

Sygn. akt IX Ca 365/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek, SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Borowska

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko M. P. (1), Ł. P., T. P., L. P., M. P. (2), M. P. (3), M. P. (4)

o eksmisję

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Biskupcu z dnia 26 stycznia 2017 r., sygn. akt I C 117/16,

I. uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Biskupcu co do pozwanych M. P. (1) i Ł. P., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej w tym zakresie,

II. oddala apelację w pozostałej części.

Dorota Ciejek Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 365/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina B. wniosła o nakazanie pozwanym M. P. (1), Ł. P., T. P., M. P. (2), M. P. (3) oraz L. P. opróżnienia wraz z rzeczami do nich należącymi lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...) bez prawa do lokalu socjalnego.

Uzasadniając żądanie wskazała, iż między Gminą B., a pozwanymi M. P. (1) i Ł. P. doszło poprzez czynności konkludentne do zawarcia umowy najmu spornego lokalu, zaś powód nigdy nie wyrażał zgody ani ustnie ani pisemnie na podnajem lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu. Pomimo tego pozwani M. i Ł. P. oddali przedmiotowy lokal w podnajem rodzinie P.. Wobec naruszenia przez pozwanych M. i Ł. P. art. 11 ust. 2 pkt. 3 ustawy o ochronie lokatorów (...) wypowiedziano im umowę najmu, w związku z czym zamieszkują oni bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew T. P. oraz L. P. działający w imieniu własnych oraz swoich małoletnich dzieci M. P. (2) i M. P. (3) wnieśli o oddalenie powództwa w całości argumentując, iż posiadają zawartą umowę najmu lokalu położonego w B. przy ulicy (...), gdzie mieszkają od kilku lat i nigdy nie zamieszkiwali w lokalu przy ulicy (...).

W odpowiedzi na pozew M. P. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując, iż nigdy nie oddawał w podnajem lokalu, a w szczególności rodzinie P., poniósł nakłady w kwocie ok 40.000 zł na remont lokalu, zaś pomimo objęcia we władanie lokalu już w 2002 r., Gmina konsekwentnie unikała potwierdzenia stosunku najmu pisemną umową.

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Biskupcu wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego M. P. (4).

Podczas rozprawy w dniu 5 lipca 2016 r. działający w imieniu pozwanego Ł. P. pełnomocnik wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w Biskupcu powództwo w całości oddalił.

Sąd ten ustalił, że w dniu 22 listopada 2002 roku powódka jako właściciel wydała w posiadanie M. P. (1) lokal położony w B. przy ulicy (...). Z powyższego sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy. Od tego samego dnia M. P. (1) jest zameldowany w przedmiotowym lokalu na pobyt stały. W powyższym lokalu M. P. (1) za wiedzą i zgodą Gminy wykonał na własny koszt remont, spłacił istniejące zadłużenie poprzednich lokatorów i zamieszkiwał w nim.

Od 12 kwietnia 2007 r. w lokalu zameldowany został także syn M. Ł..

W licznych pismach kierowanych do Gminy od stycznia 2003 r. M. P. (1) zwracał się o zawarcie z nim umowy najmu lokalu położonego w B. przy ulicy (...), wskazując, iż reguluje wszelkie opłaty z nim związane, zaś Gmina nigdy nie kwestionowała faktu zajmowania przez niego lokalu. Pomimo tego, pisma M. P. (1) nie odniosły oczekiwanego przez niego skutku.

Sąd pierwszej instancji ustalił nadto, że L. i T. P. zamieszkuje w lokalu położonym w B. przy ulicy (...) wraz z czwórką małoletnich dzieci, tj. T., M., M. i M.. Mieszkają w powyższym lokalu od 2008 r., zaś od dnia 29 stycznia 2014 r. zawarta została z nimi umowa najmu z właścicielką lokalu H. P.. L. P. dorabia sprzętaniem w lokalu zajmowanym przez M. i Ł. P., nie posiada jednak kluczy do powyższego lokalu ani także żadne z jej rzeczy nie znajdują się w nim.

