

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa Gminy Ł. – Zarządu Lokali Miejskich z siedzibą w Ł. przeciwko pozwanemu P. G., zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.312,90 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zakresie kwoty 1 240, 22 zł od dnia 1 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zakresie kwoty 72,68 zł od dnia 20 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości. Skarżący zarzucił wydanemu orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wydane rozstrzygnięcie:

a. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. art. 6 k.c. poprzez dowolne, błędne ustalenie, że:

- Gmina M. Ł. jest właścicielem garażu położonego przy ul. (...) o powierzchni 21,34 m/kw, podczas gdy Gmina nie wykazała, że przysługuje jej prawo własności do tego garażu,
- Gmina M. Ł. posiada legitymację to wystąpienia z przedmiotowym powództwem, podczas gdy Sąd I Instancji pominął, że na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. od dnia 28 grudnia 2012 r. powstała Wspólnota Mieszkaniowa, a Gmina M. Ł. nie posiadała umocowania od pozostałych współwłaścicieli nieruchomości do wystąpienia z powództwem,
- Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wyraziła zgodę na wynajmowanie przez Gminę M. Ł. garażu po dniu 28 grudnia 2012 r., podczas gdy Gmina M. Ł. nie wykazała jakoby zawierała ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł. jakąkolwiek umowę najmu lub umowę quad usum na podstawie, której Gmina M. Ł. korzystałaby ze spornego garażu,
- umowa najmu numer (...) z dnia 7 stycznia 2008 r. obowiązywała pomiędzy stronami postępowania na dzień 28 grudnia 2012 r., podczas gdy przedmiot tej umowy nie stanowił własności Gminy M. Ł. w tym czasie, a na dzień wytoczenia powództwa, tj. na dzień 8 listopada 2017 r. przedmiot umowy, jako część wspólna nieruchomości stanowił współwłasność Gminy M. Ł., P. G. i S. S. G., R. P.,
- pozwany posiada zadłużenie za korzystanie ze spornego Garażu względem Gminy M. Ł., podczas, gdy od dnia 28 grudnia 2012 r. naliczanie opłat przez Gminę M. Ł. było nienależne,
- Pozwany nie wnosił o ustalenie nieistnienia umowy najmu garażu, podczas gdy w toku rozprawy intencją pozwanego było prowadzenie postępowania w zakresie nieobowiązania umowy od dnia 28 grudnia 2012 r.;

b. art. 212 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 5 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na tym, że Sąd I Instancji wobec zarzutu podniesionego przez pozwanego występującego bez profesjonalnego pełnomocnika dotyczącego braku legitymacji Gminy M. Ł. do wystąpienia z przedmiotowym powództwem, nie dążył do tego, aby pozwany uzupełnił swoje twierdzenia i przedstawił dowody na ich poparcie w celu ustalenia zgodnego z prawdą ustalenia podstaw faktycznych dochodzonych praw i roszczeń, nie dążył do wyjaśnienia okoliczności spornych pomiędzy stronami, w szczególności nie pouczył pozwanego na celowość ustanowienia pełnomocnika procesowego w sprawie,

c. art. 292 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na braku zarządzenia przez Sąd oględzin nieruchomości, w szczególności spornego garażu, podczas gdy oględziny nieruchomości pozwalałyby na stwierdzenia braku trwałego wydzielenia spornego garażu;

2. naruszenie prawa materialnego, tj.

a. art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2017.0.1007 ze zm.) w zw. z art. 6 ustawy o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388) poprzez jego niezastosowanie polegające na tym, że Sąd I Instancji nie zbadał stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) w Ł. ujawnionego w księgach wieczystych o numerach (...), z których wynika data powstania z mocy prawa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.,

b. art. 2 ustawy o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w zakresie wykładni pojęcia „samodzielny lokal”, podczas gdy analiza stanu prawnego nieruchomości doprowadziłaby do ustalenia, że sporny garaż nie jest lokalem samodzielnym i od dnia 28 grudnia 2012 roku stanowi część wspólną nieruchomości,

c. art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 195 k.c. w zw. z art. 19 ustawy o własności lokalu poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że Gminie M. Ł. przysługuje prawo własności względem spornego garażu, podczas gdy sporny garaż stanowi część wspólną nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przysługującą współwłaścicielom, a Gmina M. Ł. jest, co najwyżej mniejszościowym współwłaścicielem spornego garażu,

d. art. 659 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym uznaniu, że pomiędzy stronami po dniu 28 grudnia 2012 r. obowiązywała umowa, podczas gdy na skutek powstania z mocy prawa Wspólnoty Mieszkaniowej w tym czasie, ewentualna umowa obowiązywała pomiędzy pozwanym a pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości.

W związku z podniesionymi zarzutami pozwany wniósł, na podstawie art. 381 k.p.c., o dopuszczenie przez Sąd II instancji wydruków z jawnych treści ksiąg wieczystych o numerach: (...), (...), (...) na okoliczność daty wyodrębnienia pierwszego lokalu na nieruchomości przy ul. (...) w Ł., braku wyodrębnienia spornego garażu, współwłasności części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w Ł., nadto poświadzonego za zgodność oświadczenia G. G. na okoliczność zlecenia wykonania prawidłowej inwentaryzacji nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

Reasumując, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., pozwany wobec nierozpoznania przez Sąd I Instancji istoty sprawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja o tyle okazała się zasadna, że skutkowałą uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia, w tym również rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżone orzeczenie nie poddaje się weryfikacji w toku instancji. Zapadłe rozstrzygnięcie nie może się ostać w obrocie prawnym, dlatego że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Pojęcie "istoty sprawy", o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialno-prawnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że do nie rozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie Sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy. W szczególności chodzi zaś tutaj o różnego rodzaju zaniechania, które w ogólnym rozrachunku polegają na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo pominięciu merytorycznych zarzutów stron przy jednoczesnym bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje przesłanka materialno-prawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. wyrok SN z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315; postanowienia SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, opubl. OSNC Nr 1/1999 poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, opubl. baza prawna LEX Nr 50750; z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, opubl. baza prawna LEX Nr 519260 oraz wyroki SN z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, opubl.

OSP Nr 3/2003 poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, opubl. baza prawna LEX Nr 178635.; z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, opubl. OSNP Nr 1-2/2009 poz. 2 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2007 r., I ACa 209/06, opubl. baza prawna LEX nr 516551 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. I ACa 486/12). Inaczej mówiąc "nierozpoznanie istoty sprawy" oznacza uchybienie procesowe sądu I instancji polegające na całkowitym zaniechaniu wyjaśnienia istoty lub treści spornego stosunku prawnego, przez co rozumie się nie wniknięcie w podstawę merytoryczną dochodzonego roszczenia, a w konsekwencji pominięcie tej podstawy przy rozstrzygnięciu sprawy. Oceny, czy Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się zaś na podstawie analizy żądań pozwu, stanowisk stron i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy, wydając zaskarżone rozstrzygnięcie, skoncentrował w całości swoją uwagę i rozważania na kwestii łączącego strony stosunku zobowiązaniowego, jakim była umowa najmu lokalu użytkowego zawartą w dniu 7 stycznia 2008 r., położonego na nieruchomości przy ul. (...). Sąd I instancji doszedł do przekonania, że pozwany zobowiązany jest do zapłaty na rzecz powoda zaległego czynszu najmu za wskazany garaż za okres od maja 2016 r. do listopada 2016 r., jednakże nie badając w żaden sposób ani też nie odnosząc się do zarzutów sformułowanych przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty, kto w okresie, za który powód dochodzi czynszu najmu był właścicielem nieruchomości, na której przedmiotowy garaż jest położony. Natomiast na skutek dokonania przez powoda wyodrębnienia i sprzedaży części lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...), przy której m.in. znajdował się przedmiotowy garaż, powyższa nieruchomość z gminnej przekształciła się we Wspólnotę Mieszkaniową, której jednym z członków jest Gmina M. Ł..

Na powyższe okoliczności powoływał się pozwany w złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty, jednakże nie będąc reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, aktualną sytuację na nieruchomości przy ul. (...) opisał własnymi słowami. Rozstrzygając Sąd Rejonowy w ogóle nie wziął pod rozwagę opisanych przez pozwanego okoliczności, a jednocześnie oddalił wniosek pozwanego o odroczenie terminu rozprawy w dniu 11 kwietnia 2018 r., kiedy to pozwany zgłosił chęć skonsultowania się z profesjonalnym pełnomocnikiem. Tym samym dopiero na etapie postępowania apelacyjnego pełnomocnik pozwanego posługując się językiem prawniczym sformułował podnoszone przez pozwanego okoliczności, które muszą i powinny być wzięte pod uwagę przy ustaleniu stanu faktycznego w sprawie dotyczące tego, komu przysługuje prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł., a więc i który podmiot jest uprawniony do żądania od pozwanego zaległego czynszu najmu za wynajmowany garaż.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, jaką było ustalenie czy powodowi, jako członkowi Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł., przysługuje roszczenia o zapłatę czynszu najmu za garaż, położony na przedmiotowej nieruchomości. Stwierdzone uchybienie skutkowało koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, celem ponownej oceny zasadności powództwa.

Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy Sąd Rejonowy rozstrzygnie również ponownie o całości kosztów zarówno postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i – z mocy art. 108 § 2 k.p.c. – postępowania przed Sądem odwoławczym.