

Sygn. akt II Ca 383/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj (spr.)

Protokolant Daria Zarzeczna

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2019 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. U. (1)

przeciwko A. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie

z dnia 19 grudnia 2017 roku, sygn. akt VIII C 276/17

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Lublin-Zachód w Lublinie do ponownego rozpoznania w innym składzie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 383/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie oddalił powództwo A. U. (1) przeciwko A. K. (1) o zapłatę oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

A. K. (1) zajmuje lokal nr (...) w nieruchomości zabudowanej, położonej w L. przy ulicy (...). Pozwana wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu w miejsce zmarłej w dniu (...) roku B. O.. Nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności i ma urzędzoną Księgę Wieczystą Nr (...). W okresie objętym pozwem, tj. w kwietniu 2015 roku oraz w dniu 1 grudnia 2005 roku, tj. w dacie wskazywanej przez powoda, jako termin zawarcia umowy, z której wywodzi skutki prawne - współwłaścicielami nieruchomości byli: Z. B. z udziałem 40 /168, R. B. z udziałem 8/168, A. D. z udziałem 6/168, M. K. z udziałem 6/168, M. S. (1) z udziałem 4/168, powód A. U. (1) z udziałem 4/168, J. U. z udziałem 4/168, P. B. z udziałem 12/168, U. K. z udziałem 21/168, P. J. z udziałem 21/168, J. J. z udziałem 21/168 i P. U. z udziałem 21/168.

W dniu 24 kwietnia 2001 roku R. B. udzielił pełnomocnictwa notarialnego Z. B. do wykonywania czynności zwykłego zarządu nieruchomością położoną w L. przy ul. (...), jak też do czynności przekraczających zwykły zarząd, z wyłączeniem zbycia udziału we współwłasności, do zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokali, do składania wszelkich oświadczeń woli, podpisywania dokumentów, w tym aktów notarialnych i załatwiania wszelkich formalności przed wszystkimi urzędami, instytucjami państwowymi, w sądach i kancelarii notarialnej

niezbędnych do realizacji pełnomocnictwa. Pełnomocnictwa w formie notarialnej m.in. do reprezentowania we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości, o której mowa, do zarządu i administrowania nią, zniesienia współwłasności nieruchomości, zbycia udziału, składania w imieniu mocodawcy oświadczeń woli, pism, podań, wniosków, udzielił Z. B. w dniu 16 marca 2016 roku P. B..

J. J. został upoważniony przez P. J. w dniu 17 stycznia 2003 roku i przez U. K. w dniu 20 stycznia 2004 roku do występowania w imieniu każdego z mocodawców we wszystkich sprawach dotyczących kamienicy.

Upoważnienie do zarządzania nieruchomością w imieniu M. S. (1) zostało natomiast udzielone przez wymienioną powodowi A. U. (1) w dniu 20 stycznia 2004 roku.

W okresie od 16 stycznia 2003 roku do 27 września 2004 roku pełnomocnictwa do występowania w sprawach dotyczących nieruchomości przy ul. (...) w L. złożyli A. U. (1) oraz J. J. także A. U. (2), w imieniu którego działał opiekun prawny Z. C., S. U., M. S. (2), J. W., E. U.. Wymienione osoby nie zostały jednak ujawnione w treści Księgi Wieczystej (...) (...), jako współwłaściciele nieruchomości.

W dniu 4 października 2004 roku A. U. (1) i J. J. złożyli wobec J. S. i K. S. oświadczenie, którego treścią było powierzenie im administrowania opisaną nieruchomością. W dniu 1 grudnia 2005 roku A. U. (1) oraz J. J. złożyli swoje podpisy pod pismem zatytułowanym: "Umowa najmu lokalu mieszkalnego", w którym jako najemca została oznaczona A. K. (1), zaś wynajmującym współwłaściciele nieruchomości przy ulicy (...) w L.. W dniu 1 marca 2016 rok J. S., której pismem z dnia 4 października A. U. (1) oraz J. J. powierzyli administrowanie nieruchomością, sporządziła kierowane do pozwanej pismo, zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 1 grudnia 2005 roku.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że w dniu 30 listopada 2016 roku, w M., przed notariuszem A. S., Z. B., posiadający udział 40/168 w opisaney wyżej nieruchomości, działając w imieniu swoim, swojego syna P. B. oraz brata R. B., złożył oświadczenie, w którym wyraził sprzeciw co do skierowanego przeciwko pozwanej żądania powoda w zakresie czynszu, zakwestionował zasadność podwyższenia czynszu oraz wyraził wolę zajęcia lokalu nr (...) w nieruchomości położonej przy ulicy (...) w L..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie jest zasadne i podlega oddaleniu w całości.

Sąd wskazał, że okolicznością sporną, wymagającą rozstrzygnięcia w toczącej się sprawie, było ustalenie, czy strony procesu wiąże stosunek prawny wynikający z umowy najmu z dnia 1 grudnia 2005 roku, na którą powołuje się powód, skutkujący leżącym po stronie pozwanej obowiązkiem uiszczenia na rzecz powoda czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres objęty pozwem, tj. za kwiecień 2015 roku. Pozostały objęty pozwem okres, tj. od maja 2015 roku do 30 maja 2016 roku stanowi bowiem dochodzoną przez powoda należność za bezumowne korzystanie z lokalu, tym samym stosownie do treści art. 505¹ k.p.c. nie podlega rozpoznaniu w trybie postępowania uproszczonego i dlatego roszczenie to przekazano według właściwości.