W następstwie informacji jakoby w lokalu położonym przy ulicy (...) zamieszkiwała rodzina P., Gmina B. pismem z dnia 2 grudnia 2015 r. wypowiedziała M. P. (1) i Ł. P. umowę najmu lokalu zawartą w sposób dorozumiany ze skutkiem na dzień na koniec miesiąca kalendarzowego z miesięcznym okresem wypowiedzenia i wezwała ich do opuszczenia i opróżnienia lokalu do dnia 1 lutego 2016 roku pod rygorem wystąpienia na drogę sądową z powództwem o eksmisję. Przesyłka zawierająca to oświadczenie została doręczona M. P. (1) i Ł. P. przez jej awizowanie.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny sprawy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zebranych w aktach sprawy niniejszej, a także dowodu z przesłuchania świadków D. K. (k. 133-134), M. B. (k. 134-135), U. N. (k. 135), I. K. (k. 136), A. K. (k. 136-137), E. B. (k. 137), L. S. (k. 258), A. P. (1) (k. 259), A. G. (k. 259), B. D. (k. 260), E. S. (k. 291), S. C. (k. 292). Sąd ten, ustalając stan faktyczny, oparł się także na zeznaniach złożonych w charakterze strony przez M. P. (1) (k. 293), T. P. (k. 294-295), L. P. (k. 314-315).

Sąd pierwszej instancji uznał, iż dowody z dokumentów nie były przez strony kwestionowane w zakresie ich autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, a zatem wynikające z treści tych dokumentów okoliczności należało uznać za bezsporne.

Nadto za w pełni wiarygodne Sąd ten uznał zeznania świadków D. K., A. K., E. B., L. S., A. P. (1), A. G., B. D., E. S., S. C., albowiem zeznania te są spójne, dopełniają się wzajemnie tworząc logiczną całość. Wskazał, iż świadkowie ci wskazywali wyraźnie, iż w spornym lokalu widzieli M. P. (1), lub też wskazywali, że L. i T. P. zamieszkuje wraz z dziećmi

w lokalu przy ulicy (...). Ponadto zeznania tych świadków, stanowiące szczegółową, spójną i spontaniczną relację nie zostały w jakikolwiek sposób zakwestionowane przez stronę powodową, która - zgodnie z zasadą kontradiktoryjności - nie przeprowadziła jakiegokolwiek przeciwdowodu w tym zakresie.

Odnosząc się do zeznań świadków M. B., U. N., I. K. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż bazują one na pewnych subiektywnych odczuciach wyrażających się choćby w określeniach jakoby L. P. miała „czuć się swobodnie” w lokalu przy ulicy (...). Wskazał, iż zarówno U. N. jak i I. K. były zaledwie w przedpokoju spornego lokalu, w związku z czym choćby z tego względu nie można uznać, iż świadkowie mieli pełny obraz zastanej sytuacji.

Odnosząc się do zeznań złożonych w charakterze strony przez M. P. (1), T. P. i L. P., Sąd pierwszej instancji uznał, iż polegają one na prawdzie, znajdują bowiem oparcie w złożonych dokumentach, zaś fakt podania adresu korespondencyjnego zarówno w szkole jak i urzędach został w sposób wiarygodny i logiczny wytłumaczony przez pozwanych.

W oparciu o tak dokonaną ocenę materiału dowodowego Sąd Rejonowy przyjął, że powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Stwierdził, iż zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie powodowej Gminy w zakresie żądania eksmisji, jako opierające się na treści art. 222 § 1 k.c., ma charakter windykacyjny. Podstawą udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie prawnym jest zaś kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej:

1. właściciel wyzuty jest z posiadania rzeczy,
2. roszczenie swoje kieruje przeciwko osobie władającej jego rzeczą,
3. władającemu nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Stwierdził dalej, że M. P. (1) oraz Ł. P. są posiadaczami lokalu, którego żądanie eksmisji dotyczy. Mając na uwadze definicję posiadania z art. 336 k.c., Sąd doszedł do przekonania, że pozwany posiada możliwość władania lokalem, który znajduje się w jego wyłącznej dyspozycji. Jednocześnie – jak wynika z zeznań samego pozwanego - towarzyszy mu wola wykonywania tego władztwa we własnym imieniu, gdyż chce w lokalu zamieszkiwać na stałe, o czym świadczy choćby fakt wykonania remontu, co nie było kwestionowane przez stronę powodową.

