

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 lipca 2019 roku, sygnatura akt III C 1846/18, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi uwzględnił w całości powództwo A. K. (1) przeciwko S. G. o ochronę własności poprzez nakazanie pozwanemu wydania i opróżnienia domu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z całym jego mieniem. Sąd Rejonowy nie przyznał pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 457 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi kwotę 192,32 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód A. K. (1) i jego małżonka A. S. od 26 sierpnia 2005 roku są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi urzędzona jest księga wieczysta o numerze (...). Nieruchomość ta jest zabudowana domem mieszkalnym, jednorodziowym, parterowym, zawierającym 214 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej oraz budynkiem gospodarczym, murowanym, zawierającym 100 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej. Wyrokiem z 11 stycznia 2019 roku, sygnatura akt XII C 1637/14, Sąd Okręgowy w Łodzi rozwiązał przez rozwód – z winy męża – związek małżeński A. K. (1) i A. S., zawarty 7 grudnia 2002 roku w Ł., jednocześnie nie orzekając o sposobie korzystania z ww. nieruchomości przez strony postępowania. Powyższe ustalenia Sąd I instancji poczynił na podstawie wypisu aktu notarialnego i odpisu wyroku Sądu Okręgowego. Następnie na podstawie zeznań świadka A. S. i przesłuchania strony powodowej Sąd Rejonowy ustalił, że 26 września 2014 roku powód wyprowadził się z domu położonego przy ulicy (...) w Ł., który zamieszkiwał razem z żoną A. S. oraz ich wspólną córką, jak również, że w 2015 roku A. S. zmieniła zamki w drzwiach w przedmiotowej nieruchomości. Powód nie posiada nowych kluczy do domu ani kluczy do bramy. Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwany obecnie jest partnerem A. S. i przebywa na terenie przedmiotowej nieruchomości, pracuje w godzinach nocnych jako taksówkarz. Podstawę powyższych ustaleń stanowiły zeznania świadka A. S., dowody z przesłuchania pozwanego i raport detektywistyczny. Sąd Rejonowy przytoczył także w uzasadnieniu fakty, że pozwany posiada klucze do domu oraz pilota do bramy wjazdowej na teren powyższej nieruchomości. Pozwany parkuje samochód w garażu albo przed garażem na terenie tejże nieruchomości. Na terenie ww. nieruchomości wykonuje również czynności związane z przygotowaniem swojego samochodu do wykorzystania go jako „taksówki”, np. myje go, sprząta w nim, zakłada tzw. „koguta”. Pozwany pomaga w ogrodzie na terenie przedmiotowej nieruchomości, przy wnoszeniu zakupów. Pozwany jada posiłki wspólnie z A. S. i córką powoda oraz A. S. w przedmiotowym domu. Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie zeznań A. S., dowodów z przesłuchania pozwanego i raportu detektywistycznego. Na podstawie tego ostatniego dowodu Sąd I instancji ustalił, że w okresie od 16 lutego do 11 maja 2019 roku pozwany codziennie przebywał na terenie nieruchomości. Niekiedy przyjeżdżał sam, a niekiedy w towarzystwie swojej partnerki. Samodzielnie otwierał bramę i wjeżdżał do garażu na tyłach nieruchomości. Zdarzyło się również, że otwierał skrzynkę na listy. Na podstawie dowodu z pism z V Komisariatu K. w Ł. Sąd Rejonowy ustalił, iż w okresie od września 2014 roku do 10 lipca 2018 roku na przedmiotowej nieruchomości doszło do dwunastu interwencji Policji, w tym do czterech z udziałem pozwanego. Sąd I instancji wskazał, biorąc pod uwagę dowód z przesłuchania pozwanego, że jest on właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) i że posiada również nieruchomość koło Ł.. Mając na uwadze dowód z przesłuchania powoda Sąd Rejonowy ustalił, że nie wyraził on zgody, aby pozwany mieszkał i korzystał z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Ustalając stan faktyczny Sąd I instancji nie dał wiary zaprzeczeniom pozwanego oraz świadka A. S., aby pozwany nie posiadał kluczy do spornej nieruchomości i nie miał tam swoich rzeczy. Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uwzględnił powództwo w całości. Sąd Rejonowy rozważył treść art. 222 k.c., dochodząc do wniosku, iż stronie powodowej przysługiwało przeciwko pozwanemu skuteczne roszczenie o ochronę własności. W ocenie Sądu Rejonowego, pozwany nie dysponował tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości. Sąd zważył, iż pozwany faktycznie włada rzeczoną nieruchomością, tam koncentruje się ogół jego życiowych interesów. Zdaniem Sądu Rejonowego, pobyt pozwanego na terenie ww. nieruchomości nie ma charakteru odwiedzin, ale przebywania w miejscu, w którym koncentrują się sprawy osobiste oraz majątkowe danej osoby.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany – reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata – zaskarżając orzeczenie w całości.

