

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 grudnia 2015 roku w sprawie z powództwa M. N. przeciwko Z. U. o przywrócenie posiadania, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nakazał pozwanej przywrócenie powodowi posiadania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy Al. (...) poprzez opróżnienie i opuszczenie przez Z. U. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy Al. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami, których prawa reprezentuje i wydanie kluczy do lokalu M. N. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 373 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 199 k.c. w zw. z art. 22 p. 1-3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie kryterium rozróżniającego czynność zwykłego zarządu oraz przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieznanego nauce prawa cywilnego. Jakoby skoro nie ma możliwości aby zarządca uzyskał zgodę wszystkich współwłaścicieli na daną czynność to musi być ona uznana jako czynność zwykłego zarządu;

b) art. 336 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zarządca sądowy jest posiadaczem zależnym, w sytuacji gdy zarządca sądowy jest dzierżycielem, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyznania zarządcy ochrony w trybie art. 344 § 1 k.c. w sytuacji kiedy nie posiada on legitymacji procesowej biernej do występowania w niniejszym procesie;

c) art. 344 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, art. 346 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz art. 206 k.c. poprzez jego błędną wykładnię – poprzez przyjęcie, że powód był posiadaczem przedmiotowego lokalu, mimo, że wypełniał jedynie obowiązki zarządcy sądowego oraz to, że powodowi, reprezentującemu wszystkich współwłaścicieli nieruchomości przysługiwało roszczenie o ochronę naruszonego posiadania, mimo, że pozwana jest współwłaścicielką całej nieruchomości a więc również przedmiotowego lokalu i zakres współposiadania nie jest ustalony a więc wbrew twierdzeniu Sądu, że okoliczność praw współwłaścicielskich pozwanej nie ma znaczenia, jest pozbawione podstawy;

1. naruszenie przepisów postępowania które miały wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to:

a) art. 618 i 612 k.p.c. poprzez rozpoznanie sprawy w procesowym postępowaniu mimo, że toczy się sprawa o zniesienie współwłasności nieruchomości, a ponadto powód jako zarządca przekroczył zakres zwykłego zarządu, do którego był uprawniony i nie wystąpił z roszczeniem przy udziale wszystkich współwłaścicieli oraz nie otrzymał ewentualnej zgody Sądu, sprawującego nadzór nad wykonywaniem zarządu, na wystąpienie z takim powództwem oraz nie wykazał, że zajęcie lokalu przeszkadzało w wykonywaniu zarządu i ewentualnym wynajęciu lokalu podczas gdy w nieruchomości nadal są wolne, nie wynajęte lokale przez zarządcę / lok. 5,7,8 i 10/ nie objęte przez innych współwłaścicieli ani też wynajęte po cenach najmu wolnorynkowego;

b) art. 233 §1 k.p.c. poprzez:

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i odmowę wiarygodności i mocy dowodowej dowodom powołanym przez pozwaną, a w szczególności zeznań pozwanej oraz świadka R. U., a także okoliczności, iż lokal nr (...) zgodnie z ustaleniami z poprzednim zarządcą i przy braku sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli miał być przyznany Z. U. w sytuacji kiedy zeznania te oraz dokumenty zgromadzone w toku rozprawy nie stoją ze sobą w sprzeczności, są spójne;

- poprzez danie wiary twierdzeniom powoda przy całkowitym pominięciu twierdzeń pozwanej, co w konsekwencji doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia skutkującego uznaniem, iż współwłaściciele ustalili z M. N. jako zarządcą sądowym podział w zakresie użytkowania nieruchomości w zakresie lokalu numer (...) w sytuacji kiedy ustaleń takich nie było, współwłaściciele są konfliktowi i w związku z brakiem

stosownych ustaleń co do sposobu korzystania z nieruchomości toczy się od szeregu lat sprawa o zniesienie współwłasności oraz błędne ustalenie, że pozwana zajmowała lokal nr (...) a na podstawie takiego podziału podczas, gdy lokal ten na podstawie decyzji o przydziale uzyskała 40 lat temu, w czasie kiedy nie była współwłaścicielką nieruchomości.

W oparciu o wskazane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa lub odrzucenie pozwu i zasądzenie na rzecz pozwanej od powoda zwrotu kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do łącznego rozpoznania ze sprawą o zniesienie współwłasności nieruchomości, w której położony jest lokal, toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia sygn. akt I Ns 780/08 z rozstrzygnięciem w przedmiocie kosztów postępowania, ewentualnie zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia w przedmiocie toczącego się postępowania w zakresie zniesienia współwłasności nieruchomości. Ponadto pozwana wniosła o uzupełnienie powtórzenie postępowania dowodowego i przeprowadzenie dowodu z dokumentu tj. pisma z dnia 4 września 2013 roku a okoliczność zgody na objęcie lokalu numer (...).