W ocenie Sądu Rejonowego, w pierwszej kolejności należało rozważyć kluczową w niniejszej sprawie kwestię, czy pozwany kiedykolwiek przysługiwał status prawny najemcy zajmowanego przez nich lokalu. Bezsprzecznie M. P. (1) oraz Ł. P. uzyskali tytuł prawny do zajmowania lokalu, albowiem sama strona powodowa przyznała, iż zawarta została z pozwanymi umowa najmu poprzez czynności konkludentne, która to jednak umowa została skutecznie wypowiedziana poprzez złożenie stosownego oświadczenia.

Przechodząc do kwestii związanych z oceną prawną oświadczenia woli powoda w postaci zawarcia, a następnie wypowiedzenia umowy najmu, odniósł się do problematyki związanej z materią ustawową relewantną do dokonania tej oceny.

Przypomniał, że w myśl art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego wynajmujący może wypowiedzieć najem, jeżeli najemca podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody właściciela. W konsekwencji omawianą przyczynę, wymienioną w katalogu zawartym we wskazanym przepisie, której zaistnienie uprawnia do wypowiedzenia umowy najmu i w konsekwencji domagania się eksmisji, należy uznać za ważną.

Zaznaczył, iż w sporze o nakazanie najemcy opróżnienia lokalu wynajmujący musi dowieść, że w sposób prawnie skuteczny dokonał wypowiedzenia umowy najmu, a zatem, że istnieje ważna przyczyna domagania się eksmisji najemcy. Dla skuteczności wypowiedzenia potrzebne jest dokonanie go pod rygorem nieważności w formie pisemnej

oraz określenie jego przyczyny. W uchwale pełnego składu Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 19 maja 1978 roku /V PZP 6/77, OSNCP z 1978 roku, Nr 8, poz. 127/, wydanej na gruncie zagadnień związanych z wypowiedzeniem umowy o pracę, Sąd Najwyższy podkreślił, że „przyczyna powinna być podana w sposób skonkretyzowany, nie ograniczający się do ogólnikowego zwrotu bądź powtórzenia wyrażen ustawowych; dopiero bowiem skonkretyzowanie przyczyny umożliwia jej sprawdzenie i ocenę.” Mimo, iż uchwała ta dotyczy stosunków pracowniczych, jednak, zdaniem Sądu Rejonowego można pogląd w niej wyrażony zastosować przy analizie wypowiedzenia umowy najmu /tak min. Zygmunt Bidziński w: „Status prawny lokali i ich dysponentów”, Wydawnictwo Prawnicze 1998, str. 141/.

Odnosząc powyższe rozważania do poczynionych w sprawie ustaleń, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że złożone M. P. (1) przez wynajmującego wypowiedzenie nie może być uznane za skuteczne.

Powód wskazał bowiem w wypowiedzeniu umowy jako jego przyczynę podnajmowanie przez pozwaną lokalu osobom trzecim. Podnajmowanie oznacza zaś oddanie podnajemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, przy jednoczesnym zobowiązaniu podnajemcy do płacenia najemcy umówionego czynszu. Powód nie przedstawił zaś w toku procesu żadnych dowodów wykazujących zasadność wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu, w szczególności nie zgłosił wniosków dowodowych na okoliczność podnajmowania lokalu przez pozwanych M. P. (1) i Ł. P.. W ocenie Sądu, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Skoro zatem powód twierdzi, że pozwani podnajmowali lokal, będący przedmiotem umowy łączącej strony procesu, i z tego powodu wypowiedział im umowę najmu – winien udowodnić przed Sądem, że fakt podnajmowania miał miejsce.

Sąd Rejonowy wskazał na dystynkcję pomiędzy oddaniem przez najemcę lokalu w podnajem, a oddaniem w bezpłatne używanie bez zgody wynajmującego. Pomiędzy tymi dwiema formami zachodzi bowiem stosunek alternatywy rozłącznej, powodujący przyjęcie, że do wypowiedzenia umowy najmu wystarczające jest zaistnienie jednego z omawianych stanów prawnych, polegających na oddaniu innej osobie lokalu do używania przez najemcę. Na takie istotne rozróżnienie tych dwóch sytuacji wskazał także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej powyżej uchwały z dnia 5 maja 1999 roku /III CZP 7/99, OSP z 2000 roku, Nr 4, poz. 62/, przeciwstawiając użyte w tym przepisie jednoznaczne pojęcie „podnajmu”, pojemnej kategorii „oddania w bezpłatne używanie”.

