

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 września 2018 r., wydanym w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego z powództwa D. U. przeciwko P. S. i L. Ś. przy udziale Miasta Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 147,60 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Sąd I instancji ustalił, że D. U. jest zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) ustanowionym mocą postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 16 grudnia 2015 r. wydanego w sprawie III Ns 457/11 w miejsce poprzedniego zarządcy sądowego, zaś pozwany jest współwłaścicielem tej nieruchomości w udziale wynoszącym 1/8 część i od maja 2015 r. mieszka wraz z pozwaną (będącą jego partnerką) w lokalu Nr (...) znajdującym się w budynku położonym na jej terenie. Pozostałe lokale tym w budynku są wynajmowane, przy czym żaden ze współwłaścicieli w nich nie zamieszkuje. Pozwany przez wiele lat starał się o zamieszkanie na terenie nieruchomości, a ustalenia w tym przedmiocie czynione były z poprzednim zarządcą sądowym. W 2015 r. okazało się, że z jednego z lokali wyprowadza się syn zarządcy i wówczas zarządca zgodził się, aby P. S. tam zamieszkał. Pozwany wiedział, że mieszkanie jest w fatalnym stanie technicznym, w związku z czym nie chciał uiszczać za lokal żadnych opłat do czasu jego wyremontowania. Zarządca przedstawił mu do podpisu umowę najmu, w której zastrzeżono obowiązek zapłaty kaucji, podobnie jak w przypadku lokatorów niebędących współwłaścicielami nieruchomości, czynszu i pozostałych opłat, jednak P. S. nie podpisał umowy, ponieważ uważał, że ta nieruchomość to jego własność i ma prawo tam zamieszkiwać. Pozwany nigdy nie opłacił czynszu za lokal, uiszczając jedynie opłaty za licznik wodomierzowy i energię elektryczną. Po jakimś czasie od przedstawienia mu umowy najmu podpisał ją (dokument opatrzony jest dwoma podpisami pozwanego, ale nie zawiera podpisu wynajmującego), jednak podpisanego egzemplarza nie przekazał powodowi, ponieważ nie zgadzał się na jej warunki. Wobec nieopłacania czynszu i innych opłat przez pozwanego przez pierwsze 2 miesiące zajmowania lokalu zarządca wystąpił do sądu z powództwem o zapłatę. Postępowanie toczyło się pod sygnaturą XVIII C 4110/15 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, a w jego toku P. S. ujawnił podpisaną przez siebie umowę najmu. Wyrokiem z dnia 24 listopada 2016 r. Sąd utrzymał w mocy wyrok zaoczny zasądzający od pozwanego na rzecz zarządcy kwotę żadaną pozwem, a Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację pozwanego. D. U. nie uzyskał zgody współwłaścicieli na wystąpienie z powództwem o opróżnienie przedmiotowego lokalu.

Sąd meriti podniósł, że przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy pominął dowody z dokumentów w postaci: wypowiedzenia umowy, korespondencji pomiędzy stronami, ewentualnej zaległości pozwanego w opłatach, złożonej przez pozwanego dokumentacji odnoszącej się do ich stanu zdrowia i sytuacji materialnej, a także dowody z zeznań świadków i przesłuchania stron dotyczące szczegółowych ustaleń co do zawarcia ewentualnej umowy najmu, wysokości czynszu i dalszych opłat, obciążeń związanych z wykonaniem remontów w lokalu oraz i częściowo również dowody z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy XVIII C 4110/15, gdyż okoliczności te nie miały w jego ocenie istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na gruncie ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie ze względu na brak legitymacji czynnej po stronie powoda, której ten – w ocenie Sądu – nie posiada w sprawach o opróżnienie lokalu mieszkalnego przeciwko współwłaścicielowi nieruchomości. Przywołano art. 206 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, jak również na treść uzasadnienia uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r. wydanego w sprawie III CZP 88/12, gdzie do atrybutu korzystania z rzeczy Sąd Najwyższy zaliczył również uprawnienie do jej używania (ius utendi), polegające np. na zamieszkiwaniu w domu na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności. Sąd I instancji wskazał, że dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c., przy czym oświadczenie woli wyrażające zgodę na sposób korzystania lub na podział do korzystania z rzeczy wspólnej może być składane

przez poszczególnych współwłaścicieli w różnym czasie i nie wymaga żadnej formy szczególnej; z zawartej w ten sposób umowy wynika obowiązek znoszenia przez pozostałych współwłaścicieli, że z określonej części nieruchomości korzystać będzie wyłącznie inny współwłaściciel. Podniesiono dalej, że na podstawie art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W ocenie Sądu z tej normy, stanowiącej podstawę prawną roszczenia o wydanie rzeczy, nie wynika, aby zarządca sądowy, bez zgody współwłaścicieli nieruchomości, był uprawniony do wytaczania powództwa o eksmisję przeciwko innemu współwłaścicielowi – w tym wypadku przeciwko P. S., który jako współwłaściciel nieruchomości ma prawo do korzystania z rzeczy wspólnej.

