzenie umowy, oceni skuteczność wypowiedzenia umowy najmu w aspekcie podmiotowym jak i przedmiotowym, oceni sytuację życiową, materialną, zdrowotną pozwanych w świetle art. 14 ustawy powoływanej ustawy, przy czym zwróci uwagę, że wyłączenie zawarte w art. 14 ust. 7 ustawy nie znajduje zastosowania do umów o używanie lokali mieszkalnych zawartych przed 1.1.2005 r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z 17.12.2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 281, poz. 2783 ze zm.), która weszła w życie z dniem 1.1.2005 r., a która dodała art. 14 ust. 7. Wynika to wprost z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Oznacza to, że w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (lokalu stanowiącego własność osoby fizycznej, jak w niniejszej sprawie), ale umowa uprawniająca je do używania tego lokalu została zawarta przed 1.1.2005 r., sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego, o ile osoby te spełniają przesłanki określone w art. 14 ust. 4 ustawy i nie zachodzą inne wyłączenia.