W apelacji strona pozwana zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zgromadzonego w procedowanej sprawie, a w konsekwencji pominięcie dokonania oceny znaczenia zeznań świadka A. S. w kontekście sprzeciwu współwłaściciela nieruchomości zlokalizowanej w Ł. przy ulicy (...) co do czynności zachowawczej podjętej przez drugiego współwłaściciela, powoda A. K. (1), podczas gdy z zeznań rzeczonego świadka jednoznacznie płynie dorozumiany sprzeciw w ww. zakresie,

czego konsekwencję stanowi:

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 209 k.c., polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu i uwzględnieniu powództwa w całości, w sytuacji gdy powód w toku postępowania utracił legitymację czynną do podjęcia czynności zachowawczej, wobec sprzeciwu drugiego ze współwłaścicieli co do tej czynności;

ewentualnie:

3. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie, która miała istotny wpływ na wynik sprawy, polegającą na:

a) przyjęciu, iż pozwany w okresie od 16 lutego do 11 maja 2019 roku codziennie przebywał w nieruchomości przy ulicy (...) – stanowiącej współwłasność powoda i A. S. i w tym okresie samodzielnie otwierał bramę i wjeżdżał do garażu na tyłach nieruchomości, podczas gdy z dowodu przywołanego przez Sąd jako podstawa przedmiotowego ustalenia (raport detektywistyczny) wynika, że pozwany przebywał na terenie ww. nieruchomości jedynie w dniach 16, 17, 18, 19, 23 i 24 lutego oraz 11 maja 2019 roku i w tym czasie zaledwie raz otwierał bramę oraz wszedł do domu bez obecności A. S.;

b) przyjęciu, iż w okresie od września 2014 roku do 10 lipca 2018 roku doszło do czterech interwencji z udziałem pozwanego, podczas gdy z notatek służbowych sporządzonych w czasie interwencji wynika, że pozwany był uczestnikiem dwóch interwencji, z czego w zaledwie jednej był powodem tej interwencji;

c) przyjęciu, że pozwany posiada klucze do przedmiotowej nieruchomości i posiada w niej swoje rzeczy osobiste, podczas gdy ww. twierdzenia powoda pozostają nieudowodnione, a wręcz przeczy im materiał dowodowy powołany przez stronę powodową w postaci notatki z interwencji policji ze stycznia 2018 roku;

4. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na:

a) dowolnej i wybiórczej ocenie dowodu w postaci przesłuchania powoda, przejawiającej się zaniechaniem rozważenia znaczenia twierdzeń powoda, iż brak korzystania przez niego z przedmiotowej nieruchomości, wynika z jego subiektywnej niechęci do A. S. i S. G., nie zaś z faktu pozbawienia go przez pozwanego władania rzeczą;

b) dowolnej i pozbawionej logicznego uzasadnienia ocenie dowodów i w konsekwencji odmówienia wiarygodności świadkowi A. S. oraz pozwanemu z tego tylko powodu, iż pozostają partnerami, podczas gdy ich twierdzenia są spójne i niepodważone w świetle innych dowodów zgromadzonych w sprawie;

c) dowolnej ocenie i braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, co doprowadziło do postawienia przez Sąd wniosku, że pozwany korzysta z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w szerszym zakresie, niż sam podaje, podczas gdy wniosku takiego nie sposób wyprowadzić ani z zeznań jedyne w sprawie świadka, ani też innych dowodów zgromadzonych w sprawie – zwłaszcza z raportu detektywistycznego;

5. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1, 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 224 k.p.c., polegające na zaniechaniu rozpoznania wniosku dowodowego strony pozwanej, złożonego 26 lutego 2019 roku – o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci odpisu wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi XII Wydział Cywilny Rodzinny z 11 stycznia 2019 roku wraz z jego pisemnym uzasadnieniem, wydanego w sprawie o sygnaturze akt XII C 1637/14, na okoliczność ustalenia przez ww. Sąd okoliczności faktycznej mającej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia procedowanej sprawy, tj. okoliczności, iż pozwany nie zamieszkuje nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...),

czego konsekwencją jest:

6. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c., polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu, w sytuacji gdy przesłanki uwzględnienia powództwa nie zostały udowodnione przez powoda, a rzeczywisty stan faktyczny sprawy – rysujący się przy prawidłowej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego – nie daje podstaw do uwzględnienia roszczenia.

W konsekwencji apelujący wnosił o zmianę orzeczenia poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu, zarówno przed Sądem I, jak i II instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany – reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata – wniósł o jej oddalenie jako oczywiście bezzasadnej oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Na rozprawie apelacyjnej 15 czerwca 2020 roku pełnomocnik pozwanego złożył wniosek dowodowy w postaci dokumentu prywatnego, w którym A. S. oświadczyła, że sprzeciwia się czynności zachowawczej jej byłego męża A. K. (1), podjętej w stosunku do ich wspólnej nieruchomości, w której A. S. zamieszkuje, tj. domu położonego w Ł. przy ulicy (...), polegającej na wytoczeniu powództwa o eksmisję S. G..