Zgodnie z normą odsyłającą art. 615 k.p.c., do zarządcy stosuje się odpowiednio art. 935 k.p.c., w myśl którego zarządca zajętej nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki – ma więc prawo pobierać wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany, natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu może wykonywać tylko za zgodą współwłaścicieli, zaś w jej braku – za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha zainteresowanych, chyba że zwłoka groziłaby szkodą. Stosownie zaś do art. 199 k.c., do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Sąd meriti zaznaczył, że pojęcie zwykłego zarządu nie zostało zdefiniowane w przepisach prawa cywilnego, a zakres takiego zarządu powinien być oceniany na podstawie okoliczności konkretnego stanu faktycznego. Zdaniem Sądu, okolicznościami istotnymi w tym kontekście są: rozmiar i charakter zajętej nieruchomości oraz doniosłość czynności z punktu widzenia prawidłowej gospodarki, przy czym niewątpliwie do czynności zwykłego zarządu należą działania dotyczące bieżących spraw związanych z prowadzeniem nieruchomości, jak: niezbędne remonty, naprawy, zawieranie umów o pracę z pracownikami najemnymi, których praca na nieruchomości jest niezbędna, zawieranie umów najmu na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy, zawieranie i wypowiedzanie umów najmu i dzierżawy dotyczących nieruchomości, zawieranie umów ubezpieczenia nieruchomości. Sąd zwrócił też uwagę, że zarząd sądowy wkracza na mocy postanowienia sądu w sferę uprawnień właścicielskich w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek ustawowych, natomiast zakres uprawnień i osoba zarządcy umownego zależy wyłącznie od woli współwłaścicieli, którzy mogą udzielić mu legitymacji do występowania w sprawach dotyczących rzeczy wspólnej; zakres uprawnień zarządcy sądowego ogranicza się jedynie do czynności wynikających ze zwykłego zarządu przedmiotem współwłasności i tylko w takim zakresie może on pozywać i być pozywany.

Mając na względzie powyższe rozważania, Sąd Rejonowy uznał, że wystąpienie przez zarządcę sądowego z powództwem o eksmisję współwłaściciela nieruchomości nie mieści się w zakresie spraw wynikających ze zwykłego zarządu rzeczą wspólną, skoro zamieszkiwanie przez pozwanego na terenie nieruchomości stanowi korzystanie z rzeczy wspólnej i jest jednym z jego uprawnień właścicielskich. Wyzucie z takiego posiadania groziłoby naruszeniem prawa własności pozwanego do nieruchomości i nie stanowi wykonywania czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Sąd wskazał, że zarządca sądowy wykonuje swoje czynności także w imieniu pozwanego, zatem celem skutecznego dochodzenia przedmiotowego roszczenia powinien był uzyskać zgodę wszystkich pozostałych współwłaścicieli. Z powyższych przyczyn powództwo skierowane przeciwko P. S. powinno ulec oddaleniu. W zakresie powództwa skierowanego przeciwko L. Ś. Sąd uznał, że zawarła ona z pozwanym jako współwłaścicielem nieruchomości ustną umowę użyczenia, która w myśl art. 710 k.c. uprawnia ją do nieodpłatnego zamieszkiwania na terenie nieruchomości oznaczonej w pozwie. W ocenie Sądu, skoro P. S. był uprawniony do dysponowania przedmiotem współwłasności, umowa ta jest skuteczna i brak jest podstaw do jej wypowiedzenia. Jeśli zatem pozwana dysponuje skutecznym tytułem prawnym do lokalu, ewentualne nieopłacanie czynszu nie stanowi wobec niej skutecznej przesłanki do wypowiedzenia umowy i żądania eksmisji, zaś powód nie jest stroną umowy użyczenia i roszczenie o opróżnienie lokalu mu w tym wypadku nie przysługuje. Na koniec zaznaczono, że Sąd nie dokonywał oceny skuteczności zawartej ewentualnie przez powoda i pozwanego umowy najmu lokalu, gdyż wobec braku legitymacji czynnej zarządcy kwestia ta nie była istotna dla rozstrzygnięcia sprawy. O kosztach postępowania należnych pozwanemu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając je na jego rzecz od przegrywającego sprawę powoda.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając to rozstrzygnięcie w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa wraz z zasądzeniem od pozwanych na jego rzecz zwrotu kosztów procesu przed Sądami obu instancji, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego jej rozpoznania, o ile Sąd odwoławczy uznałby, że nie rozpoznano istoty sprawy, a zgromadzony materiał nie daje podstaw do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia. Skarżący zarzucił wydanemu orzeczeniu naruszenie:

1. art. 935 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. i art. 203 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 935 k.p.c. i uznanie, że wytoczone powództwo w niniejszej sprawie stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a w konsekwencji przyjęcie braku legitymacji procesowej powoda, podczas gdy czynność ta stanowi czynność zwykłego zarządu, do której powód jest umocowany przepisami prawa i w niniejszej sprawie przysługuje mu legitymacja procesowa;

2. art. 612 k.p.c. w związku z art. 203 k.c. poprzez niezastosowanie art. 612 k.p.c. i przyjęcie, że pozwany współwłaściciel może korzystać z zajmowanego lokalu, podczas gdy w świetle ograniczeń wynikających z art. 612 k.c. pozwany nie może używać lokalu, ponieważ przeszkadza to w wykonywaniu zarządu przez powoda jako zarządcę, ponieważ zajmowanie lokalu uniemożliwia skutecznie powodowi wynajęcie go osobie trzeciej po rozwiązaniu umowy najmu z pozwanym i uzyskiwanie dochodu z lokalu w interesie wszystkich współwłaścicieli;

3. art. 206 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwanemu jako współwłaścicielowi nieruchomości przy al. (...) w Ł. przysługuje prawo wyłącznego korzystania z lokalu nr (...), chociaż nie otrzymał lokalu do wyłącznego korzystania (nie było podziału ad casum) oraz mimo że nie da się pogodzić korzystania przez pozwanego z korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli, gdyż nieruchomość jest w całości najmowana, nie zaś zajmowana przez pozostałych współwłaścicieli, a pozostali współwłaściciele nie korzystają z lokali, bo ich nie zajmują;

4. art. 675 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa, mimo że pozwani obowiązani są opróżnić lokal nr (...) w nieruchomości przy al. (...) w Ł. po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu przy jednoczesnym braku powierzenia im tego lokalu w ramach podziału ad casum, którego na nieruchomości nie przeprowadzono; a co więcej pozwany zobowiązał się opróżnić lokal, co wynika z § 9 ust. 1 i 2 podpisanej przez pozwanego umowy najmu;