Uznając, że w rozpoznawanej sprawie istotną rolę przypisać należy unormowaniom prawnym dotyczącym sposobu zarządu współwłasnością, w szczególności art. 199 k.c., art. 200 k.c., art. 202 k.c., i art. 209 k.c., Sąd Rejonowy przytoczył i omówił te przepisy. Następnie wskazał, że w jego ocenie nie doszło do nawiązania w dniu 1 grudnia 2005 roku stosunku najmu z pozwaną A. K. (1), gdyż powód nie wykazał w żaden sposób, by zawierając umowę w imieniu współwłaścicieli nieruchomości, posiadał zgodę na dokonanie tej czynności wyrażoną przez co najmniej większość współwłaścicieli. W tej materii Sąd odwołał się do unormowania z art. 201 k.c. oraz z art. 204 k.c., wywodząc jednocześnie, że powód, którego udział wynosił 4/168 części w nieruchomości oraz J. J. z udziałem 21/168, nie byli uprawnieni do samodzielnego zawarcia umowy najmu z dnia 1 grudnia 2005 roku. Powoływane przez A. U. (1) pełnomocnictwa, które miały uprawniać wyżej wymienionych do zawarcia tej umowy, zostały udzielone za ledwie przez trzech współwłaścicieli P. J., M. S. (1) i U. K., a więc udział łączny tych osób z udziałami A. U. (1) i J. J. wynosił 42,1 %. Odnosząc się do pozostałych udzielonych pełnomocnictw Sąd Rejonowy wskazał, że osoby je udzielające nie zostały ujawnione w Księdze Wieczystej Nr(...) (...), jako współwłaściciele nieruchomości, powód zaś zaniechał złożenia do akt dokumentów wskazujących, że faktycznie posiadają one udziały w przedmiotowej nieruchomości, w jakiej

wielkości i od jakiej daty, czy były uprawnione do podejmowania czynności związanych z zarządem przedmiotową nieruchomością, jeśli tak, to od kiedy i do kiedy.

Powyższe rozważania doprowadziły zatem Sąd pierwszej instancji do przekonania, że brak wymaganej zgody powoduje, iż czynność prawna z dnia 1 grudnia 2005 roku, z której powód wywodzi obecnie skutki prawne, pozostaje bez znaczenia dla stosunków prawnych łączących strony toczącego się procesu. Sąd doszedł natomiast do wniosku, że pierwotnym i faktycznym tytułem prawnym do zajmowania przez pozwaną lokalu przy ulicy (...) w L. był wyrok Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 17 marca 1992 roku w sprawie (...), ustalający że A. K. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu w miejsce zmarłej w dniu 18 stycznia 1992 roku B. O.. Z tego też względu Sąd Rejonowy uznał, że zeznania świadka A. K. (2), powoływane na okoliczność zawarcia kwestionowanej umowy najmu, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie mogły mieć też znaczenia powoływane przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 19 grudnia 2017 roku pełnomocnictwa udzielone w 2016 roku, skoro powód wywodzi roszczenie objęte pozwem z umowy, która miała być zawarta w dniu 1 grudnia 2005 roku.

W kontekście kwestii dowodowych Sąd Rejonowy zaznaczył, iż budzi wątpliwości, aby Firma (...) i s - ka sp. j., na podstawie udzielonego przez A. U. (1) i J. J. oświadczenia mogła podejmować czynności w imieniu pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. W powołanym oświadczeniu - bez daty - jasno zostało wskazane, iż uprawnia ono wskazany w nim podmiot jedynie do reprezentowania A. U. (1) i J. J. przez czas nieoznaczony we wszystkich urzędach i instytucjach we wszystkich sprawach związanych z nieruchomością położoną przy ul. (...) w L. – z wyłączeniem prawa zbycia nieruchomości oraz bezpośredniego egzekwowania należności od lokatorów. Tym samym, zdaniem Sądu pierwszej instancji, za nieważne uznać należy wszelkie czynności dotyczące opisanej nieruchomości, a podjęte przez Firmę (...) i s - ka sp. j., jako pozbawione prawidłowego umocowania do ich podjęcia przez pozostałych współwłaścicieli. Powyższe dotyczy także adresowanego do pozwanej oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu. Opisane wyżej pełnomocnictwo udzielone przez A. U. (2) i J. J. nie może być rozumiane, jako pełnomocnictwo udzielone do sprawowania zarządu nieruchomością. Wówczas na podstawie art. 199 k.c. wymagałoby zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, jako czynność prawna przekraczająca zwykły zarząd. Czynność ta została podjęta bez takiej zgody, skutkiem czego byłaby nieważna.

To samo Sąd Rejonowy odniósł do umowy o administrowanie z dnia 4 października 2004 roku, w której oznaczono, iż została zawarta pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości przy ulicy (...) w L., reprezentowanymi przez J. J. oraz A. U. (1), jako zlecającym a J. S. i K. S., działającymi pod nazwą (...) i s-ka sp. j., jako zarządcą. Powyższa umowa nie została zawarta za zgodą wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, mimo że przedmiotem tej umowy jest czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu.

Sąd Rejonowy przywołując orzecznictwo stwierdził, że czynność prawna podjęta przez część współwłaścicieli, których udziały stanowią mniejszość, dokonana bez zachowania wymagań z art. 199 k.c., tj. bez zgody wszystkich współwłaścicieli lub stosownego orzeczenia sądu - jest bezwzględnie nieważna.