W konsekwencji przyjął, że wskazanie w wypowiedzeniu jednej z omawianych form /w niniejszej sprawie – oddania w podnajem/ powoduje, że badanie skuteczności wypowiedzenia ograniczać się musi do tej jednej przyczyny. Skoro w niniejszej sprawie powód jako przyczynę wypowiedzenia umowy wskazał oddanie lokalu w podnajem bez zgody wynajmującego, to nawet przyjęcie, że pozwani oddali lokal w bezpłatne używanie – prowadzi do przyjęcia bezskuteczności wypowiedzenia. Taka przyczyna nie została bowiem wskazana w wypowiedzeniu umowy. A przyczyna wypowiedzenia musi być prawdziwa i konkretna /cytowane wyżej orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1978 roku, V PZP 6/77, OSNCP z 1978 roku, Nr 8, poz.127/.

W konsekwencji Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powyższe okoliczności uzasadniają przekonanie, że wypowiedzenie umowy najmu złożone pozwanej dotknięte jest wadliwością skutkującą jego bezskutecznością. W ocenie Sądu pierwszej instancji Gmina B., gospodarująca znajdującym się w jej gestii zasobem mieszkaniowym i dysponująca zorganizowanym aparatem zarządczym w postaci swoich podległych jednostek, jest profesjonalistą w zakresie tego obrotu. Tym samym zatem dotyczą jej podwyższone wymogi staranności odnośnie stosunków prawnych z lokatorami, szczególnie w zakresie, w którym stosowne unormowania prawne ograniczają swobodę kształtowania stosunków umownych celem ochrony praw najemców.

Podniósł dalej, że w obecnym stanie prawnym unicestwienie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., w myśl którego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, uznaje się co do zasady za niedopuszczalne. Pogląd taki wypowiedział Sąd Najwyższy w swych licznych orzeczeniach, przyznając prymat konstytucyjnej zasadzie ochrony własności i stwierdzając, że stosowanie art. 5 k.c. w sprawach windykacyjnych jest obecnie generalnie nieusprawiedliwione, a poprzednia odmienna wykładnia straciła od wielu lat aktualność.

Rozważając jednakże z urzędu, czy nie zachodzi w niniejszej sprawie możliwość zastosowania dyspozycji art. 5 k.c., Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że okoliczności niniejszej sprawy nie pozwalają pominąć jej aspektów moralnych. Nie można tracić z pola widzenia faktu, iż pozwani zajmowali powyższy lokal od wielu lat praktycznie bez żadnego tytułu prawnego. Nie bez znaczenia jest jednak okoliczność, iż wielokrotnie starali się usankcjonować pobyt w powyższym lokalu, jednak za każdym razem strona powodowa odmawiała im tego. Jako co najmniej zdumiewające jawi się w tym kontekście zawarcie umowy najmu poprzez fakty dokonane, podczas gdy absolutnie nic poza dobrą wolą strony powodowej nie stało na przeszkodzie aby zawrzeć taką umowę. Nie sposób stracić przy tym z pola widzenia okoliczności, iż pozwani M. P. (1) i Ł. P. na własny koszt wyremontowali sporny lokal ponosząc przy tym dość znaczne nakłady finansowe. Zdaniem Sądu powód, wypowiadając umowę najmu bez wnikliwej oceny i bez istnienia dowodów na okoliczność podnajmowania lokalu, narusza zasady współzycia społecznego, a takie zachowanie, nie powinno mieć zdaniem Sądu miejsca.