5. art. 710 k.c. w związku z art. 203 k.c. poprzez zastosowanie art. 710 k.c. i przyjęcie, że pozwany zawarł z pozwaną umowę użyczenia uprawniającą ją do korzystania z przedmiotowego lokalu, podczas gdy przepis ten w sprawie nie znajduje zastosowania, a pozwany nie mógł użyczyć lokalu pozwanej, skoro wskutek powołania zarządcy sądowego został – podobnie jak pozostali współwłaściciele – pozbawiony uprawnienia do czynności zwykłego zarządu (np. najmu, użyczenia), a ponadto materiał dowodowy i ustalenia stanu faktycznego sprawy zawarte w uzasadnieniu wyroku nie potwierdzają, by do zawarcia umowy użyczenia doszło;

6. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co doprowadziło Sąd I instancji do dokonania ustaleń faktycznych sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym oraz w konsekwencji do oddalenia powództwa poprzez ustalenie, że doszło do podziału nieruchomości ad casum w sposób dorozumiany, że wytoczenie powództwa stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd oraz że pozwany użyczył lokal pozwanej do korzystania;

7. art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k. p. c. poprzez pominięcie oceny skuteczności zawartej przez pozwanego z zarządcą umowy najmu lokalu oraz dokonanego wypowiedzenia, mimo że okoliczności te są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy;

8. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy, tj. uprawnienia powoda do wytoczenia powództwa po rozwiązaniu umowy najmu z pozwanym, ograniczenie się do nieuzasadnionego przyjęcia braku legitymacji do wytoczenia powództwa, brak wszechstronnego uzasadnienia przyczyn, dla których Sąd I instancji uznał powództwo za czynność przekraczającą zwykły zarząd;

9. art. 98 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że kosztami procesu należy obciążyć powoda, gdy tymczasem powinni ponieść je pozwani jako przegrywający proces.

Pozwany P. S., w odpowiedzi na złożoną apelację wniósł o jej oddalenie oraz o przyznanie mu zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, przy czym pismo zawierało oświadczenie, że koszty te nie zostały opłacone w całości ani w części.

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

Apelacja podlegała oddaleniu, ponieważ treść wyroku Sądu meriti odpowiada prawu, choć nie można zgodzić się z treścią motywów uzasadnienia, jak również z przyjętą przez ten Sąd podstawą oddalenia powództwa.

W pierwszej kolejności za nieuzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. normującego reguły, które spełniać powinna treść uzasadnienia zapadłego w sprawie wyroku i wymieniającego obligatoryjne elementy konstrukcyjne tego uzasadnienia. Podkreślić tu należy, że w rozpoznawanej sprawie przepis ten nie został naruszony w jakiegokolwiek mierze, skoro Sąd I instancji przedstawił zarówno podstawę faktyczną swego rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, jak również wyjaśnił podstawę prawną wydanego wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, w szczególności – wbrew twierdzeniom apelującego – wywiódł, z jakich przyczyn uznał wszczęcie niniejszego postępowania za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu przedmiotową nieruchomością, co było jedną z przesłanek wniosku o braku legitymacji czynnej i w dalszej konsekwencji oddalenia powództwa. Powołana norma dotyczy elementów wyroku, który faktycznie w sprawie zapadł, gdyż nakłada na Sąd obowiązek przedstawienia, według określonych reguł, rozumowania, które doprowadziło do konkretnego rozstrzygnięcia sprawy. Ewentualna prawidłowość merytoryczna rozważań uzasadnienia nie ma co do zasady wpływu na ocenę istnienia uchybień przy stosowaniu art. 328 § 2 k.p.c., a przepis ten jest zastosowany właściwie, o ile Sąd zawrze w swym uzasadnieniu wszystkie wymagane nim składniki, także wówczas, gdy przedstawia tam motywy rozstrzygnięcia błędnego, zapadłego z naruszeniem norm proceduralnych czy materialnoprawnych. Innymi słowy mówiąc, naruszenia powołanego przepisu nie można powiązać – jak wydaje się sądzić jego autor – z samym faktem niezawarcia w uzasadnieniu wyroku tych elementów, które ewentualnie powinny być się w nim znaleźć w przypadku wydania orzeczenia prawidłowego merytorycznie. Jeśli bowiem Sąd meriti uznał – prawidłowo lub nie – że powodowi nie przysługuje w sprawie niniejszej legitymacja procesowa i pogląd swój uzasadnił w sposób konstrukcyjnie zgodny z regułami wynikającymi z art. 328 § 2 k.p.c., nie sposób czynić mu na gruncie tego przepisu zasadnego zarzutu, iż odstąpił od dalszych rozważań w przedmiocie zasadności roszczenia windykacyjnego, które w myśl przyjętego stanowiska nie mogły mieć już znaczenia dla treści rozstrzygnięcia sprawy.

Dalej odnieść się należy do zawartych w apelacji zarzutów dotyczących błędnych jakoby ustaleń faktycznych dokonanych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Zauważyć trzeba przede wszystkim, że skarżący sformułował swoje zastrzeżenia dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w sposób ewidentnie nieprawidłowy, skoro nie wskazał nawet jakichkolwiek okoliczności, które Sąd miałby stwierdzić na skutek niewłaściwie przeprowadzonej oceny dowodów, a kwestie, które autor apelacji zdaje się uważać za fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie należą bynajmniej do sfery ustaleń faktycznych. Rozstrzygnięcie, czy określona czynność powoda przekracza zakres zwykłego zarządu nieruchomością, nie jest w żadnym razie decyzją w przedmiocie istnienia czy też nieistnienia określonego faktu, zaś ocena tej kwestii może odbywać się jedynie na gruncie przepisów prawa materialnego i ich wykładni. Podobnie problematyka dotycząca zagadnienia zaistnienia określonego stosunku prawnego pomiędzy uczestnikami procesu odnosi się do zastosowania w sprawie przez Sąd Rejonowy prawa materialnego, w szczególności do prawidłowości przyjęcia, że w sprawie niniejszej zachodzą podstawy do uznania na gruncie art. 60 k.c., iż konkretne zachowania stron tych stosunków – stwierdzone przez Sąd w ramach ustaleń faktycznych – mogą zostać potraktowane jako ujawniające w sposób dostateczny ich wolę zawarcia umowy. Jeśli intencją apelującego było sformułowanie zarzutu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zakwestionowanie prawidłowości dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, winien był wskazać konkretne okoliczności, które dały Sądowi I instancji podstawę do uznania, iż zachodzi przesłanka zastosowania art. 60 k.c., wyjaśnić, dlaczego w jego ocenie ich stwierdzenie było rezultatem

