

Sygn. akt III Ca 778/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Leszek Jantowski (spr.)

Sędziowie: SO Dorota Majerska – Janowska

SR del. Justyna Kielar

Protokolant: sekr. sąd. Maciej Mądziel

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Nadleśnictwa G. z siedzibą w G.

przeciwko A. B.

z udziałem interwenienta ubocznego – Gminy W.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wejherowie

z dnia 29 grudnia 2016 r. sygnatura akt I C 488/16

uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wejherowie, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSR del. Justyna Kielar SSO Leszek Jantowski SSO Dorota Majerska – Janowska

Sygn. akt III Ca 778/17

## UZASADNIENIE

Skarb Państwa – Nadleśnictwo G. z siedzibą w G. wniósł o nakazanie pozwanemu A. B. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ulicy (...) w miejscowości G., gmina W. i wydanie lokalu powodowi oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 30 sierpnia 2016 roku Gmina W. zgłosiła wstąpienie do przedmiotowego postępowania w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda i wniosła o nieprzyznawanie pozwanemu lokalu socjalnego z zasobów gminnych. Gmina W. wniosła również o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego na rzecz interwenienta ubocznego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 10 października 2016 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa, ewentualnie, w razie jego uwzględnienia, wniósł o ustalenie, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także o przyznanie pozwanemu zwrotu kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2016 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 488/16, Sąd Rejonowy w Wejherowie I Wydział Cywilny, w punkcie I. nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w miejscowości G., gmina W. i wydanie lokalu powodowi. Ponadto w punkcie II. wyroku Sąd ten ustalił, iż pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, zaś w punkcie III. nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu, o którym mowa w punkcie I. wyroku do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwanym A. B.. W punkcie IV. wyroku zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 480 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zaś w punkcie V. wyroku tożsamą kwotę z ww. tytułu zasądzono od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego. Z kolei w punkcie VI. wyroku Sąd pierwszej instancji nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w (...) kwotę 200 zł tytułem opłaty sądowej od uiszczenia której powód był zwolniony z mocy ustawy.

### ***Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

W dniu 1 lutego 1999 roku pomiędzy powodem i pozwanym została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), o powierzchni 64,2 m<sup>2</sup>, wraz z budynkami gospodarczymi. Na mocy umowy najemca obowiązany był uiszczać czynsz i opłaty miesięczne z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10. miesiąca kalendarzowego, w kasie lub na rachunek wynajmującego. Na mocy aneksu nr (...) z dnia 25 listopada 2011 roku do przedmiotowej umowy, Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo G. z siedzibą w G. oddał pozwanemu A. B. przedmiotowy lokal mieszkalny w najem, a z tytułu najmu najemca miał uiszczać na rzecz wynajmującego czynsz za mieszkanie w kwocie łącznie 214,41 zł miesięcznie oraz za pomieszczenia gospodarcze w kwocie łącznie 94,43 zł netto. Powyższy czynsz nie obejmował opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z przedmiotowego lokalu. Pozwany na mocy powyższej umowy obowiązany był uiszczać czynsz i opłaty eksploatacyjne w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.

Pismem z dnia 16 września 2015 roku powód wezwał pozwanego do uregulowania należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 2.934,88 zł w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma, pod rygorem wypowiedzenia umowy. Wezwanie pozwany odebrał w dniu 22 września 2015 roku.

Pismem z dnia 18 listopada 2015 roku powód w związku ze zwłoką w zapłacie czynszu mieszkaniowego za więcej niż trzy pełne okresy płatności w łącznej wysokości 3.960,94 zł wypowiedział pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu, za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Przedmiotowe pismo pozwany odebrał w dniu 26 listopada 2015 roku.

Pismem z dnia 5 stycznia 2016 roku powód, w związku z wypowiedzeniem umowy, wezwał pozwanego w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma do opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu, czego pozwany nie uczynił.

W przedmiotowym lokalu zamieszkuje pozwany oraz od 1999 roku M. N. (1) wraz z żoną M. N. (2) i trojgiem dzieci. Pozwany nie uiszczał opłat z tytułu najmu przedmiotowego lokalu z uwagi na brak środków. M. N. (1) i M. N. (2) uiszczały opłaty na rzecz powoda, jednakże miały one charakter nieregularny. Płacili wtedy, kiedy posiadali odpowiednie środki, na wskazany numer konta Nadleśnictwa. Nie zaznaczali przy tym, za jaki okres dokonują opłaty. Wysokość należności pozwanego z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych dotycząca przedmiotowego lokalu wynosiła w okresie od stycznia do czerwca 2015 roku łącznie po 520,25 zł miesięcznie, zaś od lipca 2015 roku – 513,03 zł miesięcznie. Saldo na koncie pozwanego dot. przedmiotowego lokalu na koniec 2014 roku wykazywało zadłużenie w kwocie 3.587,32 zł. W roku 2015 do dnia wystosowania do pozwanego pisma wzywającego do zapłaty zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy małżonkowie N. dokonali wpłat na poczet zadłużenia pozwanego następujących kwot: w dniu 13 kwietnia 2015 roku kwoty 800 zł, w dniu 5 maja 2015 roku kwoty 3.000 zł oraz w dniu 26 maja 2015 roku kwoty 1.000 zł. Po dniu odebrania wezwania, w określonym terminie miesięcznym nie dokonano

żadnych wpłat. Kolejne wpłaty dokonane były już po wypowiedzeniu pozwanemu umowy najmu, i tak w dniu 26 października 2015 roku wpłacono 1.500 zł, w dniu 20 listopada 2015 roku wpłacono 1.500 zł, w dniu 27 listopada 2015 roku wpłacono 891,26 zł. Dalsze wpłaty dokonywane były w roku 2016, na dzień 4 grudnia 2016 roku zadłużenie pozwanego wynosiło 719,79 zł.

Pozwany jest osobą bezrobotną, zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy w W. od dnia 12 stycznia 2016 roku, bez prawa do zasiłku. Pozwany nie korzystał ze świadczeń pomocy społecznej w Gminnym Ośrodku Pomocy (...) w W., nie pobiera emerytury ani renty.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów, które poddano ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ten wskazał, iż dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ustalając stan faktyczny Sąd pierwszej instancji oparł się na dowodach w postaci dokumentów złożonych do akt oraz na zeznaniach świadków. Przedłożonym w niniejszej sprawie dokumentom Sąd Rejonowy dał wiarę w całości. W przeważającej większości strony nie kwestionowały przedmiotowych dokumentów oraz informacji w nich zawartych. Za wiarygodny uznano także dokument stanowiący załącznik do pisma powoda z dnia 18 listopada 2015 roku, stanowiącego wypowiedzenie umowy najmu, a zawierający zestawienie kwot należnych powodowi od pozwanego z tytułu całości opłat związanych z umową najmu. Nadmieniono, iż pozwany wprawdzie zakwestionował to zestawienie, jednakże świadek M. N. (2) w swych zeznaniach potwierdziła, iż miesięczna wysokość opłat z tytułu najmu lokalu wynosiła 520 zł, co zasadniczo odpowiada kwotom wskazanym w ww. zestawieniu. Zeznaniami świadków M. N. (1) i M. N. (2) Sąd pierwszej instancji dał w pełni wiarę, ponieważ były spontaniczne, szczere, logiczne, a poza tym korelowały ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania pozwu, Sąd Rejonowy zważył, że powództwo w całości zasługuje na uwzględnienie.

Nadmieniono, że w niniejszej sprawie było bezspornym, iż powód jest właścicielem ww. nieruchomości lokalowej. Kwestią sporną w niniejszym postępowaniu było zagadnienie, czy powód pismem z dnia 18 listopada 2015 roku dokonał skutecznego wypowiedzenia pozwanemu zawartej z nim umowy najmu, a tym samym, czy w dacie wyrokowania pozwanemu nie przysługuje już skuteczne względem powoda uprawnienie do zajmowania przedmiotowego lokalu. Powód podnosił, że wypowiedzenie zostało skutecznie dokonane, znajduje bowiem podstawę w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014, poz. 150 ze zm.), który stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Powód podnosił, że pozwany wypełnił przesłanki wynikające z powyższego przepisu. Pozwany oponował temu, zarzucając, że wprawdzie w 2015 roku posiadał pewne zaległości czynszowe, jednakże do dnia 22 października 2015 roku, kiedy to bezspornie upływał wyznaczony przez powoda termin do uiszczenia zaległych należności, bilans pozwanego wskazywał wręcz na nadpłatę czynszu, nie zaś na zadłużenie.

Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę nie uwzględnił argumentacji pozwanego i uznał roszczenie powoda za udowodnione. Zaznaczono, że z wiarygodnych zeznań świadków wynika bezspornie, iż pozwany nie regulował w rzeczonym okresie żadnych należności pod adresem powoda. Pozwany nie zaprzeczał, że otrzymał pismo powoda z dnia 16 września 2015 roku wzywające go do zapłaty brakujących należności, nie zaprzeczał również, że nie kwestionował wówczas wysokości zadłużenia. Zeznający w sprawie świadkowie, którzy jako współlokatorzy pozwanego, winni posiadać informacje w tym przedmiocie nie kwestionowali faktu, że zadłużenie istniało – nie byli jedynie w stanie określić jego wysokości. Potwierdzili, że dokonywali wpłat na rzecz powoda, jednak były one nieregularne. Fakt dokonania trzech spośród przedmiotowych wpłat został potwierdzony przez powoda; chodzi o wpłaty dokonane przez M. N. (2) w dniu 13 kwietnia 2015 roku w wysokości 800 zł, w dniu 5 maja 2015 roku w wysokości 3.000 zł oraz w dniu 26 maja 2015 roku w wysokości 1.000 zł. Jednocześnie powód podniósł, iż kwoty

wynikające z przedmiotowych wpłat zaliczył na poczet należności pozwanego, czego pozwany nie kwestionował. Pozwany nie odniósł się jednak do faktu, że do zadłużenia na dzień 16 września 2015 roku powód doliczył również pozostałe zadłużenie z 2014 roku w wysokości 3.587,32 zł, które wynika z załączonej przez powoda karty konta dłużnika. Nadmieniono, iż pozwany wprawdzie kwestionował prawdziwość zawartych w niej danych, podnosząc, że część wpłat dokonywanych przez współlokatorów pozwanego nie była księgowana i tym samym nie figuruje w przedmiotowej karcie, nie wskazał jednak, które konkretnie wpłaty nie zostały w nim ujęte, na jaką kwotę i przede wszystkim nie przedstawił żadnych dalszych dowodów na potwierdzenie ich dokonania. Sąd Rejonowy wskazał na okoliczność podniesioną przez interwenienta ubocznego, że faktem, iż część wpłat była przez powoda księgowana dopiero po pewnym czasie, można tłumaczyć okoliczność nieodnotowania w przedmiotowym wykazie wpłaty z dnia 9 stycznia 2015 roku dokonanej przez M. N. (1) w wysokości 700 zł. Zauważono, że wpłata w tej wysokości została zaksięgowana w listopadzie i miało to miejsce na skutek korekty – co jest zrozumiałe wobec faktu, że opłaty uiszczaly, zamiast pozwanego, inne osoby. Stąd też Sąd pierwszej instancji uznał, że okoliczności wskazywane przez powoda należy uznać za wiarygodne, zwłaszcza zważywszy, iż pozostałe przedłożone przez pozwanego dowody wpłat dotyczą kwot uiszczonych już po upływie wyznaczonego przez powoda terminu, tym samym nie mają one znaczenia dla skuteczności dokonanego wypowiedzenia. Podkreślono, iż wedle zgodnego stanowiska doktryny zapłata wszystkich należności po upływie miesięcznego terminu pozostaje bez wpływu na możliwość wypowiedzenia bądź skuteczność wypowiedzenia już dokonanego.

Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że powód dokonał skutecznego wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu, a tym samym wraz z upływem okresu wypowiedzenia pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Sąd I instancji przyjął, że nie budzi wątpliwości, iż w dacie wystosowania wypowiedzenia zaległość pozwanego z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych zdecydowanie przekraczała wysokość trzech pełnych okresów płatności, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 cyt. ustawy. W tym stanie rzeczy w punkcie I. wyroku Sąd ten orzekł zgodnie z żądaniem pozwu i na podstawie art. 222 § 2 k.c. nakazał pozwanemu opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi przedmiotowego lokalu.

Następnie Sąd pierwszej instancji wskazał, iż pozwany należy do kategorii osób ujętych w art. 14 ust. 4 ww. ustawy, tj. osób, w stosunku do których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, jest on bowiem osobą bezrobotną, co zostało udowodnione przez pozwanego odpowiednimi dokumentami, zaś powód tej okoliczności nie kwestionował. Do pozwanego nie ma również zastosowania ust. 7 wskazanego wyżej artykułu ustawy. Z tych względów w punkcie II. wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

W punkcie III. wyroku nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwanym na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów – obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży bowiem na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

O kosztach postępowania orzeczono w punktach IV. i V. wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 107 k.p.c., na które składa się koszt zastępstwa procesowego w wysokości po 480 zł dla powoda i interwenienta ubocznego na mocy § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804). W punkcie VI. wyroku Sąd pierwszej instancji na mocy art. 113 ustawy o kosztach sądowych zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w (...) kwotę 200 zł tytułem opłaty od pozwu, zgodnie z treścią art. 27 pkt 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, od której powód był zwolniony.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. obrazę art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie w całości za wiarygodnych sporządzonych i podpisanych przez pełnomocnika powoda G. S. wydruków oznaczonych jako karta konta dłużnika, podczas gdy zapisy tego wydruku były w całości kwestionowane przez powoda,

2. obrazę art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie w całości za wiarygodne oświadczenia A. D. z dnia 15 marca 2016 roku w przedmiocie wysokości kwoty zadłużenia przy wypowiedzeniu umowy, pomimo braku wykazania przez powoda kim jest A. D., skąd posiadała wiedzę na temat zadłużenia oraz braku osobistego jej przesłuchania,

3. obrazę art. 230 k.p.c. poprzez uznanie za przyznany przez stronę pozwaną fakt istnienia zadłużenia powoda za rok 2014 w określonej kwocie, podczas gdy pełnomocnik pozwanego jasno wskazywał w toku postępowania, iż kwestionuje w całości dokument, z którego wynikają oraz wszelkie wyliczenia powoda,

4. obrazę art. 6 k.c. poprzez uznanie za udowodniony przez pozwanego fakt istnienia w dniu wypowiedzenia zadłużenia przekraczającego trzykrotność czynszu, podczas gdy powód nie wykazał dowodami wysokości miesięcznego czynszu ani też zaległości za rok 2014,

5. obrazę art. 236 k.p.c. poprzez brak wydania postanowienia dowodowego odnośnie dokumentów, które stanowić miały podstawę rozstrzygnięcia,

6. obrazę art. 98 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz interwenienta ubocznego mimo, iż przegrał on sprawę zarówno co do roszczenia głównego, jak i co do kwestii przyznania lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów sądowych za drugą instancję.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację interwenient uboczny wniósł o oddalenie apelacji w części dotyczącej odmowy przyznania interwenientowi ubocznemu kosztów procesu oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za drugą instancję.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego odniosła ten skutek, że w wyniku jej rozpoznania zaszła konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności – abstrahując od oceny trafności poszczególnych zarzutów sformułowanych w wywiedzionym środku odwoławczym – wskazać należy, iż stosownie do treści art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016, poz. 1610), 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. Przepis art. 15 ust. 1 ww. ustawy znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy w wyniku skutecznego zakwestionowania tytułu prawnego pozwanego do używania lokalu, uprawnienie innych osób do jego używania także zostanie samoistnie zniweczone, a nie występują one w procesie w charakterze strony pozwanej. Celem wprowadzenia ww. regulacji było w szczególności dążenie do ograniczenia przypadków wykonywania orzeczeń eksmisyjnych wobec osób nieuczestniczących w postępowaniu rozpoznawczym i nieobjętych tytułem wykonawczym oraz zagwarantowania, iż sąd rozpoznający sprawę rozstrzygnie o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu drugiej instancji nie można zaaprobować sytuacji, gdy postępowanie egzekucyjne zmierzające do opróżnienia lokalu będzie prowadzone przeciwko osobom, które nie są oznaczone w treści tytułu wykonawczego stosownie do treści art. 791 § 2 k.p.c., pomimo, że ich wezwanie do udziału w sprawie było możliwe, a sąd nie podjął w tym celu

żadnych czynności. Za nieprzekonujący uznać należy argument, iż osoby te mogą żądać wstrzymania względem nich czynności egzekucyjnych i wytoczyć powództwo o pozbawienie w stosunku do nich tytułu wykonawczego wykonalności zgodnie z treścią art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. Powództwo takie nie chroni bowiem osób wskazanych z treści art. 791 § 1 i 2 k.p.c., jeżeli nie posiadają one skutecznego wobec właściciela tytułu prawnego do lokalu. Wykonalność tytułu wykonawczego mogłaby zostać jedynie ograniczona w czasie do chwili złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, przy czym dłużnik powinien poza powództwem przeciwegzekucyjnym skierowanym przeciwko wierzycielowi wystąpić także z powództwem o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego w oparciu o treść art. 189 k.p.c. (por. K. Osajda (red.), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz, Wyd. 1, Legalis). Z treści art. 15 ust. 1 ww. ustawy wynika, iż współuczestnictwo między pozwanym a innymi osobami zamieszkującymi w lokalu, które w razie uwzględnienia powództwa wobec najemcy, będą zobowiązane opuścić i opróżnić lokal, ma charakter współuczestnictwa koniecznego biernego, co ma miejsce wtedy, gdy przeciwko kilku osobom sprawa może toczyć się tylko łącznie (art. 72 § 2 k.p.c.). Swoboda powoda w zakresie określenia strony pozwanej doznaje zatem w tego rodzaju sprawach ograniczeń, a kumulacja podmiotowa w procesie wynika z charakteru powiązań materialnoprawnych. W takim przypadku uwzględnienie powództwa przeciwko któremukolwiek z pozwanych wymaga pełnej legitymacji procesowej biernej, tj. udziału w sprawie wszystkich osób, których udział jest konieczny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 roku, II CKN 695/97). Dyspozycja wskazanego przepisu obejmuje przykładowo sytuację, gdy pozwanym jest były najemca, któremu wynajmujący złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, a w lokalu zamieszkują (i zamieszkiwały przed utratą przez najemcę tytułu prawnego do lokalu) wraz z nim za jego zezwoleniem inne osoby, w tym członkowie jego rodziny, niebędący jednak stronami umowy najmu, która to sytuacja w pełni przystaje do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy. Pozwanym w niniejszym postępowaniu jest bowiem – w świetle oświadczenia powoda – były najemca lokalu mieszkalnego A. B., zaś jak wynika z niekwestionowanych w tym zakresie przez strony ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, w 1999 roku w lokalu tym zamieszkali wraz z pozwanym M. N. (1) (będący bratankiem pozwanego – vide k. 129) oraz jego żona M. N. (2), którzy obecnie posiadają troje dzieci. Powyższa okoliczność jednoznacznie wynika z treści pisma pozwanego z dnia 30 września 2016 roku (k. 77), jak i z treści zeznań świadków M. N. (1) i M. N. (2), złożonych w toku rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku (k. 92-93). Z akt niniejszego postępowania wynika zatem, iż aktualnie w ww. lokalu zamieszkuje sześć osób.

W świetle powyższego, w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy na Sądzie Rejonowym spoczywał obowiązek podjęcia stosownych czynności zmierzających do usunięcia braków w pełnej legitymacji procesowej po stronie pozwanej, czego jednak zaniechano. Naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczącego współuczestnictwa koniecznego, podobnie jak i naruszenie art. 195 k.p.c., sąd odwoławczy bierze pod uwagę z urzędu w ramach badania przez sąd pierwszej instancji prawidłowości zastosowania w toku postępowania norm prawa materialnego, bowiem – jak powyżej wskazano – nieusunięcie braku pełnej legitymacji procesowej w przypadku współuczestnictwa koniecznego jest przeszkodą do uwzględnienia powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2010 roku, I CSK 67/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2015 roku, II CZ 103/14). W takim przypadku wyrok uwzględniający powództwo – a taki wydany został w niniejszej sprawie – narusza prawo materialne. Uchybienie dyspozycji art. 15 ust. 1 ww. ustawy nie może jednak być sanowane w postępowaniu odwoławczym z uwagi na treść art. 391 § 1 zd. 2 k.p.c. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w postępowaniu przed sądem drugiej instancji przepisy art. 194-196 i 198 nie mają zastosowania. W myśl zaś art. 195 § 1 i 2 zd. 1 k.p.c., jeżeli okaże się, że nie występują w charakterze powodów lub pozwanych wszystkie osoby, których łączny udział w sprawie jest konieczny, sąd wezwie stronę powodową, aby oznaczyła w wyznaczonym terminie osoby niebiorące udziału w taki sposób, by ich wezwanie lub zawiadomienie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie osoby niezapozwane do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych. O ile stosowanie art. 195 k.p.c. w procesie eksmisyjnym jest wyłączone, z uwagi na uregulowanie kwestii współuczestnictwa koniecznego po stronie pozwanej w treści art. 15 ust. 1 ww. ustawy, mającego węższy zakres zastosowania niż art. 195 k.p.c., o tyle jednak rola art. 15 ust. 1 tej ustawy jest tożsama jak art. 195 k.p.c., a zatem przewidziane w art. 391 § 1 zd. 2 k.p.c. wyłączenie stosowania w postępowaniu drugoinstancyjnym art. 195 k.p.c. rozciąga się również na art. 15 ust. 1 ww. ustawy.

Skoro zatem Sąd drugiej instancji zobowiązany jest wziąć pod uwagę z urzędu naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w ramach kontroli prawidłowości zastosowania przez Sąd pierwszej instancji norm prawa materialnego, a uchybienie to nie może zostać usunięte w toku postępowania apelacyjnego, uznać należy, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty niniejszej sprawy, co uzasadnia uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. W postanowieniu z dnia 26 listopada 2012 roku (III SZ 3/12) Sąd Najwyższy wskazał, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji: rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy, zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania, pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę, rozstrzygnął o zgłoszonym żądaniu na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie/wniosku, nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutujących na zasadność powództwa (por. także orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 roku, II CKN 897/97; z dnia 20 lipca 2006 roku, V CSK 140/06; z dnia 7 maja 2009 roku, I CSK 513/09). Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd wyrażony w postanowieniu Sadu Najwyższego z dnia 6 lutego 2015 roku (II CZ 103/14), iż w myśl reguły argumentum a minori ad maius należy przyjąć, że skoro brak zbadania przez Sąd merytorycznych zarzutów strony uzasadnia wnioski o nierozpoznaniu istoty sprawy, to tym bardziej zachodzi taka sytuacja, gdy Sąd zaniecha dokonania analizy merytorycznego aspektu dochodzonego roszczenia pod kątem przepisów, które jest zobowiązany wziąć pod uwagę z urzędu. Z uwagi na powyższe bezcelowe jest zatem odnoszenie się do zarzutów sformułowanych przez skarżącego w wywiedzionym środku odwoławczym, co nie oznacza jednak, iż ponownie rozpoznając niniejszą sprawę Sąd pierwszej instancji nie powinien baczyć na ich treść.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. należało orzec jak w sentencji wyroku.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd pierwszej instancji w pierwszej kolejności winien zobowiązać stronę powodową do oznaczenia osób, które zajmują wraz z pozwanym lokal mieszkalny, co do którego zgłoszono żądanie jego opróżnienia, w taki sposób, by ich wezwanie do wzięcia udziału w sprawie było możliwe, mając w szczególności na uwadze upływ czasu od chwili ostatniego określenia w toku niniejszego postępowania, jakie osoby zamieszkują wraz z pozwanym oraz do złożenia odpisów pozwu dla tych osób. Następnie Sąd Rejonowy winien wezwać te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych, przesyłając im odpowiednie dokumenty, podjąc dalsze wymagane przepisami prawa czynności i rozpoznać sprawę merytorycznie.