W odniesieniu do żądania wydania lokalu przez pozwanych T. P., M. P. (2), M. P. (3), M. P. (4) oraz L. P. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż konsekwentnie twierdzili oni, że nie zajmowali powyższego mieszkania, nie mają tam żadnych swoich rzeczy, a także nie dysponują kluczami do spornego lokalu. Tym samym odpadła podstawowa przesłanka uwzględnienia tego żądania, w postaci stwierdzenia, iż podmiot nieuprawniony włada przedmiotem należącym do innego podmiotu (art. 222 k.c.). Zgodnie natomiast z art. 316 § 1 k.p.c. Sąd bierze za podstawę orzeczenia stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Skoro więc po stronie pozwanych P. brak jest władztwa nad lokalem stanowiącym własność strony powodowej, nie było podstaw do uwzględnienia zgłoszonego wobec nich żądania wydania lokalu.

Apelację od całości wyroku z dnia 26 stycznia 2017 r. wniosła powódka, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) przez uznanie wypowiedzenia umowy najmu za nieskuteczne, pomimo że lokal został oddany przez pozwanych ad. 1 i ad. 2 w podnajem pozwanym ad. 3 – 7,
2. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) przez uznanie wypowiedzenia umowy najmu za nieskuteczne, pomimo iż pozwanemu ad. 1 przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości,
3. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 5 k.c. poprzez uznanie, że żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego,
4. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę zeznań świadków oraz przedstawionych dokumentów – co miało istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i „zasądzenie roszczeń powoda” zgodnie z żądaniem pozwu,
2. zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję,
3. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwany M. P. (1) w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani L., T., M., M. i M. P. (4) w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki odnosząca się do żądania eksmisji pozwanych P. podlegała oddaleniu, natomiast w zakresie skierowanym do pozwanych M. i Ł. P., skutkowałą uchyleniem zaskarżonego wyroku do ponownego rozpoznania na skutek okoliczności ujawnionych w postępowaniu odwoławczym.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym.

Powyższe oznacza, że Sąd odwoławczy w obecnie obowiązującym systemie apelacyjnym jest przede wszystkim sądem merytorycznym, a nie tylko kontrolnym. Konsekwencją tego stwierdzenia jest zaś możliwość (konieczność) rozpoznania przezeń sprawy na nowo. Jedynym ograniczeniem kognicji tego Sądu jest wskazany w apelacji zakres zaskarżenia. Sąd odwoławczy ma więc nie tylko prawo, ale i obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych i oceny prawnej zebranego w sprawie materiału dowodowego. Jedynie w sytuacji, gdy sąd ten podziela dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, może ograniczyć się do ich zaaprobowania i przyjęcia za własne, co czyni zadość powyższemu obowiązkowi. Zgodnie zaś z wyrażoną w art. 316 § 1 k.p.c. zasadą aktualności orzeczenia sąd wydając w sprawie wyrok zobligowany jest wziąć za podstawę swego orzeczenia stan rzeczy, czyli okoliczności faktyczne i stan prawny, istniejące na dzień zamknięcia rozprawy. Przy czym zasada ta, w myśl art. 391 § 1 k.p.c., ma odpowiednie zastosowanie także w postępowaniu odwoławczym (por. wyrok SA w Białymstoku z 30.08.2017 r., I ACA 211/17).

Mając na uwadze zakres apelacji powódki (co do całości orzeczenia), jak i sformułowane w niej zarzuty, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z przesłuchania pozwanego M. P. (1) na okoliczność ustalenia kręgu osób zamieszkujących w spornym lokalu. Złożone przez niego oświadczenia odbiegały znacznie od treści twierdzeń podanych w trakcie przesłuchania w charakterze strony przed Sądem Rejonowym. Z tego względu M. P. (1) został przesłuchany ponownie po odebraniu przyrzeczenia w trybie art. 303 k.p.c., podtrzymując nowo sformułowane twierdzenia o zamieszkiwaniu w lokalu od około 3 lat powódki partnerki syna A. C. oraz wnucząt A., W., J. i A. P. (2). Ponownie podkreślić należy, że pozwany w trakcie przesłuchania przed Sądem pierwszej instancji odmiennie określał krąg osób faktycznie przebywających w lokalu przy ulicy (...), wskazując jedynie na siebie i syna Ł. (k. 293).