błędnej oceny dowodów i na czym polegały ewentualne nieprawidłowości w zakresie tej oceny – tymczasem w apelacji faktów takich nie wskazano, ewidentnie koncentrując się na polemice z poglądem Sądu, że ustalone i niekwestionowane okoliczności mogą świadczyć o wyrażeniu przez określone podmioty swej woli nawiązania stosunku prawnego w sposób dorozumiany. Powtórzyć więc trzeba, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. został postawiony nieskutecznie, a jego treść może zostać przez Sąd odwoławczy rozpoznana jedynie w odniesieniu do prawidłowości zastosowania w sprawie norm materialnoprawnych.

Podobnych uchybień skarżący dopuścił się przy formułowaniu zarzutu naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. – pierwszy z powołanych przepisów ewidentnie odnosi się do pominięcia przez Sąd twierdzeń i dowodów przedstawianych przez strony, nie zaś do dokonania lub niedokonania oceny skuteczności zawarcia przez strony umowy czy też jej wypowiedzenia, która to kwestia również należy bez wątpienia do sfery stosowania przez Sąd prawa materialnego przy rozpoznawaniu sprawy. W uzasadnieniu tego zarzutu jego autor jednak odnosi swoją argumentację do sfery ustaleń faktycznych, wskazując na dowód z przesłuchania P. S. oraz na dokumenty zawarte w aktach sprawy XVIII C 4110/15 i wywodząc, że winny one stanowić podstawę ustaleń okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, czyli złożenia przez pozwanego i zarządcę nieruchomości zgodnych oświadczeń woli o zawarciu umowy najmu, natomiast skutek uchybień Sądu podstawą takich ustaleń się nie stały. W efekcie rozpoznanie tego zarzutu – jako dotyczącego nieustalenia w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – musi zostać poprzedzone odniesieniem się do zgłoszonych w apelacji zastrzeżeń co do stanowiska Sądu w przedmiocie istnienia legitymacji po stronie powoda, gdyż dopiero przesądzenie tej kwestii pozwoli na stwierdzenie, czy i w jakim zakresie Sąd miał obowiązek czynienia ustaleń co do okoliczności składających się na podstawę faktyczną powództwa.

W ocenie Sądu II instancji Sąd meriti rzeczywiście niewłaściwie ocenił kwestię istnienia po stronie zarządcy sądowego nieruchomości legitymacji do występowania na drogę sądową z powództwem o wydanie zarządzanej rzeczy lub jej części, w szczególności bezpodstawnie uznał w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, że decydujące w tej kwestii jest to, przeciwko komu dochodzone roszczenie jest skierowane. Ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości następuje przy zastosowaniu reguł zawartych w art. 611-616 k.p.c., przy czym art. 615 k.p.c. odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. W myśl zatem art. 935 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. zarządca sądowy nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki, ma on prawo pobierać wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne, a ponadto w sprawach wynikających z zarządu nieruchomością może pozywać i być pozywany, z tym jednak zastrzeżeniem, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą współwłaścicieli, a w jej braku – za zezwoleniem sądu; zastrzeżenie to oznacza, że również jedynie w sprawach zwykłego zarządu zarządca może wszczynać postępowania sądowe bez konieczności uzyskania zgody współwłaścicieli lub sądu. Z powołanych przepisów wynika, że o istnieniu po stronie zarządcy uprawnienia do wystąpienia do Sądu z powództwem bez takiej zgody decyduje wyłącznie możliwość zakwalifikowania dochodzonego roszczenia jako czynności zwykłego zarządu rzeczą, a zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie, przesądza w sposób niebudzący większych wątpliwości, że czynnością zwykłego zarządu nieruchomością jest wytoczenie powództwa o opróżnienie lokalu mieszkalnego (tak np. w uchwale SN z dnia 7 maja 2009 r., III CZP 7/09, (...) z 2010 r., poz. 73 lub w wyroku SA w Krakowie z dnia 27 listopada 2013 r., I ACa 1149/13, niepubl.). Zważywszy, że w niniejszej sprawie powód dochodzi windykacji lokalu znajdującego się na terenie zarządzanej nieruchomości, wskazując jako zasadnicze elementy podstawy faktycznej powództwa skuteczne rozwiązanie umowy najmu i dalsze zajmowanie lokalu przez pozwanych bez tytułu prawnego, zaś jako podstawę prawną art. 222 § 1 k.c., nie ulega wątpliwości, że mamy do czynienia z wytoczeniem powództwa o wydanie lokalu, a więc z czynnością zwykłego zarządu, do dokonania której zarządca jest legitymowany powołanymi wyżej przepisami prawa. Dla istnienia tej legitymacji irrelevantna jest natomiast osoba pozwanego, choć oczywiście może ona mieć decydujące znaczenie przy ustalaniu zasadności dochodzonego roszczenia w ramach merytorycznego rozpoznawania sprawy. Fakt, że P. S. przysługuje prawo współwłasności nieruchomości, może bowiem potencjalnie zadecydować o zasadności powództwa, skoro pozwany może podnieść w toku postępowania stosowny zarzut peremptoryjny – jednak okoliczność ta sama przez się nie może pozbawiać