Następnie Sąd pierwszej instancji przyjął, że powód jest legitymowany częściowo do dochodzenia od pozwanej należności wskazanej w pozwie, ale tylko w tej części, która odpowiadałaby jego udziałowi w prawie własności nieruchomości, jednakże uznał, że ta kwestia nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Uzasadniając tę ocenę, Sąd Rejonowy odwołał się do przepisu art. 206 k.c. i przysługującego na jego podstawie, każdemu współwłaścicielowi, prawa do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, ograniczonego analogicznym prawem pozostałych współwłaścicieli. W dalszej kolejności Sąd omówił instytucję podziału rzeczy wspólnej do korzystania i wywiódł, że w niniejszej sprawie nie miała miejsca taka sytuacja, aby pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami nieruchomości została zawarta umowa o podział nieruchomości do korzystania. Zawarcie takiej umowy przeczy oświadczenie Z. B. z dnia 16 marca 2016 roku, w którym wyraził on wolę zajęcia lokalu nr (...). Nie wyraził on zatem zgody na korzystanie z lokalu przez powoda, a tym samym powód nie był uprawniony do wyłącznego korzystania z tego lokalu. Sąd Rejonowy podkreślił ponownie, że brak zgody wszystkich współwłaścicieli na czynność przekraczającą zwykły zarząd, jaką jest podział rzeczy wspólnej do korzystania, skutkuje bezwzględną nieważnością tej czynności. Jednocześnie zważył, że nie można w rozpoznawanej sprawie stwierdzić, by podziału

quoad usum dokonano w sposób dorozumiany, gdyż Z. B. nie aprobował czynności podejmowanych w tym zakresie przez powoda. Zasady współposiadania i korzystania z nieruchomości nie zostały też ustalone w drodze orzeczenia sądowego. Powyższe zdaniem Sądu Rejonowego wskazuje, iż powód nie jest uprawniony do czerpania korzyści z pominięciem pozostałych współwłaścicieli z wynajmu lokalu Nr (...) położonego w nieruchomości przy ulicy (...) w L..

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd Rejonowy uzasadnił przepisem art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł pełnomocnik powoda zarzucając:

I. naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy a mianowicie:

1. naruszenie art. 201 § 1 k.p.c. w związku z art. 505 [1] k.p.c. poprzez rozpoznanie przez Sąd Rejonowy sprawy w postępowaniu uproszczonym pomimo tego, że po przekazaniu sprawy z EPU do rozpoznania przez Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie VIII Wydział Cywilny w przedmiotowej sprawie nie zostało wydanie zarządzenie na podstawie art. 201 § 1 k.p.c. celem skierowania sprawy do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym a następnie nie zostało wydane przez przewodniczącego postanowienie o rozpoznaniu sprawy w postępowaniu odrębnym, które to uchybienie procesowe miało wpływ na wynik niniejszej sprawy;

2. naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. oraz 207 § 6 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie przez Sąd dowodów z dokumentów zgłoszonych przez pełnomocnika powoda w piśmie procesowym na rozprawie w dniu 19 grudnia 2017 roku, w postaci pełnomocnictw udzielonych przez większość współwłaścicieli A. U. (1) oraz J. J. do wykonywania czynności zwykłego zarządu oraz dochodzenia w imieniu pozostałych współwłaścicieli wszelkich wierzytelności od najemców i użytkowników nieruchomości przy ul. (...) w L., pomimo tego, że dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z przedmiotowych dokumentów nie spowodowałyby zwłoki w rozpoznaniu sprawy a potrzeba ich powołania była uzasadniona na etapie zgłoszenia tego wniosku;

3. naruszenie art. 207 § 3 k.p.c. zdanie drugie poprzez odmowę przyjęcia przez Sąd na rozprawie w dniu 19 grudnia 2017 roku do akt sprawy pisma pełnomocnika powoda z dnia 18 grudnia 2017 roku zawierającego wnioski dowodowe. W ocenie skarżącego dopuszczenie przez Sąd zgłoszonych w piśmie wniosków dowodowych nie spowodowałyby zwłoki w postępowaniu, a potrzeba ich powołania została wywołana m.in. odrzuceniem przez Sąd wniosku o zapozowanie pozostałych współwłaścicieli nieruchomości;

4. naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. poprzez nierozpoznanie przez Sąd wniosku dowodowego z przesłuchania w charakterze świadka J. J. na okoliczności powierzenia przez współwłaścicieli nieruchomości czynności zwykłego zarządu A. U. (1) oraz J. J., skutecznego zawarcia umowy najmu przez powoda z pozwaną, struktury współwłaścicieli nieruchomości w dacie zawarcia umowy najmu;

5. naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego z przesłuchania świadka A. K. (2) oraz oddalenie wniosku z przesłuchania w charakterze powoda A. U. (1), których zeznania miały istotne znaczenie dla wyjaśnienia istoty sprawy m.in. w zakresie struktury współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w dacie zawarcia umowy najmu z pozwaną oraz powierzenia stronie powodowej przez większość współwłaścicieli nieruchomości czynności zwykłego zarządu;

6. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania i zasadami doświadczenia życiowego oraz błąd w ustaleniach faktycznych wyrażających się w przyjęciu, że w dacie zawarcia przez powoda umowy najmu z pozwaną tj. w dniu 1 grudnia 2005 roku A. U. (1) oraz J. J. nie posiadali zgody większości współwłaścicieli na zawarcie umowy najmu a także, że w dacie zawarcia przez powoda i J. J. umowy z zarządcą (...) S. i s.ka. sp.j nie posiadali oni zgody większości współwłaścicieli na dokonanie czynności prawnej w postaci zawarcia umowy z zarządcą, podczas gdy z żadnego z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy nie można wyprowadzić takiego wniosku, zawarcie zaś umowy pomiędzy współwłaścicielami a zarządcą nie było kwestią sporną wymagającą dowodzenia a przede wszystkim nie miało związku z rozpoznaniem istoty sprawy;