Powyższa okoliczność ma znaczenie o tyle, że partnerka Ł. P. oraz jego dzieci wywodzą swoje uprawnienie do zajmowania lokalu od tego pozwanego. Gdyby zatem powództwo co do niego zostało uwzględnione, osoby te mogłyby potencjalnie być zmuszone do opróżnienia mieszkania.

Tymczasem zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli w sprawie o opróżnienie lokalu okaże się, że w razie uwzględnienia powództwa obowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wezwie stronę powodową, aby w wyznaczonym terminie oznaczyła te osoby w taki sposób, by ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych.

Nie może ulegać wątpliwości, że partnerka i dzieci Ł. P. objęte są normą wynikającą z cytowanego przepisu. Jak wskazuje się w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, w sprawie z powództwa właściciela o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego pomiędzy byłym najemcą oraz osobami, których uprawnienie do zamieszkania w tym lokalu miało charakter pochodny od najemcy, oznaczonymi przez powoda zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) jako pozwani, zachodzi współuczestnictwo konieczne po stronie pozwanej (uchwała SN z 08.12.2017 r., III CZP 79/17).

Z art. 72 § 2 k.c. wynika, iż współuczestnictwo konieczne po stronie pozwanej zachodzi, jeżeli przeciwko kilku osobom sprawa może toczyć się tylko łącznie.

Stosownie do art. 195 § 1 k.p.c., sąd z urzędu obowiązany jest badać, czy uczestnictwo innych podmiotów jest uczestnictwem koniecznym, a w razie stwierdzenia, że takie uczestnictwo występuje, podjąć działania mające na celu uzupełnienie składu osobowego strony procesu. Brak bowiem pełnej legitymacji procesowej łącznej pociąga za sobą skutki materialnoprawne w postaci oddalenia powództwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1966 r., II CZ 119/65, OSPiKA 1968, nr 9, poz. 197 oraz wyroki z dnia 20 października 1971 r., III CRN 266/71, OSNCP 1972, nr 4, poz. 76; z dnia 10 czerwca 1997 r., II CKN 326/97, OSNCP 1997, nr 11, poz. 183).

Z kolei stosownie do art. 391 § 1 k.p.c., jeżeli nie ma szczególnych przepisów o postępowaniu przed sądem drugiej instancji, do postępowania tego stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Przepisy art. 194-196 i 198 nie mają zastosowania.

Analiza powyższych przepisów prowadzi do wniosku, że sąd odwoławczy nie ma kompetencji do sanowania braków wynikłych z niewłaściwego ukształtowania składu podmiotów, które winny brać udział w procesie po stronie pozwanej. W orzecznictwie wskazuje się zgodnie, iż przepisy art. 194 i 195 k.p.c. nie mają zastosowania w postępowaniu apelacyjnym, w którym obowiązuje zasada niezmienności stron postępowania w stosunku do stanu, który istniał w chwili zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Naruszenie art. 195 k.p.c., dotyczącego współuczestnictwa koniecznego, sąd odwoławczy bierze pod uwagę także z urzędu, w ramach badania naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego, bowiem nieusunięcie braku pełnej legitymacji procesowej w przypadku współuczestnictwa koniecznego jest przeszkodą do uwzględnienia powództwa (por. wyrok SA w Łodzi z 02.01.2013 r., I ACa 829/12; wyrok SA w Gdańsku z 09.05.2017 r., I ACa 919/16).

Z tych względów zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, zaś sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Biskupcu co do pozwanych M. i Ł. P., przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego (art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy postąpi stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), przy czym z uwagi na ustalenie danych osobowych i adresów innych osób zamieszkałych w spornym lokalu, dopuszczalnym będzie wezwanie ich do udziału w sprawie w charakterze pozwanych bez konieczności zobowiązania powódki do wskazania takich informacji.

Następnie Sąd Rejonowy rozważy kwestie skuteczności wypowiedzenia umowy najmu M. P. (1) również przez pryzmat drugiej z przyczyn podanych w piśmie z 2 grudnia 2015 r. (k. 9), tj. przysługiwania mu tytułu prawnego do budynku położonego w B. przy ulicy (...). W tym zakresie nastąpiło nierozpoznanie istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji, albowiem uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera jakiegokolwiek ustosunkowania się do wskazanej przyczyny wypowiedzenia stosunku prawnego. Nadmienić wypada, że na rozprawie apelacyjnej M. P. (1) przyznał, iż takowy tytuł mu przysługuje, co wynika dodatkowo z wydruku z księgi wieczystej na k. 245 – 247 akt sprawy. Wydaje się zatem, iż ta przyczyna wypowiedzenia była uzasadniona, albowiem nie sposób uznać, że pozostawanie w separacji faktycznej z żoną było przeciwskazaniem do zamieszkania w innym lokalu.