zarządcy uprawnienia do dochodzenia przed Sądem roszczenia windykacyjnego przeciwko wybranej przez niego osobie. Inną też sprawą jest to, iż w ocenie Sądu odwoławczego (o czym w kilku słowach będzie jeszcze wspomniane poniżej) dla osiągnięcia zamierzonego przez powoda celu polegającego na uzyskaniu orzeczenia nakazującego pozwanemu opróżnienie zajmowanego lokalu właściwsza byłaby inna droga, a więc wszczęcie postępowania nieprocesowego zmierzającego do wydania przewidzianego w art. 199 zd. II k.c. orzeczenia kreującego podział rzeczy do korzystania z uwzględnieniem interesów wszystkich współwłaścicieli. Ponieważ taki podział powszechnie uznawany jest za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, do wszczęcia takiego postępowania bez zgody sądu lub wszystkich współwłaścicieli zarządca w istocie nie byłby legitymowany, jednak sytuacja taka nie zachodzi na gruncie sprawy niniejszej, gdzie powód ewidentnie zdecydował się na dochodzenie roszczenia windykacyjnego. Rację można więc przyznać Sądowi Rejonowemu w zakresie zawartego w uzasadnieniu wyroku stwierdzenia, że powód musiałby dysponować taką zgodą, aby skutecznie domagać się wydania rozstrzygnięcia, którego konsekwencją mógłby być nakaz opróżnienia przedmiotowego lokalu przez będącego współwłaścicielem nieruchomości P. S., błędna natomiast jest konkluzja, że przesłanka ta determinuje wniosek o nieistnieniu po stronie zarządcy uprawnienia do dochodzenia innego roszczenia, a mianowicie windykacyjnego, opartego na zupełnie odmiennej podstawie faktycznej i prawnej oraz dochodzonego w innym trybie proceduralnym. Trafne są więc zarzuty apelacyjne, w ramach których skarżący twierdzi, iż Sąd I instancji naruszył przepisy prawa poprzez odmowę uznania jego legitymacji do wszczęcia i prowadzenia niniejszego procesu.

Dodać można w tym miejscu, że błędne uznanie przez Sąd meriti trafności podnoszonego przez stronę pozwaną zarzutu braku legitymacji procesowej po stronie powoda i oddalenie powództwa z tej tylko przyczyny, bez wdawania się w analizę zasadności dochodzonego roszczenia, równoznaczne jest z nierozpoznaniem istoty sprawy i potencjalnie uprawnia Sąd odwoławczy do zastosowania art. 386 § 4 k.p.c. poprzez wydanie wyroku kasatoryjnego z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd niższej instancji. Niemniej jest to tylko jedno z możliwych rozstrzygnięć i co do zasady w pełni dopuszczalne jest również wydanie w takiej sytuacji orzeczenia co do meritum sprawy (tak np. w wyroku SN z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNAPiUS Nr 1-2 z 2009 r., poz. 2 i w wielu innych orzeczeniach). Stwierdzić należy bowiem, że ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny – który Sąd II instancji akceptuje i przyjmuje w całości jako własny – uzupełniony w stosunkowo niewielkim zakresie dokonany w postępowaniu apelacyjnym ustaleniami co do pewnych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które przedstawione zostaną poniżej, pozwala bez przeszkód na wydanie orzeczenia rozstrzygającego o zasadności apelacji. Sąd odwoławczy jest przede wszystkim sądem merytorycznym i powinien dążyć do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty, o ile zezwala na to zgromadzony w aktach sprawy materiał procesowy umożliwiający dokonanie wszelkich niezbędnych w tym celu ustaleń faktycznych i zastosowanie do nich właściwych przepisów prawa materialnego.

Przechodząc zatem do owego merytorycznego rozpoznania, stwierdzić trzeba na wstępie, że roszczenie powoda może – w świetle powołanej przez niego i dowodzonej podstawy faktycznej powództwa – znaleźć oparcie bądź w przepisach o ochronie własności, bądź też w przepisach normujących umowę najmu. Dla zastosowania tych ostatnich unormowań bez wątplenia staje się istotne ustalenie, czy pomiędzy zarządcą nieruchomości i P. S. była zawarta umowa najmu, a w dalszej kolejności, czy została ona skutecznie wypowiedziana – zatem okoliczności mogące o tym świadczyć należałoby uznać za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Powrócić trzeba zatem do rozważań dotyczących postawionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. Trudno zgodzić się z apelującym, że z wyjaśnień pozwanego wynika jego przekonanie, iż związany był postanowieniami zawartej ustnie umowy najmu; przeciwnie, ze słów P. S. (k. 143 akt) jasno wynika, że obaj kontrahenci oświadczyli jedynie zamiar zawarcia takiej umowy, a następnie prowadzili negocjacje, jednak ostatecznie nie doszli do porozumienia co do wszystkich jej postanowień. Zarządca nieruchomości wręczył pozwanemu niepodpisany przez siebie pisemny egzemplarz umowy, a wyrazem zgody najemcy na postanowienia zawarte w treści dokumentu miało być podpisanie go i zwrot wynajmującemu. O ile pozwany podpisał umowę – i to zarówno jako najemca, jak i jako wynajmujący – to jednak (jak wynika z jego słów) nie zdecydował się go zwrócić z uwagi na brak porozumienia we wszystkich kwestiach, co do których przyszli kontrahenci prowadzili negocjacje. Na rozprawie z dnia 13 września 2016 r. w sprawie XVIII C 4110/15 (k. 106 tych akt) P. S. w istocie przyznał, że zaakceptował wysokość czynszu i podpisał opisany wyżej dokument umowy, natomiast z pism procesowych reprezentującego go pełnomocnika (k. 52-54 i k. 79-81 załączonych akt sprawy

XVIII C 4110/15) wynika jedynie – wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji – że z zarządcą, jako potencjalnym wynajmującym, prowadzone były ustne uzgodnienia co do zawarcia umowy najmu, które miały zostać ostatecznie potwierdzone na piśmie, jednak przedstawiony pozwanemu pisemny egzemplarz umowy zawierał postanowienia odmienne, nakładające na najemcę dodatkowe obowiązki, co skłoniło go do rezygnacji z jej zawarcia. Odnotować trzeba, że faktem tym nie zaprzeczył powód w swoich wyjaśnieniach, a zeznający w toku postępowania świadek H. W. potwierdził, że „(...) była jak gdyby umowa słowna (...)”, ale tylko co do tego, że czynsz zostanie na tym poziomie, na jakim uiszczał go jego syn, natomiast dokument przekazany pozwanemu i zawierający całość postanowień umownych stanowił jedynie „propozycję zawarcia umowy” (k. 167 akt). Stwierdzić należy więc, że zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy nie daje podstaw do zaprzeczenia wersji wydarzeń przedstawionej przez pozwanego i w pełni umożliwia ustalenie stanu faktycznego sprawy w tym zakresie w oparciu o jego wyjaśnienia. W ocenie Sądu II instancji okoliczności powyższe – bez wątplenia istotne dla rozstrzygnięcia sprawy – świadczą o tym, że przedmiotowa umowa najmu nie została skutecznie zawarta ani poprzez złożenie wyraźnych, ustnych czy pisemnych, zgodnych oświadczeń woli przez jej strony, ani też w sposób dorozumiany. Fakt przedstawienia P. S. pisemnego egzemplarza umowy celem zapoznania się z jej ostateczną treścią i złożenia podpisu dobitnie świadczy o tym, że potencjalni kontrahenci nie traktowali wcześniejszych ustnych uzgodnień co do niektórych postanowień umownych jako definitywne i ustaliły, że zostanie ona zawarta na piśmie. Pisemne zawarcie umowy polega na złożeniu pod jej tekstem podpisów przez obie jej strony i choć pozwany początkowo podpisał dokument, wyrażając wolę nawiązania stosunku prawnego, to jednak z jego dalszego zachowania jasno wynika, że – wobec braku porozumienia co do spornych jej postanowień – zmienił zdanie, skoro zaniechał zwrotu tego dokumentu zarządcy, co w oczywisty sposób uniemożliwiło złożenie podpisu przez wynajmującego i tym samym zawarcie umowy w ustalonej uprzednio formie. O braku po stronie P. S. woli zawarcia umowy oraz o tym, że zawsze traktował ją jako niezawartą dobitnie świadczy również fakt, że od chwili zamieszkania w lokalu nie uiszczał przewidzianego w niej czynszu, a jedynie zwracał zarządcy koszty mediów dostarczanych do zajmowanego mieszkania. Zdaniem Sądu odwoławczego, brak nawiązania stosunku najmu pomiędzy stronami z oczywistych przyczyn powoduje, że powodowi nie przysługują roszczenia z tego stosunku wynikające, w tym także uprawnienie do żądania wydania lokalu po zakończeniu trwania stosunku prawnego, przewidziane w art. 680 k.c. w związku z art. 675 § 1 k.c., a tym samym zarzut apelacyjny dotyczący naruszenia tego przepisu poprzez jego niezastosowanie okazał się niezasadny. Z powyższych przyczyn staje się bezzasadny również zarzut odnoszący się do zaniechania przez Sąd meriti ustaleń co do okoliczności rzutujących na skuteczność wypowiedzenia umowy najmu, ponieważ niezawarta umowa nie mogła zostać wypowiedziana, a tym samym ustalenia w tym zakresie byłyby bezprzedmiotowe.

Natomiast roszczenia windykacyjnego w sprawie niniejszej powód nie może również skutecznie oprzeć na podstawie prawnej wynikającej z art. 222 § 1 k.c., gdyż P. S. przeciwstawił mu uprawnienie do władania rzeczą wynikające z przysługującego mu prawa współwłasności. Problematyka ochrony własności i wynikających z niej uprawnień pomiędzy współwłaścicielami była przedmiotem wielu orzeczeń sądowych oraz wypowiedzi doktryny. Z ustalonej już od dawna linii orzecznictwa wynika, że współwłaściciele, którzy nie weszli w posiadanie rzeczy wspólnej bądź jej części, ewentualnie utracili jej posiadanie, mogą w procesie przeciwko współwłaścicielowi zabraniającemu im korzystania z rzeczy dochodzić roszczenia – nie o wydanie rzeczy wspólnej lub jej części, jak w sprawie niniejszej – ale o dopuszczenie do jej współposiadania w takim zakresie, jaki nie wyłącza takiego samego posiadania innych współwłaścicieli, jednak tylko wtedy, gdy ze względu na charakter rzeczy wspólnej możliwe jest korzystanie z niej przez każdego współwłaściciela niezależnie od korzystania przez pozostałych współwłaścicieli; tylko wówczas bowiem możliwe jest skonkretyzowanie przez sąd w wyroku, na czym mają polegać obowiązki pozwanego, zapewniające powodowi współposiadanie, a zatem wydanie wyroku nadającego się do egzekucji. Jeżeli natomiast ze względu na charakter danej rzeczy nie jest możliwe korzystanie z niej przez każdego współwłaściciela niezależnie od korzystania przez pozostałych, a wspólne wykonywanie jej posiadania zakłada zgodne współdziałanie zainteresowanych, współwłaściciel, który nie wszedł w posiadanie tej rzeczy lub jej części, bądź utracił jej posiadanie, może domagać się wyłącznie wydania przez sąd w postępowaniu nieprocesowym na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną postanowienia orzekającego o podziale rzeczy do korzystania, przy czym z postanowieniem tej treści powinien się łączyć stosowny nakaz pozwalający na wyegzekwowanie tego postanowienia (tak np. w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSNCP Nr 2 z 1964 r., poz. 22 lub w uchwale SN z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07,

OSNC-ZD Nr D z 2008 r., poz. 96 oraz w wielu innych orzeczeniach). Trafnie podkreślono dalej w wyrokach SN z dnia 16 października 1969 r., III CRN 355/69, niepubl. i z dnia 7 lutego 2003 r., III CKN 1386/00, niepubl., że przed zniesieniem współwłasności powództwo o eksmisję współwłaściciela z całości lub części nieruchomości nie jest w zasadzie dopuszczalne i staje się to możliwe tylko wówczas, gdy dokonany został podział nieruchomości do użytkowania (art. 206 k.c. w związku z art. 222 § 1 k.c.), zaś jeden ze współwłaścicieli zajmuje jakąś jej część sprzecznie z umową, gdyż dopiero wówczas pozostali współwłaściciele mogą żądać wydania tej części. Nie ulega wątpliwości, że zasady te dotyczą również sądowego zarządcy nieruchomości działającego w imieniu własnym, ale na rzecz pozbawionych posiadania współwłaścicieli. Bezsprzecznie wykonywanie przez P. S. uprawnień właścicielskich poprzez korzystanie ze stanowiącego część nieruchomości lokalu mieszkalnego, polegające na zamieszkiwaniu w nim, jest nie do pogodzenia z korzystaniem z tego lokalu przez innych współwłaścicieli – co przyznaje w treści sformułowanych zarzutów sam skarżący – a wobec tego roszczenie windykacyjne przysługiwać mogłoby zarządcy jedynie wówczas, gdyby uprzednio doszło do sądowego lub umownego podziału nieruchomości quoad usum, a następnie pozwany naruszyłby zasady tego podziału i bezprawnie zajął część nieruchomości, która nie została mu przyznana do używania. Bezsprzecznie przesłanki te nie zostały kumulatywnie spełnione w okolicznościach rozpoznawanej sprawy i dla rozstrzygnięcia o zasadności rozważanego zarzutu bez znaczenia pozostaje to, czy w ogóle do podziału quoad usum nie doszło (jak wywodzi autor apelacji) czy też podział taki nastąpił w sposób dorozumiany, a P. S., zajmując przedmiotowy lokal, nie naruszył postanowień zawartej w tym trybie umowy współwłaścicieli (jak zdaje się wynikać z uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Wobec powyższego, bezprzedmiotowy staje się zarzut wytykający Sądowi Rejonowemu błędne stanowisko w powyższym zakresie, jak również zarzut naruszenia art. 206 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwanemu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z lokalu; chociaż takie uprawnienie w istocie nie przysługuje P. S., nie zmienia to konstatacji, iż na gruncie art. 206 k.c. w związku z art. 222 § 1 k.c. służy mu aktualnie wynikający z prawa współwłasności zarzut peremptoryjny przeciwko roszczeniu windykacyjnemu, a w konsekwencji powództwo o wydanie lokalu nie mogło zostać uwzględnione.

Oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 612 k.p.c. Przepis ten rzeczywiście nakłada na współwłaściciela rzeczy pozostającej w zarządzie sądowym obowiązek używania jej tylko w takim zakresie, w jakim nie przeszkadza to wykonywaniu zarządu, jak również upoważnia zarządcę, by w razie naruszenia tego obowiązku zwrócił się do sądu o pozbawienie tego współwłaściciela używania rzeczy, jeżeli przeszkadza zarządcy w wykonywaniu czynności; w istocie, także na tej drodze zarządca mógłby potencjalnie domagać się zmiany sposobu korzystania przez współwłaściciela z rzeczy wspólnej. Trudno jednak dopatrzeć się wpływu tego unormowania na możliwość podniesienia przez pozwanego w toku niniejszego postępowania zarzutu przysługiwania pozwanemu prawa współwłasności uprawniającego go do władania rzeczą. Jak wynika z samej treści przywołanego przepisu, P. S. takie uprawnienie, umożliwiające podniesienie zarzutu przewidzianego w art. 222 § 1 in fine k.c., przestałoby przysługiwać dopiero wówczas, gdy w postępowaniu nieprocesowym wszczętym na wniosek zarządcy (lub innego współwłaściciela) Sąd stwierdził zaistnienie przesłanki z art. 612 zd. I k.p.c. i pozbawił go prawa do władania zajmowanym lokalem; ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby do chwili obecnej orzeczenie takie zostało wydane.

Nie można zgodzić się również z ostatnim spośród postawionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego, w ramach którego skarżący zaprzecza zawarciu przez pozwanego umowy użyczenia lokalu z L. Ś., a na wypadek przychylenia się w tym zakresie przez Sąd odwoławczy do stanowiska Sądu niższej instancji kwestionuje ważność zawartej umowy jako działywanej bez zgody zarządcy. W pierwszej kolejności stwierdzić trzeba, że w ocenie Sądu II instancji nie ulega żadnej wątpliwości, iż P. S., obejmując we władanie przedmiotowy lokal, zezwolił równocześnie swojej partnerce – jako uprawniony do korzystania ze spornej nieruchomości – na nieodpłatne zamieszkiwanie w nim, zamierzając tym samym rozporządzić swoim uprawnieniem w pewnym zakresie na jej rzecz. Skoro L. Ś. to zaakceptowała – czemu dała wyraz wprowadzając się wraz z pozwanym do lokalu – tym samym wyraziła per facta concludentia wolę nawiązania stosunku prawnego uprawniającego ją do korzystania z mieszkania; drugorzędną kwestią w kontekście roszczeń powoda jest to, czy zamiarem pozwanych było zawarcie umowy użyczenia ściśle poddanej reżimowi art. 710-719 k.c., czy też umowy zbliżonej do tej instytucji, do której powołane przepisy miałyby odpowiednie zastosowanie. Drugą kwestią wymagającą rozważenia jest natomiast to, czy zawarta w taki sposób umowa była ważna i czy tym samym wykreowała po stronie L. Ś. uprawnienie do władania lokalem skuteczne



wobec domagającego się jej eksmisji powoda. Rację ma apelujący, że udzielenie przez pozwanego swojej partnerce upoważnienia do korzystania z lokalu na terenie nieruchomości stanowi co do zasady czynność zwykłego zarządu rzeczą wspólną, której P. S. nie mógłby w sposób ważny dokonać bez zgody większości współwłaścicieli (art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 201 zd. I k.c.), a w sytuacji ustanowienia zarządu sądowego – bez akceptacji zarządcy. Jedynie gdyby można było uznać, że współwłaściciele nieruchomości, na której znajduje się lokal zajmowany przez pozwanych, dokonali jej podziału do użytkowania w ten sposób, iż P. S. otrzymałby ten lokal do wyłącznego korzystania, to zawarcie przez niego przedmiotowej umowy nie stanowiłoby w ogóle czynności zarządu wspólną nieruchomością i w konsekwencji nie byłaby do jej dokonania potrzebna zgoda zarządcy (tak np. w wyroku SN z dnia 10 czerwca 1994 r., II CRN 53/94, niepubl. lub w wyroku SA w Gdańsku z dnia 25 lutego 2011 r., I ACa 928/10, „Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku” Nr 2 z 2011 r., poz. 1). Po raz kolejny dotykamy zatem kwestionowanego przez skarżącego ustalenia przez Sąd I instancji, że w realiach sprawy niniejszej doszło do zawarcia przez współwłaścicieli w sposób dorozumiany umowy o dokonanie podziału nieruchomości do użytkowania, z mocy której pozwanemu przypadło uprawnienie do wyłącznego władania spornym lokalem – jednak w ocenie Sądu odwoławczego i tym razem opowiedzenie się za jednym z przeciwstawnych stanowisk co do tego zagadnienia nie jest niezbędne dla należytego rozpoznania sprawy. Nawet bowiem gdyby przyjąć w ślad za autorem apelacji, że do podziału quoad usum nie doszło – czego konsekwencją musi być uzależnienie ważności czynności prawnej, z której wynika uprawnienie L. Ś. do zamieszkiwania w lokalu, od zgody zarządcy – to okoliczności ustalone w toku postępowania przemawiają za uznaniem, iż zgoda taka została wyrażona. Z treści pism procesowych powoda (złożonych i w sprawie niniejszej i w sprawie XVIII C 4110/15), z wyjaśnień składanych przez zarządcę na rozprawie w dniu 13 września 2016 r. i potwierdzonych na kolejnej rozprawie (k. 11 odwrót w związku z k. 105 odwrót załączonych akt sprawy XVIII C 4110/15) oraz z treści ostatecznego projektu umowy, którą już po faktycznym objęciu lokalu we władanie przez P. S. zarządca przedstawił mu do podpisu i w której jako osoba zamieszkująca z pozwanym wymieniona była L. Ś., jasno wynika, że zarządca już w chwili zajęcia przez pozwanego lokalu zdawał sobie sprawę, że uprawnił on jeszcze inną osobę do korzystania z zajmowanego mieszkania oraz że owa współlokatorka faktycznie wykonuje uzyskane w ten sposób uprawnienia. Skoro zarówno wówczas, jak i później – aż do czasu wszczęcia niniejszego postępowania – nie wyraził sprzeciwu przeciwko takiemu stanowi rzeczy, nie sposób tego zinterpretować inaczej niż jako wyrażenia akceptacji na dokonanie przez P. S. czynności zwykłego zarządu polegającej na udostępnieniu osobie trzeciej zajmowanego przez siebie lokalu do współkorzystania. W okolicznościach sprawy nie można zatem potraktować umowy pozwanych jako nieważnej z uwagi na zawarcie jej bez zgody zarządcy sądowego, a w konsekwencji tego stwierdzić należy powstanie i dalsze istnienie wynikającego z tej umowy stosunku prawnego, którego jednym z elementów jest wywodzone z praw P. S. uprawnienie L. Ś. do korzystania z lokalu, jakie – wobec dalszego istnienia praw pozwanego – może ona nadal skutecznie przeciwstawić roszczeniu windykacyjnemu powoda. Stanowi to w świetle art. 222 § 1 in fine k.c. negatywną przesłankę zasadności tego roszczenia, czego konsekwencją musi być rozstrzygnięcie oddalające powództwo także wobec pozwanej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd II instancji, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, gdyż mimo oparcia kwestionowanego w środku odwoławczym rozstrzygnięcia na motywach, których podzielić nie można, ostatecznie treść wyroku zapadłego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym odpowiada prawu. Marginalnie w tym miejscu zaznaczyć trzeba, że uznanie, iż dochodzone powództwo winno zostać oddalone, przesądza o prawidłowym zastosowaniu przez Sąd Rejonowy art. 98 k.p.c., zgodnie z wynikającą z tego przepisu zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, czego również dotyczył jeden ze sformułowanych przez skarżącego zarzutów. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy rozstrzygnął również w oparciu o art. 98 k.p.c., określając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika reprezentującego pozwanego z urzędu na podstawie § 13 pkt. 1 w związku z § 16 ust. 1 pkt. 1 i w związku z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 68) i zasądzając z tego tytułu od powoda na rzecz pozwanego kwotę 73,80 zł.