7. naruszenie art. 232 w zw. z art. 233 § k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny wyrażający się w przyjęciu, że przedstawione do akt sprawy dowody z dokumentów nie pozwalają na przyjęcie, że powód działa w imieniu większości współwłaścicieli nieruchomości, podczas gdy z pełnomocnictw złożonych do akt sprawy pochodzących od współwłaścicieli nieruchomości w okresie 2003 – 2004, jak również pełnomocnictw złożonych przez pełnomocnika powoda w dniu 19 grudnia 2017 roku, wynika uprawnienie powoda do reprezentowania większości współwłaścicieli w zakresie czynności zwykłego zarządu jak również uprawnienie dochodzenia w ich imieniu wierzytelności od najemców i użytkowników nieruchomości przy ul. (...). Sąd błędnie i w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego odniósł strukturę własnościową wynikającą udzielonych powodowi przez poszczególnych współwłaścicieli pełnomocnictw w 2003-2004 do struktury współwłaścicieli wynikającej ze stanu prawnego ujawnionego w wydruku z księgi wieczystej pochodzącej z 2017 roku, podczas gdy pełnomocnictwa udzielone stronie powodowej w latach 2003-2004 nie zostały skutecznie zakwestionowane, nie było też żadnego powodu do odmowy przez Sąd wiarygodności dowodom z przedłożonych, zwłaszcza, że struktura udziałów nieruchomości przy ulicy (...) zmieniła się na przestrzeni lat 2003 – 2017;

8. naruszenie 505⁴ § 1 k.p.c. w zw. z art. 195 k.p.c. poprzez jego zastosowanie, wyrażające się w odrzuceniu wniosku o powoda dotyczącego zawiadomienia o sprawie pozostałych współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w celu umożliwienia im wstąpienia do sprawy w charakterze powoda, pomimo tego, że sprawa z uwagi na jej przedmiot nie powinna być rozpoznawana w trybie uproszczonym;

9. naruszenie art. 98 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. poprzez niesprawiedliwe i niewspółmierne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania wyrażające się obciążeniem strony powodowej kosztami postępowania w całości podczas, gdy przedmiotem rozstrzygnięcia sądu stało się jedynie roszczenie z tytułu czynszu najmu za jeden miesiąc tj. kwiecień 2015 roku, w pozostałym bowiem zakresie Sąd przekazał sprawę do rozpoznania II Wydziałowi Cywilnemu.

II. naruszenia przepisu prawa materialnego, tj. przepisu art. 199 k.c., art. 200 k.c. art. 201 k.c., art. 202 k.c., art. 206 k.c. i art. 209 k.c. poprzez ich błędną wykładnię /niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się w błędnym przyjęciu:

1. że w okolicznościach faktycznych sprawy J. U. i J. J. nie byli uprawnieni do wykonywania czynności zwykłego zarządu w imieniu pozostałych współwłaścicieli,
2. że dla skutecznego dochodzenia przez powoda od pozwanej roszczenia objętego żądaniem pozwu niezbędne było zawarcie przez wszystkich współwłaścicieli umowy quoad usum regulującej zasady wyłącznego korzystania przez powoda z lokalu zajmowanego przez stronę pozwaną,
3. że dla skutecznego powierzenia zarządcy przez współwłaścicieli nieruchomości przy ulicy (...) czynności zwykłego zarządu potrzebna była zgoda wszystkich współwłaścicieli

Mając powyższe na uwadze powyższe zarzuty wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej kwoty określonej żądaniem pozwu tj. 4 247,23 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego za pierwszą i drugą instancję według norm prawem przepisanych. Ewentualnie, wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, gdyż zasadny jest wniosek powoda o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. uchylenie zaskarżonego wyroku przez sąd drugiej instancji jest możliwe m.in. w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy. Stosownie zaś do treści art. 505¹² § 1 k.p.c., w postępowaniu

uproszczonym do uchylenia wyroku dochodzi nadto w sytuacji naruszenia przez sąd pierwszej instancji prawa materialnego, gdy jednocześnie zgromadzone dowody nie dają wystarczających podstaw do zmiany wyroku.

W ocenie Sądu Okręgowego, w rozpoznawanej sprawie wystąpiły obie wymienione podstawy prawne uchylenia wyroku.

Zanim jednak powyższe stanowisko zostanie wyjaśnione, koniecznym jest odniesienie się do zarzutu sformułowanego w pkt I.1 apelacji, który nie jest zarzutem zasadnym.

Jakkolwiek trafnie podnosi skarżący, iż w zarządzeniu wydanym przez Przewodniczącego VIII Wydziału Cywilnego w dniu 17 stycznia 2017 roku, po przekazaniu sprawy do tego Wydziału z elektronicznego postępowania upominawczego, sprawa nie została skierowana do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym, to jednak czynności podejmowane następnie przez Sąd nie pozostawiają żadnych wątpliwości co do tego, że Sąd Rejonowy rozpoznawał sprawę w postępowaniu uproszczonym. Jak bowiem wynika z zapisów w protokołach rozprawy, wniosek powoda o rozpoznanie sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym został przez Sąd oddalony postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2017 roku (k. 97), zaś roszczenie powoda w części obejmującej żądanie zapłaty z tytułu bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego zostało postanowieniem z dnia 19 grudnia 2017 roku wyłączone do odrębnego rozpoznania i przekazane do II Wydziału Cywilnego, jako podlegające rozpoznaniu w trybie zwykłym.

Wskazać w tym miejscu wypada, że pozwie powód domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 4.447,23 zł, w tym z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego (szczegółowo opisanego) w wysokości 4.061,37 zł za okres od kwietnia 2015 roku do maja 2016 roku oraz z tytułu skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w wysokości 185,86 zł (k. 2v-3). Z pisma powoda z dnia 13 lutego 2017 roku, uzupełniającego braki formalne pozwu, wynika natomiast, że kwota główna 4.061,37 zł obejmuje czynsz najmu za kwiecień 2015 roku oraz opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu stanowiące równowartość dotychczasowego czynszu najmu za ten lokal za okres od maja 2015 roku do 30 maja 2016 roku, dochodzone na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (k. 19v).

W świetle powyższych okoliczności jasne jest, że po przekazaniu powództwa, w części obejmującej żądanie zasądzenia odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego do rozpoznania w trybie zwykłym przez inny Wydział Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, przedmiotem rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji w niniejszej sprawie stało się wyłącznie roszczenie o zapłatę czynszu najmu lokalu mieszkalnego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami. Zgodnie z art. 505¹ pkt 2 k.p.c. w postępowaniu uproszczonym podlegają rozpoznaniu m.in. sprawy o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę. Nie ulega zatem wątpliwości, że sprawa niniejsza mogła być rozpoznana według przepisów o postępowaniu uproszczonym i według takich przepisów została rozpoznana, o czym przekonują wymienione wyżej postanowienia wydane przez Sąd pierwszej instancji.

Podniesiony w tym zakresie zarzut apelacyjny (pkt I.1 apelacji) jest w tej sytuacji bezzasadny i nie ma wpływu na wydane przez sąd odwoławczy rozstrzygnięcie.

Jak już wyżej jednak wskazano, w ocenie Sądu Okręgowego, w rozpoznawanej sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji.

Na wstępie wypada odnotować, że nie sposób w sprawie niniejszej ustalić o jakim co do wysokości żądaniu orzekł Sąd Rejonowy oddalając powództwo.

Między treścią pozwu a pismem procesowym powoda z dnia 13 lutego 2017 roku zachodzi ewidentna sprzeczność co do roszczeń objętych żądaniem zapłaty kwoty 4.447,23 zł. O ile bowiem w pozwie powód utrzymywał, że jest to czynsz najmu lokalu mieszkalnego w wysokości 4.061,37 zł za okres od kwietnia 2015 roku do maja 2016 roku oraz skapitalizowane odsetki za opóźnienie w wysokości 185,86 zł naliczone na dzień 25 maja 2016 roku, o tyle w piśmie z dnia 13 lutego 2017 roku (data nadania 16 lutego 2017 roku) twierdził już, że kwota określona w pozwie obejmuje: czynsz najmu za jeden miesiąc (kwiecień 2015 roku) i odszkodowanie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów za okres od maja 2015 roku do 30 maja 2016 roku – łącznie 4.061,37 zł, a nadto skapitalizowane odsetki za

opóźnienie w płatnościach w wysokości 185,86 zł za okres od 11 kwietnia 2015 roku do 25 maja 2016 roku. Z pisma tego, które w istocie stanowi zmianę powództwa, nie wynika jakiej kwoty powód domaga się z tytułu czynszu oraz, czy tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie tego czynszu domaga się zasądzenia całej kwoty 185,86 zł, czy tylko jej części i w jakiej wysokości. Podobnie powód nie wskazał w tym piśmie wysokości kwoty dochodzonej tytułem odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego oraz wysokości kwoty dochodzonej tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie tego odszkodowania.

Przypomnieć natomiast wypada, że do wymagań formalnych przewidzianych dla pozwu przepisem art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. należy zawarcie w pozwie dokładnie określonego żądania. Dokładne określenie żądania w sprawie o zapłatę obejmuje nie tylko wskazanie rodzaju dochodzonego roszczenia i jego podstawy faktycznej, ale także wskazanie kwoty, której zapłaty powód domaga się od pozwanego. W niniejszej sprawie nie spełnia tego wymagania dołączenie do pisma procesowego powoda z dnia 13 lutego 2017 roku tabelki zawierającej zestawienie księgowe obrazujące stan zadłużenia pozwanej, podpisanej przez (...) i Administrowanie (...) S. i S-ka Spółkę jawną w L. (k. 35). Dokument ten jest co najwyżej dowodem w sprawie przewidzianym w art. 245 k.p.c., a więc dokumentem prywatnym świadczącym o tym, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie o treści wynikającej z dokumentu. Nie sposób natomiast uznać, że stanowi on integralną część pisma procesowego jakim jest pozw, obejmujący oświadczenie procesowe powoda, określające jego żądanie co do wysokości. Podkreślić jednocześnie należy, że nie jest dopuszczalna taka sytuacja, w której Sąd rozpoznający sprawę samodzielnie ustalałby z jakim co do wysokości roszczeniem zapłaty wystąpił powód w pozwie. Do tego zaś sprowadzałoby się dociekanie i określanie przez Sąd, które z kwot wskazanych w tabelce składają się na żądanie zapłaty czynszu i skapitalizowanych odsetek związanych z opóźnieniem w zapłacie czynszu, a które na odszkodowanie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i na skapitalizowane odsetki za opóźnienie w zapłacie tych należności.