Po wezwaniu do udziału w sprawie partnerki i dzieci Ł. P. Sąd Rejonowy ponownie oceni materiał dowodowy, w szczególności w zakresie ewentualnego podnajęcia lokalu powódki rodzinie P.. Przyjęcie przy pierwszym rozpoznaniu sprawy, iż taka okoliczność nie zaszła było zdecydowanie przedwczesne, skoro w aktach sprawy znajdują się dokumenty podpisane przez L. P., w których wskazywała ona jako adres zamieszkania ulicę (...) (k. 156 v., 159, 174, 182, 183 i następne). Na uwagę zasługuje fakt, iż pozwana wskazywała ten adres także w pismach sporządzonych własnoręcznie (k. 150, 160). Zwłaszcza w piśmie z k. 150 wskazała ona, że mieszka wraz z rodziną na stacji, za którą płaci 600 zł plus opłaty. Biorąc pod uwagę te dokumenty (wytworzone poza postępowaniem sądowym, a więc tym bardziej wiarygodne), jak również fakt zamieszkania w lokalu przy ulicy (...) rodziny Ł. P. w 2014 r. (k. 435 v.), wydaje się wysoce prawdopodobne, iż wzmiankowany lokal został podnajęty rodzinie P. do początków 2014 r., kiedy to zawarli oni umowę najmu lokalu przy ulicy (...) (k. 30).

Przyjęcie, że wypowiedzenie umowy najmu pozwanym było prawidłowe, nie będzie jednak zwalniać Sądu Rejonowego z obowiązku rozpoznania żądania powódki z uwzględnieniem dyspozycji art. 5 k.c., a to z uwagi na nietypowy stan faktyczny sprawy. Niespornym jest bowiem, że dopiero w pozwie z lutego 2016 r. powódka przyznała, iż łączny ją z pozwanymi P. umowa najmu. Do tego momentu z niezrozumiałych przyczyn unikała ona wydania im dokumentu potwierdzającego istnienie stosunku prawnego, mimo pobierania przez kilkanaście lat czynszu i tolerowania prowadzenia w mieszkaniu robót remontowych. W tej sytuacji sąd pierwszej instancji oceni, na ile opisane wyżej zaniechania powódki mogą być przeciwstawione sprzeniewierzeniu się przez pozwanych przepisom art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w zw. z art. 688² k.c.

W razie uznania przez Sąd Rejonowy, iż żądanie powódki będzie podlegać uwzględnieniu, oceni on, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Co się tyczy apelacji powódki wniesionej od wyroku oddalającego powództwo odnośnie pozwanych P., to niesporne jest obecnie, iż nie zamieszkują oni w lokalu przy ulicy (...) (por. oświadczenie pełnomocnika powódki k. 436).

Już ta okoliczność prowadzić musiała do oddalenia apelacji, albowiem biernie legitymowanym w procesie windykacyjnym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających legitymację bierną pozwanego ciąży na powodzie i to on ma udowodnić fakt, że pozwany włada jego rzeczą (art. 6 k.c.).

W tej sytuacji sama obawa strony powodowej o pozostawienie przez pozwanych ruchomości w lokalu powódki nie może skutkować uwzględnieniem powództwa, skoro nie udowodniono, by rzeczywiście rzeczy takie zostały w nim umieszczone. Niedopuszczalne jest konstruowanie powództwa windykacyjnego czy negatoryjnego (jeśli chodzi o opróżnienie lokalu z rzeczy) o hipotetyczne przypuszczenia powódki, którym nie towarzyszy rzeczywiste wykazanie potencjalnych naruszeń.

Mając powyższe okoliczności na uwadze apelacja co do pozwanych P. podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Dorota Ciejek Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska