

Sygn. akt III Ca 703/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2018r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SR del. Małgorzata Hybel (sprawozdawca)

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Z.

przeciwko B. Ś.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 3 sierpnia 2017r., sygn. akt I C 388/15

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu
w Zakopanem do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

(...)

Sygn. akt III Ca 703/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy w Zakopanem I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2017 roku o sygn. I C 388/15 nakazał pozwanemu B. Ś. aby opróżnił z rzeczy i osób prawa jego reprezentujących i wydał w posiadanie powoda Gminy M. Z. lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w Z.. Stwierdzono, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądzono od wymienionego na rzecz powoda zwrot kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina M. Z. jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w Z., a w lokalu nr (...) na podstawie umowy najmu z dnia 27 lutego 2014 roku zamieszkiwał pozwany B. Ś.. Wcześniej w mieszkaniu tym mieszkał wraz ze swoim ojcem, który zmarł. Ustalono, że w dniu 6 marca 2017 roku pozwany został aresztowany i osadzony w zakładzie karnym. Tytułem czynszu pozwany zobowiązany był do uiszczania kwoty 126,83 zł miesięcznie. W przedmiotowym budynku mieszkają też I. K., J. P., M. P. (1), T. R.. S. B. i T. L. mieszkały

tam w latach 2000 – 2015. Sąd I instancji ustalił, że pozwany używał lokalu w sposób sprzeczny z umową oraz niezgodnie z jego przeznaczeniem. Ustalono, że po pewnym czasie od zawarcia umowy najmu B. Ś. przez wiele miesięcy w sposób rażący i uporczywy naruszał porządek domowy oraz niszczył części nieruchomości przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców. Negatywne zachowanie nasiliło się w 2015 roku, gdy pozwany zaczął używać narkotyków, nadużywać alkoholu i sprowadzać nieodpowiednie towarzystwo, które na korytarzu wraz z pozwanym spożywało alkohol, paliło papierosy, zachowywało się bardzo głośno. W budynku dochodziło do kilkukrotnych interwencji policji. Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany dokonał nielegalnych podpięć do energii elektrycznej, groził mieszkańcom podpaleniem lub wysadzeniem budynku, okupywał części wspólne budynku, wszczywał awantury i konflikty w pomieszczeniach wspólnych, a także wybił szybę w drzwiach wejściowych. Wszczywał awantury w dzień i w nocy również wobec swojej konkubiny, bił ją.

Ustalono, że strona powodowa wezwała pisemnie B. Ś. do przestrzegania porządku domowego pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu, co nie wpłynęło na zachowanie się pozwanego. Naruszenie porządku domowego przez pozwanego czyniło uciążliwym korzystanie z innych lokali, co skutkowało kolejnymi skargami mieszkańców. Pismem z dnia 9 kwietnia 2015 roku Burmistrz Miasta Z. wypowiedział pozwanemu stosunek prawny na podstawie art. 11 ust 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów z uwagi na używanie zajmowanego lokalu w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, wykraczanie w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali (termin wypowiedzenia upłynął z dniem 31 maja 2015 roku). Pozwany nie wyprowadził się z lokalu po upływie okresu wypowiedzenia i nie zaprzestał naruszania porządku domowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że początkiem 2016 roku zachowanie pozwanego uległo poprawie, jednakże po upływie pewnego czasu pozwany ponownie w sposób rażący i uporczywy wykraczał przeciwko porządkowi domowemu. W dniu 6 marca 2017 roku pozwany został aresztowany i umieszczony w zakładzie karnym w N. do odbycia kary 5 lat pozbawienia wolności. W mieszkaniu od stycznia 2017 roku mieszka obecna żona pozwanego. Wymieniona mieszkała wcześniej w przedmiotowym lokalu od marca 2015 roku, jednakże wyprowadziła się na ponad rok czasu z uwagi na konflikt z pozwanym. Żona pozwanego spłaciła zaległości z tytułu niezapłaconego czynszu.

Sąd I instancji ustalił, że pozwany prawomocnym wyrokiem nakazowym Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 29 maja 2015 r. (sygn. II W 1007/15) został ukarany grzywną w wysokości 300 zł za czyn z art. 51 § 1 k.w. Postanowieniem Sądu zamieniono B. Ś. nieuiszczoną grzywnę na zastępczą karę 10 dni aresztu. B. Ś. został skazywany wyrokami Sądu Rejonowego w Zakopanem: z dnia 29.05.2014 r. sygn. II K 172/14, z dnia 15.07.2016 r. sygn. II K 831/15, z dnia 27.10.2016 r. sygn. II K 116/16, z dnia 30.11.2016 r. sygn. II K 592/16, z dnia 12.12.2016 r. sygn. II K 538/16, z dnia 10.04.2017r. sygn. II K 845/16. Wyrokiem łącznym z dnia 8 czerwca 2017 r. sygn. akt II K 175/17 w miejsce zbiegających się kar pozbawienia wolności orzeczonych w/w wyrokami Sąd wymierzył B. Ś. łączną karę 5 lat pozbawienia wolności, którą odbywa obecnie w zakładzie karnym w N..

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie włączonych w poczet materiału dowodowego dokumentów oraz w oparciu o zeznania świadków S. B., W. J., I. K., T. L., J. P., M. P. (1), T. R. oraz G. W., które Sąd ocenił jako wiarygodne. Sąd I instancji jedynie częściowo uwzględnił zeznania pozwanego, jak również świadków K. Ś., B. Ż., M. C., M. P. (2) i D. Ś.. Sąd I instancji dokonując oceny dowodów miał na uwadze konflikt istniejący pomiędzy pozwanym i jego sąsiadami.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, statuującego jedną z podstaw wypowiedzenia stosunku najmu związaną z nagannym zachowaniem lokatora, oraz stwierdził, że wypowiedzenie B. Ś. stosunku najmu było w pełni zasadne. Strona powodowa pisemnie wezwała pozwanego do przestrzegania porządku domowego pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu, jednakże nie odniosło to zamierzonego skutku gdyż pozwany nadal wykraczał w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Z tego względu wypowiedzenie stosunku najmu pismem Burmistrza Miasta Z. z dnia 9 kwietnia 2015 roku było w pełni skuteczne (jako przyczynę wskazano wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz niewłaściwe zachowanie, czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali

w budynku), a termin wypowiedzenia upłynął z dniem 31 maja 2015 roku. Sąd I instancji podkreślił, że naganne zachowanie pozwanego zostało potwierdzone zgromadzonym materiałem dowodowym, z którego wynika, że jego postępowanie wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu. Nadto, pozwany używał lokalu w sposób sprzeczny z umową oraz niezgodnie z jego przeznaczeniem. W ocenie Sądu Rejonowego zachowanie pozwanego w pełni wyczerpuje przesłanki uzasadniające wypowiedzenie lokalu, a o których stanowi art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy, w związku z czym nakazano pozwanemu, aby opróżnił z rzeczy i osób jego prawa reprezentujących i wydał w posiadanie powoda Gminy M. Z. lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w Z.. Sąd I instancji, powołując się na treść art. 14 ust. 1 i art. 17 ww. ustawy, orzekł, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. O kosztach orzeczono na podstawie 98 k.p.c.

Powyższy wyrok w przepisany terminie zaskarżył w całości pełnomocnik pozwanego, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania w I instancji i apelacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił:

- dokonanie błędnych ustaleń faktycznych poprzez błędne przyjęcie, że B. Ś. m.in. urządzał częste libacje alkoholowe, sprowadzał nieodpowiednie towarzystwo, dokonał podpięcia do energii elektrycznej, groził podpaleniem, nadużywał alkoholu, używał narkotyków, wszczywał awantury, podczas gdy z zeznań świadków – M. C., M. P. (2), K. Ś. – wynika, że do takich zdarzeń nie doszło,

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego zastosowanie, podczas gdy zachowanie pozwanego nie wyczerpało przesłanek opisanych w tym przepisie, art. 17 ust. 1 i 2 w zw. z art. 14 ust. 1 i 5 ww. ustawy poprzez błędne przyjęcie, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,

- naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy poprzez niewezwanie do udziału w sprawie żony pozwanego, mieszkającej w przedmiotowym lokalu i obowiązanej na skutek wyroku do opróżnienia lokalu, podczas gdy na dzień orzekania była w zaawansowanej ciąży, co było podstawą orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego,

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 316 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku nie w oparciu o stan rzeczy z dnia wyrokowania, a z dnia wypowiedzenia stosunku najmu, art. 233 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i uznanie za wiarygodne wyłącznie w części zeznań świadków, którzy zeznawali na korzyść pozwanego, podczas gdy ich depozycje były spójne i wzajemnie się uzupełniały oraz błędne przyznanie wiarygodności zeznaniom pozostałym świadków z pominięciem, że pozostają oni w konflikcie z pozwanym i chcą doprowadzić do jego wprowadzenia się.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja skarżącego zasługiwała na uwzględnienie i skutkowałą uchyleniem zaskarżonego wyroku oraz przekazaniem sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Rozpatrywanie zarzutów naruszenia prawa materialnego i procesowego dotyczącego oceny skuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy najmu pozwanemu jest w ocenie Sądu odwoławczego przedwczesne. Wyrok Sądu I instancji został uchylony, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania. Ocena czy zachowanie B. Ś. wypełniło wskazane w wypowiedzeniu przesłanki z art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego leży w zakresie kognicji Sądu I instancji ponownie rozpoznającego sprawę. Sąd, któremu sprawa została przekazana powinien ponownie dokonać analizy czy na dzień wypowiedzenia stosunku najmu rzeczywiście istniały podstawy w nim wskazane. Niezależnie od powyższego należy wskazać, iż ust. 2 art. 17 ustawy zobowiązuje Sąd orzekający do wskazania w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu powodów eksmisji, czego nie uczynił Sąd I instancji. Niezamieszczenie w sentencji wyroku powodów wskazanych w art. 17 ust. 1 ustawy nie powoduje automatycznie, że przepis ten nie ma zastosowania, gdyż wyrok może zostać uzupełniony w tym zakresie.

Rozpoznając ponownie sprawę i wydając rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy powinien mieć zatem na uwadze treść art. 17 ust. 2 ustawy.

Za zasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, co skutkowało uchycieniem zaskarżonego wyroku. Stosownie do treści powyższego przepisu 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 powyższy, z uwagi na zamieszczenie w rozdziale zatytułowanym „Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów”, znajduje zastosowanie wyłącznie do osób posiadających status lokatora. Stosownie do treści art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, bądź osoba, której taki tytuł przysługiwał w przeszłości (wyrok Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 5 lipca 2017 roku o sygn. II Ca 595/17). Z tego względu należało, przed przejściem do dalszych rozważań, poczynić ustalenia czy obecnej żonie pozwanego – K. Ś. – przysługuje status lokatora w rozumieniu ustawy.

B. Ś. zawarł z Gminą M. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w Z. w dniu 27 lutego 2014 roku, uzyskał zatem status lokatora w rozumieniu powyższej ustawy. W marcu 2015 roku w mieszkaniu wynajmowanym przez pozwanego zamieszkała – wówczas jego konkubina – K. Ś., która wywodziła swoje uprawnienie do zajmowania przedmiotowego lokalu z tytułu prawnego przysługującego pozwanemu. Pomiędzy pozwanym a wymienioną, z chwilą jej zamieszkania, została zawarta w sposób dorozumiany umowa podobna do użyczenia. Użyczającym nie musi być właściciel, a może być osoba posiadająca tytuł zależny do rzeczy, dlatego też pozwany mógł użyczyć mieszkanie swojej ówczesnej konkubinie. Wystarczającym jest, by użyczający był w posiadaniu rzeczy i mógł ją wydać osobie, na rzecz której użyczenie następuje. Pozwany, udostępniając lokal mieszkalny, robił to z uwagi na powiązania emocjonalne i uczuciowe łączące go z wymienioną, a zamieszkiwanie nie miało charakteru odpłatnego, zatem wykluczyć należało stosunek podnajmu. Należy wskazać, że nawet partycypowanie K. Ś. w kosztach związanych z eksploatacją lokalu, bądź późniejsze spłacenie zadłużenia, nie zmieniają charakteru stosunku prawnego istniejącego pomiędzy nią a pozwanym. Uiszczanie czynszu i innych opłat, które musiałby ponieść pozwany, bez dodatkowego zysku dla wymienionego, nie może zostać zakwalifikowane jako odpłatna umowa podnajmu. Z uwagi na wypowiedzenie stosunku najmu, którego termin upłynął z dniem 31 maja 2015 roku, B. Ś. utracił prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. K. Ś. wywodziła swoje prawo od prawa najmu pozwanego, jej uprawnienie miało niejako charakter pochodny, dlatego też z dniem wygaśnięcia stosunku najmu pomiędzy Gminą M. Z. a B. Ś. uprawnienie do lokalu utraciła także wymieniona. Wskazać należy, iż zarówno na dzień złożenia wypowiedzenia, jak i na dzień upływu jego terminu, K. Ś. zamieszkiwała z pozwanym w lokalu nr (...) położonym w budynku nr (...) przy ul. (...) w Z.. Wymieniona wyprowadziła się z uwagi na konflikt z pozwanym w 2016 roku, zatem co najmniej po upływie pół roku od wygaśnięcia stosunku najmu. Powróciła do przedmiotowego lokalu w styczniu 2017 roku, będąc w ciąży z pozwanym. Wskazać należy, iż osoby stale zamieszkujące w lokalu wraz z lokatorem – na podstawie m.in. użyczenia – i wywodzące od niego swój tytuł do mieszkania są również lokatorami w rozumieniu ustawy. Ich zamieszkiwanie w lokalu nie jest bezprawne wobec właściciela i ma swoje oparcie w prawie lokatora „głównego”. Powszechnie przyjmowanym jest, co podziela Sąd Okręgowy, że osobą zajmującą lokal bezprawnie, czyli osobą nieposiadającą statusu lokatora, jest ten kto aktualnie nie ma żadnego tytułu prawnego do używania lokalu i nigdy wcześniej nie miał jakiegokolwiek tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu (red. dr hab. Konrad Osajda, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, Tom VI B. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz, wyd. 2018).

W ocenie Sądu odwoławczego K. Ś. posiada status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Jak już wskazano, posiadała ona tytuł prawny do lokalu pochodny od tytułu pozwanego, który z uwagi na wypowiedzenie stosunku najmu wymienionemu utraciła z dniem 31 maja 2015 roku. W dniu utracenia tytułu prawnego przez lokatora „głównego” wymieniona

stale zamieszkiwała z pozwanym w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) w Z.. W ocenie Sądu odwoławczego w zakresie okoliczności dotyczących czasookresu zamieszkiwania przez wymienioną w lokalu Sąd I instancji poczynił ustalenia sprzeczne z depozycjami K. Ś., dlatego też przy ponownym rozpoznaniu sprawy koniecznym będzie dokładniejsze ustalenie tegoż czasookresu. Jednakże w świetle zgromadzonych dowodów bezsprzecznym jest, że na dzień upływu wypowiedzenia stosunku najmu pozwanemu K. Ś. stale zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, zatem jest ona lokatorem w rozumieniu ustawy i zastosowanie wobec jej osoby powinien znaleźć art. 15 ustawy.

Nawet gdyby uznać, że po wyprowadzeniu się z przedmiotowego lokalu umowa użyczenia pomiędzy nią a pozwanym wygasła, a następnie została zawarta nowa umowa użyczenia w styczniu 2017 roku, gdy pozwany już nie posiadał żadnego tytułu do lokalu, to w ocenie Sądu Okręgowego nie ma to znaczenia dla przyznania jej statusu lokatora. Jak wskazano już powyżej, status taki nie przysługuje osobom, które nie miały nigdy jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu, nadto, które z chwilą wygaśnięcia stosunku stale nie zamieszkiwały z lokatorem „głównym”. K. Ś. spełniła przesłanki do otrzymania tegoż statusu, gdyż w dniu wygaśnięcia stosunku prawnego pomiędzy Gminą M. Z. a B. Ś. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu na podstawie umowy użyczenia, zatem posiadała pochodny tytuł prawny, a w dniu 31 maja 2015 roku zamieszkiwała stale z pozwanym. Z uwagi na powyższe, rację ma skarżący podnosząc, iż doszło w niniejszej sprawie do naruszenia art. 15 ustawy, albowiem K. Ś. powinna zostać wezwana do sprawy w charakterze pozwanego, gdyż w razie nakazania opróżnienia lokalu pozwanemu, również ona zobowiązana będzie do jego opuszczenia.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że z uwagi na przysługiwanie K. Ś. statusu lokatora Sąd I instancji, w przypadku wezwania wymienionej do sprawy, obowiązany byłby do orzeczenia z urzędu o uprawnieniu, bądź jego braku do otrzymania lokalu socjalnego. Nie sposób pominąć, iż aktualnie wymieniona wychowuje małoletnie dziecko, a stosownie do treści art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec małoletnich oraz osób, które sprawują nad nimi opiekę i z nimi zamieszkują.

Pomiędzy lokatorem „głównym”, któremu tytuł do lokalu mieszkalnego wygasł, a osobą, która w razie nakazania opróżnienia lokalu przez tego lokatora także będzie zobowiązana do jego opuszczenia zachodzi współuczestnictwo materialne konieczne lokalu (red. dr hab. K. O., Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, Tom VI B. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz, wyd. 2018). Niewezwanie tychże osób do sprawy w trybie z art. 15 ustawy rodzi bezpośrednie skutki dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przepis art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stanowi swoisty odpowiednik art. 195 § 1 k.p.c., a rola obu jest tożsama, z tym zastrzeżeniem, że pierwszy z wymienionych przepisów ma charakter szczególny i charakteryzuje się węższym zakresem zastosowania. Brak legitymacji po którejkolwiek ze stron procesu skutkuje niemożnością orzeczenia o zasadności powództwa. Sąd I instancji obowiązany jest badać powyższy brak z urzędu. Również Sąd II instancji obowiązany jest czuwać z urzędu czy po którejś stronie postępowania nie zachodzą wymienione braki, niezależnie od podniesionych zarzutów apelacyjnych. Zgodnie z depozycją art. 391 § 1 in fine k.p.c. przepisy art. 194-196 i 198 k.p.c. nie mają zastosowania w postępowaniu drugoinstancyjnym. Z uwagi na tożsamą rolę wymienionych przepisów powyższy zakaz rozciąga się także na art. 15 ust. 1 ustawy (red. K. Osajda, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, wyd. 1, 2018). Różnica pomiędzy możliwym działaniem Sądu I instancji a Sądu Okręgowego sprowadza się do tego, że ten ostatni nie może wezwać osób do toczącego się postępowania. Sąd Okręgowy nie mógł zatem w żaden sposób sanować braków, które zaistniały w toku postępowania pierwszoinstancyjnego – nie mógł wezwać do udziału w postępowaniu K. Ś. i jej małoletniego dziecka - co uzasadniało uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Powyższe braki nie mogą być co prawda kwalifikowane jako nierozpoznanie istoty sprawy, jednakże powinny skutkować takimi samymi konsekwencjami w postaci uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2017 roku o sygn. II CSK 790/16, Legalis nr 1695660).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji powinien uzupełnić, bądź uszczegółwić już poczynione ustalenia faktyczne o okoliczności dotyczące K. Ś., a odnoszące się do czasookresu i charakteru jej zamieszkiwania w lokalu nr

(...) położonym budynku przy ul. (...) w Z., a także okoliczności związane z ciężką i wychowywaniem wspólnego dziecka. Sąd Rejonowy powinien poczynić kroki celem uczynienia zadość wymogom z art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego związanym z koniecznością wezwania wymienionej do sprawy. Następnie powinien poczynić rozważania czy wymienionej przysługuje w myśl art. 14 ww. ustawy uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd I instancji wydając wyrok w niniejszej sprawie powinien mieć na uwadze także treść art. 17 ust. 2 ustawy, który nakazuje określenie w wyroku przyczyn nakazania opróżnienia lokalu, gdy podstawą były przesłanki wymienione w ust. 1.

Z uwagi na powyższe, orzeczono jak w sentencji.

(...)