Dokładne określenie żądania pozwu tak co do jego podstawy faktycznej, jak i wysokości wiąże się nierozdzielnie z rozpoznawaniem istoty sprawy przez sąd. Przede wszystkim wyznacza granice zawisłości sporu, decyduje o kierunku postępowania dowodowego i obronie pozwanego, rzutuje na ocenę prawną roszczenia, a na koniec wyznacza granice powagi rzeczy osądzonej. Jeżeli sąd rozpoznaje sprawę w sytuacji gdy nie zostało dokładnie określone żądanie pozwu i w rezultacie orzeka o takim żądaniu, to nie rozpoznaje istoty tej sprawy.

Taka sytuacja wystąpiła w niniejszym postępowaniu. Mimo braku dokładnie określonego żądania (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), powód nie został, po złożeniu pisma z dnia 13 lutego 2017 roku, wezwany do uzupełnienia pozwu, a Sąd Rejonowy rozpoczął procedowanie w sprawie. Jakkolwiek Sąd prawidłowo przyjął, że po przekazaniu pozwu w części obejmującej roszczenie odszkodowawcze do postępowania zwykłego, przedmiotem żądania pozostawał czynsz najmu za jeden miesiąc (kwiecień 2015 roku), to jednak nie sposób uznać, że kwota dochodzonej należności była Sądowi znana, jak też trudno jest wnioskować w jakim zakresie, tj. co do jakiej kwoty, wyrok oddalający powództwo odnosi się także do skapitalizowanych odsetek. Ubocznie wypada zauważyć, że w wyniku powyższych uchybień także przekazanie do postępowania zwykłego pozwu w części obejmującej żądanie zasądzenia odszkodowania z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie lokatorów miało za przedmiot niesprecyzowane co do wysokości roszczenie.

W kontekście tych rozważań należy podkreślić, że bezskuteczna, gdyż dokonana w sposób niedopuszczalny przepisem art. 193 § 2¹ k.p.c., była ponowna zmiana powództwa, jaka miała miejsce na rozprawie w dniu 29 sierpnia 2017, kiedy pełnomocnik powoda oświadczył, że dochodzi pozwem czynszu najmu za okres od kwietnia 2015 roku do maja 2016 roku, a nadto opłat za media i zaznaczył jednocześnie, że najem został wypowiedziany ze skutkiem na 30 kwietnia 2016 roku, a zatem roszczenie będzie obejmowało częściowo także roszczenie o bezumowne korzystanie.

Dokonując oceny prawidłowości zaskarżonego wyroku, wskazać wypada, że treść uzasadnienia tego orzeczenia nastrocza trudności w ustaleniu jakie przyczyny zadecydowały o oddaleniu powództwa. Sąd Rejonowy ocenił żądanie powoda w dwóch aspektach, a mianowicie: 1/ nieważności czynności prawnych dokonanych przez powoda wspólnie z J. J. w imieniu pozostałych współwłaścicieli oraz nieważności czynności podejmowanych przez spółkę (...) i s-ka Spółka jawna w L. i w konsekwencji braku po stronie powoda uprawnienia do podejmowania czynności zarządu nieruchomością wspólną, 2/ braku umowy lub orzeczenia sądowego o podziale nieruchomości do korzystania. Jak się

wyduje Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że nieważność czynności prawnych podjętych przez powoda, a związanych z zarządem nieruchomości wspólną nie pozbawia A. U. (1) prawa do domagania się od pozwanej zapłaty czynszu, jednakże tylko w części odpowiadającej wielkości udziału powoda w prawie własności tej nieruchomości. Ostatecznie Sąd ten stanął jednak na stanowisku, że i to roszczenie nie przysługuje powodowi z tej przyczyny, że nieruchomość nie została podzielona do używania, zaś jeden ze współwłaścicieli – Z. B. – nie akceptował korzystania ze spornego lokalu przez powoda, a zatem A. U. (1) nie miał prawa do wyłącznego korzystania z tego lokalu i pobierania z niego pożytków.

Rozumowanie to nie jest poprawne i narusza przepis art. 200 k.c. oraz art. 209 k.c.

Stosownie do treści art. 200 k.c., każdy ze współwłaścicieli zobowiązany jest do współdziałania w zarządzaniu rzeczą wspólną. Zarząd rzeczą wspólną obejmuje wszelkie czynności prawne (materialne i prawnoprocesowe) oraz czynności faktyczne związane z rzeczą wspólną.

Zarząd, o którym mowa w art. 200 k.c. jest zarządem ustawowym. Do jego sprawowania nie jest potrzebna umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu. W uchwale 7 sędziów z dnia 14 czerwca 1965 roku, wpisanej do księgi zasad prawnych (III CO 20/65, OSPiKA 1966/12/272), Sąd Najwyższy wskazał, że zarząd ustawowy mają obowiązek wykonywać wszyscy współwłaściciele. Jeśli jednak niektórzy z nich tego nie czynią, to zarząd ustawowy wykonują pozostali współwłaściciele lub nierzadko tylko jeden z nich. Co do istoty zarząd sprawowany przez jednego lub niektórych współwłaścicieli jest jednak takim samym zarządem jak zarząd umowny lub sądowy. Sąd Najwyższy wyjaśnił nadto, że pobieranie czynszu najmu lub innych przychodów z rzeczy wspólnej jest czynnością zarządu, dlatego też należy do osób, które ten zarząd wykonują, bez względu na to czy jest to zarząd określony w umowie, postanowieniu sądu, czy zarząd wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy. W omawianej uchwale wskazano, że dochodzenie przed sądem czynszu najmu należy do czynności zwykłego zarządu, jak też, że wyrażenie zgody na dokonanie czynności zwykłego zarządu może być wyraźne lub nawet milczące, wynikające z okoliczności. Jednocześnie Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że współwłaściciel dochodzący czynszu lub innej podobnej należności, a nie dysponującym udziałem większościowym, nie musi dla usprawiedliwienia swojej legitymacji wykazać, że działa za zgodą większości współwłaścicieli. W ocenie Sądu Najwyższego czynność ta jest bowiem jednocześnie czynnością zachowawczą, o której mowa w art. 209 k.c. Z orzeczenia tego wynika też teza, że współwłaściciel, który na mocy art. 83 § 1 Prawa rzeczowego (obecnie art. 200 k.c.) zarządza rzeczą stanowiącą przedmiot współwłasności, jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu, chyba że inny współwłaściciel temu się sprzeciwi albo wytoczy także powództwo o czynsz za ten sam okres. W takiej sytuacji sąd rozpoznający sprawę nie może uwzględnić roszczenia współwłaściciela o czynsz w całości, a pierwszy z tych współwłaścicieli nie może skutecznie żądać części czynszu przypadającego na udział współwłaściciela wyrażającego sprzeciw.