Na terminie rozprawy apelacyjnej strona pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko procesowe, zaś powód wniosł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy aprobuje rozstrzygnięcie Sądu I instancji, który w sposób prawidłowy, obiektywny - zgodnie z dyrektywami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. ocenił materiał dowodowy zgromadzony w sprawie i na jego podstawie poczynił prawidłowe ustalenia w zakresie niezbędnym do rozpoznania żądania powoda.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ prawidłowość zastosowania prawa materialnego może być rozważana dopiero po stwierdzeniu, że w toku właściwie przeprowadzonego postępowania dokonano ustaleń, zezwalających na zastosowanie norm prawa materialnego.

Bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów. Generalnie zarzut skarżącej w tym zakresie sprowadza się do forsowania własnej, korzystnej dla apelującej, oceny stanu faktycznego. W świetle utrwalonych poglądów judykatury i piśmiennictwa nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji. Wskazać również należy, że prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Skarżąca powinna zatem wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przyznając. Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione.

Stwierdzić zatem należy, że poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, jako oparte na trafnie ocenionych dowodach należy uznać za prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy je w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Nietrafny był także zarzut naruszenia art. 618 i 612 k.p.c. Wskazać bowiem należy, że w postępowaniu posesoryjnym nie jest badana kwestia prawa do lokalu oraz współwłasności nieruchomości. Przedmiotem orzeczenia sądu w przypadku skargi posesoryjnej jest jedynie przesądzenie tego, czy posiadanie zostało naruszone samowolnie, a nie przesądzenie prawa do rzeczy. Tym samym okoliczność toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności jest irrelevantna dla oceny niniejszego roszczenia. Odnośnie argumentacji podniesionej na kanwie niniejszego zarzutu

a dotyczącej przekroczenia przez zarządcę zakresu zwykłego zarządu oraz legitymacji zarządcy do wystąpienia z niniejszym powództwem Sąd Okręgowy odniesie się w dalszej części uzasadnienia.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia norm prawa materialnego, tj. art. 199 k.c. w zw. z art. 22 p. 1-3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, art. 336 k.c. oraz art. 344 k.c., art. 346 k.c. i art. 206 k.c. wskazać należy, iż są one bezzasadne.

W większości sprowadzały się one do wykazania, iż powód w niniejszym procesie nie posiada legitymacji procesowej czynnej.

Z powyższym stanowiskiem apelującej nie można się zgodzić. Przede wszystkim legitymacja procesowa stanowi merytoryczną przesłankę rozstrzygnięcia, powodującą w razie braku czynnej lub biernej legitymacji procesowej oddaleniem powództwa. Legitymacja czynna do wytoczenia powództwa posesoryjnego przysługuje tylko posiadaczowi rzeczy, zarówno samoistnemu, jak i zależnemu. W ocenie Sądu Okręgowego nie można twierdzić, jak czyni to pozwana, że powód był jedynie dzierżycielem. Z analizy przepisów art. 934-941 k.p.c. wynika, że zarządca, na zasadzie podstawienia z art. 931 § 2 k.p.c., wykonuje zarząd za dłużnika - posiadacza zarządzanej nieruchomości. Taki charakter władania zarządzaną nieruchomością zdaje się odpowiadać instytucji dzierżenia w rozumieniu art. 338 k.c., który stanowi, że kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego, jest dzierżycielem. W doktrynie prawa cywilnego wskazuje się, że w odróżnieniu od posiadacza, który zawsze działa w swoim imieniu, dla siebie, w swoim interesie, dzierżyciel działa dla kogo innego, za kogo innego, w interesie innej osoby, jest to władztwo sprawowane w cudzym imieniu, władztwo zastępcze. Podnosi się przy tym, że art. 338 k.c. zawiera jedynie ogólne pojęcie dzierżyciela dla przeciwstawienia mu pojęcia posiadania, natomiast zasady władania rzeczą za kogo innego pozostawia on innym przepisom, dotyczącym właściwych stosunków prawnych. Podaje się tego przykłady - posłańców, przewoźników, przechowawców, pełnomocników, przedstawicieli ustawowych oraz zarządców (por. System prawa prywatnego, Tom IV, Prawo rzeczowe, s. 14, Wyd. C.H. Beck 2005; także Komentarz do Kodeksu cywilnego, część druga, s. 491-492, St. Rudnicki, Wyd. Praw. LexisNexis, Wydanie 6, Warszawa 2004). Na tle