Powyzsze stanowisko zostało podtrzymane przez Sąd Najwyższy późniejszych orzeczeniach (por. np. wyrok z dnia 28 kwietnia 2005 roku, III CK 504/04, LEX nr 151662, uzasadnienie wyroku z dnia 25 lipca 2003 roku, V CK 141/02, LEX nr 157318), z tą jednak uwagą, że w wyroku z dnia 28 kwietnia 2005 roku, III CK 504/04, Sąd Najwyższy uznał, że nie jest konieczne powoływanie się na art. 209 k.c. jak podstawę uzasadniającą prawo do dochodzenia całego czynszu przez zarządzającego współwłaściciela, który nie ma większości udziałów, gdyż zgodę współwłaścicieli na tę czynność wywodzi się z ich milczącej aprobaty.

Sąd Okręgowy w całej rozciągłości podziela stanowisko wyrażone w uchwale z dnia 14 czerwca 1965 roku, III CO 20/65, OSPiKA 1966/12/272, powszechnie aprobowanej także w doktrynie.

Sąd Rejonowy oddalając żądanie pozwu w całości nie miał na względzie wniosków płynących z przytoczonych orzeczeń Sądu Najwyższego, jak też wynikającej z nich wykładni art. 200 k.c. oraz art. 209 k.c. i z jednej strony bezzasadnie wiązał brak legitymacji strony powodowej do dochodzenia zapłaty czynszu z brakiem podziału nieruchomości wspólnej do używania, zaś z drugiej strony z brakiem zgody większości współwłaścicieli na żądanie zapłaty całego czynszu. Wskazać natomiast należy, iż o ile oczywisty jest sprzeciw części współwłaścicieli w osobach Z. B., P. B. i

R. B., dysponujących łącznie udziałem 60/168 w prawie współwłasności nieruchomości, jeśli idzie o wypowiedzenie najmu (oświadczenie k. 61), żądanie zapłaty czynszu wyłącznie na konto powoda i podwyższenie czynszu należnego od pozwanej (oświadczenie k. 10 v), o tyle brak jest w okolicznościach niniejszej sprawy jakichkolwiek przesłanek i dowodów do wnioskowania, że sprzeciwili się temu pozostali właściciele, jak też, że powód nie dysponuje zgodą pozostałych współwłaścicieli na wytoczenie powództwa o zapłatę czynszu najmu i dokonanie pozostałych czynności wskazanych w oświadczeniach Z. B., P. B. i R. B.. Co więcej, brak jest też przesłanek i dowodów na to, że A. U. (1) wspólnie z J. J. nie dysponowali zgodą wszystkich lub większości współwłaścicieli na podejmowanie w ramach zarządu ustawowego innych czynności związanych z nieruchomością wspólną, niewymienionych w oświadczeniach tych trzech współwłaścicieli, w tym do powierzenia administrowania nieruchomością Spółce jawnej, czy kształtowania treści stosunku najmu z pozwaną, poza wypowiedzeniem dokonanym w dniu 1 marca 2016 roku i podwyżką czynszu, która jak się wydaje, stała się źródłem dla dochodzenia roszczenia w niniejszej sprawie, a której sprzeciwili się trzej współwłaściciele, nieposiadający jednak udziału większościowego.

Jak trafnie przyjmuje się w orzecznictwie (o czym była mowa wyżej) i w doktrynie, przepisy prawa nie przewidują w zasadzie obowiązku zachowania szczególnej formy dla wyrażenia zgody na dokonanie czynności zarządu, poza koniecznością zachowania formy właściwej dla danej czynności prawnej w sytuacji zgody na rozporządzenie rzeczą wspólną (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 roku, V CSK 293/14, LEX nr 1666913). Możliwe jest wobec tego wyraźne złożenie tej zgody na piśmie lub ustnie, albo też jej wyrażenie w sposób dorozumiany, w szczególności milcząco, a nawet zgoda może wynikać z okoliczności, gdy współwłaściciele wiedzą o podejmowanych czynnościach i nie sprzeciwiają się im (tak: J. Gudowski /red./, Kodeks Cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. WK 2016, wyd. II).

Sąd Rejonowy oceniając żądanie pozwu nie uwzględnił ani tych okoliczności, które były istotne dla oceny ważności czynności zarządu nieruchomością wspólną podejmowanych w związku z przedmiotowym stosunkiem najmu, ani tego, że powód powołujący się na sprawowanie zarządu, co wynika z przedłożonych przez niego dowodów, nie ma obowiązku wykazywania zgody pozostałych właścicieli na dochodzenie należnego czynszu także dlatego, że jest to również czynność zachowawcza z art. 209 k.c. W rezultacie oddalając powództwo w całości, Sąd uchylił się od ustalenia i oceny prawnej okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w świetle treści pozwu i sprzeciwu od nakazu zapłaty, a tym samym nie rozpoznał jej istoty. Do okoliczności tych w pierwszym rzędzie należało ustalenie treści stosunku najmu wiążącego strony, w szczególności zaś treści obowiązków finansowych pozwanej z tytułu czynszu i ewentualnie innych opłat dodatkowych, a następnie zasadności i skuteczności podwyżek czynszu, kwestionowanych przez pozwaną A. K. (1) oraz współwłaścicieli Z. B., P. B. i R. B. i w dalszej kolejności ewentualnie kwestii związanych z podniesionym w sprzeciwie zarzutem potrącenia.

Wskazać w tym zakresie należy, że istnienie stosunku najmu lokalu opisanego w pozwie było okolicznością bezsporną między stronami. Słuszna jest przy tym uwaga Sądu pierwszej instancji, że najem dla pozwanej powstał z pewnością w wyniku wstąpienia w stosunek najmu tego lokalu, co zostało ustalone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 17 marca 1992 roku w sprawie I C 212/92. Niewątpliwie też najem był wykonywany przez obie strony, o czym świadczy zarówno treść pozwu i sprzeciwu od nakazu zapłaty, jak i treść korespondencji wymienianej między pozwaną a (...) i s-ka Spółką jawną w L.. Jakby zatem nie oceniać skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 1 marca 2016 roku o wypowiedzeniu najmu, złożonego pozwanej przez wymienioną Spółkę, to najem ten z pewnością trwał w kwietniu 2015 roku. Brak jest jednocześnie jakichkolwiek twierdzeń i dowodów, z których wynikałoby, że w okresie od dnia 18 stycznia 1992 roku, tj. od dnia wstąpienia pozwanej w stosunek najmu do dnia 1 grudnia 2005 roku najem wygasł na skutek jego niewykonywania, rozwiązania umowy przez strony albo jej wypowiedzenia, w wyniku czego doszło następnie do zawarcia nowej umowy najmu z dnia 1 grudnia 2005 roku. Dlatego też kwestia ważności tej umowy w aspekcie powstania stosunku najmu nie ma rzeczywiście żadnego znaczenia w niniejszej sprawie. Co najwyżej można byłoby natomiast rozpatrywać tę umowę w kategorii czynności prawnej ustalającej treść stosunku najmu, ewentualnie ustalającej nowe warunki najmu i w tym kontekście oceniać jej ważność i skuteczność.

Brak jakichkolwiek ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, przy jednoczesnym nierozpoznaniu jej istoty w wyniku naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego, tj. art. 200 k.c. i art. 209

k.c., skutkować musiało uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd wezwie stronę powodową w pierwszej kolejności do uzupełnienia braków formalnych pozwu poprzez dokładne określenie żądania i wskazanie kwoty dochodzonej od pozwanej tytułem zapłaty czynszu oraz kwoty skapitalizowanych odsetek od tej należności, z wyznaczeniem stosownego terminu i rygoru zawieszenia postępowania, gdyż zwrot pozwu po nadaniu mu biegu nie jest już możliwy.

Następnie Sąd przesłucha informacyjnie strony i przeprowadzi w razie potrzeby inne dowody zaoferowane przez strony celem ustalenia treści stosunku najmu, którego pozwana jest stroną, w szczególności zaś kwestii związanych z wysokością czynszu, jaki zobowiązana była płacić pozwana i rzeczywiście uiszczonych z tego tytułu kwot. Niezbędnym będzie przy tym ustalenie okoliczności, w jakich dochodziło z pewnością przez tak długi okres trwania najmu, do zmiany obowiązków finansowych najemcy, zwłaszcza zaś kto ze strony współwłaścicieli dokonywał czynności prawnych kształtujących te obowiązki. W dalszej kolejności konieczne będzie dokonanie oceny, czy czynność powodująca zmianę wysokości czynszu, stanowiąca jak się wydaje źródło roszczenia powoda, była w okolicznościach niniejszej sprawy czynnością zwykłego zarządu, czy też przekraczała zwykły zarząd i wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli. Jest to szczególnie istotne w sytuacji, gdy niektórzy współwłaściciele, wymienieni wyżej, sprzeciwili się podwyżce czynszu. Stosownie do wyników tych ustaleń i ich oceny prawnej, Sąd Rejonowy podejmie dalsze decyzje co do podniesionego w sprzeciwie zarzutu niezasadności podwyżki czynszu, którego źródłem było kwestionowanie kalkulacji podwyżki, a nie legitymacji powoda do podjęcia czynności jako takiej. W zależności od oceny tego zarzutu Sąd zadecyduje natomiast, czy zachodzi w niniejszej sprawie konieczność rozważania zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwaną w pozwie. Jeżeli końcowo Sąd Rejonowy dojdzie do przekonania, że pozwana jest dłużnikiem w zakresie niezapłaconych należności czynszowych, wskazanych w pozwie, to winien mieć na uwadze przy wydawaniu wyroku uwagi płynące z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1965 roku, III CO 20/65, a mianowicie, że sprzeciw niektórych współwłaścicieli powoduje, iż inny współwłaściciel nie może żądać zapłaty części czynszu przypadającej na udział współwłaściciela zgłaszającego sprzeciw.

Z przedstawionych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 505¹² § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.