art. 203 k.c. dotyczącego zarządu sądowego przy współwłasności rzeczy wskazuje się, że zarządca sądowy wykonuje zarząd w imieniu współwłaścicieli (Komentarz do K.c., jak wyżej, s. 250). W doktrynie jak i w orzecznictwie sądowym twierdzi się natomiast, że zarządca nieruchomości ustanowiony i nadzorowany przez Sąd, wobec osób trzecich, czyli na zewnątrz, działa we własnym imieniu, że zawiera umowy - najmu lub dzierżawy - samodzielnie, jako zastępca pośredni jest stroną tychże umów, we własnym imieniu zarządza nieruchomością (W. N., M. P.-S., Cywilnoprawna i podatkowoprawna pozycja sądowego zarządcy nieruchomości, RPEiS 2005/4/107). Podobnie NSA w wyroku z dnia 21 czerwca 2006 r. (...) 303/05 stwierdził, że zarządca mieniem ustanowiony w trybie z art. 203 k.c. włada za innych współwłaścicieli, a nie w ich imieniu (Lex nr 193358). Natomiast Sąd Najwyższy na tle art. 788 § 2 K.p.c. uznał, że zarządcą, w rozumieniu art. 788 § 2 k.p.c. jest tylko osoba sprawująca we własnym imieniu zarząd masy majątkowej, która stanowi mienie dłużnika - art. 935 §1 K.p.c. w zw. z art. 737, 636, 908 K.p.c., art. 203 i 269 K.c., art. 611-616 K.p.c. (postanowienie z dnia 19 stycznia 1987 r., II Cz 3/87, Lex nr 8805). Ustanowienie zarządcy przez Sąd powoduje zatem utratę, od dnia uprawomocnienia się postanowienia o jego wyznaczeniu uprawnienia współwłaścicieli do zarządu rzeczą wspólną. Dlatego też Sąd słusznie uznał, że objęcie nieruchomości zarządem sądowym oznacza, iż pozwana nie może powoływać się w sprawie na okoliczność, iż jest współwłaścicielką, ani na fakt, że ma prawo posiadać całą nieruchomość. Zgodnie z art. 478 k.p.c. Sąd bada w sprawach o naruszenie posiadania jedynie stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznaje natomiast prawa do spornej rzeczy ani dobrej wiary pozwanego. Z komentowanego przepisu wynika więc, że osoba pozwana nie może podnieść zarzutu, że to ona, a nie dotychczasowy posiadacz, jest osobą uprawnioną do władania rzeczą (jako właściciel lub uprawniony z innego prawa).

Wskazać również należy, że z charakteru obowiązków i uprawnień zarządcy, określonych w przepisach art. 935 i 936 k.p.c. wynika zaś, że obowiązany jest on wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. To on, zamiast dłużnika, ma prawo pobierać wszelkie, a więc naturalne i cywilne pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu, prowadzić sprawy, które okażą się potrzebne dla racjonalnego gospodarowania w ramach zwykłego zarządu, to on, zamiast dłużnika, może zaciągać zobowiązania związane z gospodarowaniem nieruchomości w ramach zwykłego zarządu, może zawierać umowy najmu, wypowiedzieć umowy najmu lub dzierżawy,

a za zgodą stron lub za zezwoleniem Sądu może wykonywać czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, w tym wydzierżawiać nieruchomości. To zarządca w sprawach wynikających z zarządu nieruchomością może pozywać i być pozwany. Sąd Okręgowy w całości podziela argumentację Sądu I instancji wspartą orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 roku (II CSK 141/12), iż zarządca sądowy ma prawo występować z powództwem posesoryjnym oraz negatoryjnym. Zatem powód jako zarządca sądowy miał nie tylko prawo ale i obowiązek wytoczyć powództwo posesoryjne także przeciwko współwłaścicielowi jeśli ten naruszył posiadanie. Czynność tą Sąd meriti słusznie zakwalifikował również jako nieprzekraczającą zwykłego zarządu. Trafnie Sąd I instancji uznał przy tym, iż skoro powód może samodzielnie wynajmować lokale, ustalać czynsze, rozwiązywać umowy najmu lokali, to może też wytaczać samodzielnie powództwo posesoryjne dotyczące ochrony jednego z lokali i nie potrzebuje w tym zakresie zgody pozostałych współwłaścicieli. Odmiennie stanowisko prezentowane w apelacji należało poczytać jako wyraz przyjętej linii obrony która nie mogła się ostać.

Nietrafny był także zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 346 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Zgodnie z powołanym przepisem, roszczenie o ochronę naruszonego posiadania nie przysługuje w stosunkach między współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania. Niewątpliwie celem przepisu art. 346 k.c. jest wyłączenie ochrony posesoryjnej w sytuacji, gdy praktycznie realizacja jej nie jest możliwa ze względu na skomplikowany charakter wspólnego posiadania. Wobec tego należy przyjąć, że zakresu wspólnego posiadania nie da się ustalić w rozumieniu art. 346 k.c. wtedy, gdy w rachubę wchodzi współposiadanie polegające - tak jak np. w wypadku wspólnego prowadzenia gospodarstwa rolnego - na zgodnym współdziałaniu współposiadaczy (współposiadanie zależne). Zakres ten jest bowiem w takim wypadku całkowicie niesprecyzowany, a realizacja orzeczenia o dopuszczeniu do takiego współposiadania zależałaby wyłącznie od dobrej woli wszystkich zainteresowanych. Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska skarżącej, że w niniejszej sprawie zakres współposiadania nie jest przez strony ustalony. Jak wynika bowiem z akt sprawy współwłaściciele ustalili sposób korzystania z nieruchomości i pozwana w ramach tych ustaleń zajmowała lokal numer 6a.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądono od pozwanej na rzecz powoda kwotę 78 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym ustaloną na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.) w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800).