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

Apelacja pozwanego okazała się zasadna, skutkując zmianą zaskarżonego wyroku, lecz z innych przyczyn niż w niej podniesione.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów apelacji związanych z nieprawidłowym ustaleniem przez Sąd I instancji stanu faktycznego. W ocenie Sądu Okręgowego, zarzuty te co zasady nie są trafne. Wbrew zapatrywaniu skarżącego, materiał zgromadzony w toku postępowania przez Sąd Rejonowy pozwalał na poczynienie ustaleń wyrażonych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, za wyjątkiem przyjęcia, że w okresie od 16 lutego do 21 maja 2019 roku pozwany codziennie przebywał na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Takowego wniosku nie można wywieść z treści dowodu w postaci raportu detektywistycznego, który swoim zakresem obejmuje dni 16 lutego, 17 lutego, 18 lutego, 19 lutego, 23 lutego, 24 lutego i 11 maja 2019 roku, nie zaś cały okres od 16 lutego do 21 maja 2019 roku. Poczynienie nieprawidłowego ustalenia przez Sąd I instancji w tym zakresie nie prowadzi jednak do zakwestionowania trafności konkluzji tegoż Sądu, zgodnie z którą, pozwany faktycznie włada przedmiotową nieruchomością. Analiza materiału dowodowego jednoznacznie wskazuje, że w okresie ujętym we wspomnianym raporcie detektywistycznym pozwany niejednokrotnie otwierał pilotem bramę wjazdową na teren tejże nieruchomości, parkował samochód w garażu albo przed garażem, wykonywał czynności związane z przygotowaniem swojego samochodu do wykorzystania go jako „taksówki”. Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że pozwany pomaga na terenie przedmiotowej nieruchomości, m.in. przy koszeniu trawy, spożywa tam wspólnie posiłki z A. S. i córką powoda i wyżej wymienionej, jak również, że zdarzyło się, iż pozwany otwierał skrzynkę na listy. Zgromadzony materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, że w okresie od września 2014 roku do 10 lipca 2018 roku na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. doszło do dwunastu interwencji Policji, w tym do czterech z udziałem pozwanego. Okoliczność ta wynika wprost z treści pism z V Komisariatu K. w Ł. z 20 kwietnia 2018 roku i 11 lipca 2018 roku (k. 70 i 86). W

aktach sprawy – wbrew twierdzeniu strony apelującej – brak jest notatek służbowych z interwencji, które przeczyłyby temuż ustaleniu. Zdaniem Sądu II instancji, Sąd Rejonowy prawidłowo poczynił ustalenie, że pozwany dysponuje kluczami do domu posadowionego na przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta znajduje potwierdzenie nie tylko w treści przesłuchania powoda, ale jest zgodna z doświadczeniem życiowym. W przekonaniu Sądu Okręgowego, jest wysoce nieprawdopodobne, aby pozwany – dysponujący bezspornie pilotem do bramy wjazdowej na teren nieruchomości, przebywający na niej z taką częstotliwością i pozostający w bliskim stosunku emocjonalnym ze współwłaścicielką nieruchomości, nie posiadał również kluczy do domu. Zdaniem Sądu II instancji, zaniechanie przez Sąd Rejonowy rozpoznania wniosku dowodowego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci odpisu wyroku Sądu Okręgowego wraz z jego pisemnym uzasadnieniem (ściślej samego uzasadnienia) nie miało wpływu na wynik sprawy. W wyroku wydanym w sprawie o sygnaturze akt XII C 1637/14 Sąd Okręgowy Wydział Cywilny Rodzinny ustalił, że S. G. nie mieszka wraz z A. S.. Należy jednakże podkreślić, że roszczenie z art. 222 § 1 k.c. może być skierowane przeciwko osobie, która faktycznie włada daną rzeczą i nie ma względem właściciela skutecznego uprawnienia do władania rzeczą. W konsekwencji nawet przy przyjęciu, że pozwany nie zamieszkuje na tejże nieruchomości, okoliczność ta nie determinuje ustalenia, że jednocześnie nią faktycznie nie włada. Przesłanką powództwa windykacyjnego jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z 19 marca 2009 roku, sygnatura akt IV CSK 437/08).

Sąd II instancji doszedł zatem, że Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Należy podkreślić, że sąd na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. przykładowo z dwóch przeciwstawnych źródeł wiedzy o zdarzeniach faktycznych ma prawo oprzeć swoje stanowisko, wybierając to, które uzna za bardziej wiarygodne. Jeśli w danej sprawie istnieją dwie grupy przeciwstawnych dowodów, wiadomo, że ustalenia faktyczne z konieczności muszą pozostawać w sprzeczności z jedną z nich. Wówczas sąd orzekający według swobodnej oceny dowodów ma prawo eliminacji określonych dowodów, przyjmując, że według jego oceny pozbawione są one wiarygodności. Naruszenie tego przepisu ma miejsce wtedy, gdy wykazano, iż sąd przekroczył granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, stan świadomości prawnej i dominujących poglądów na sądowe stosowanie prawa. Jeżeli zatem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, i oczywiście zgodne z gromadzonym materiałem dowodowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. W takiej sytuacji nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. (patrz: M. Rejda [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, pod red. A. Marciniaka, Warszawa 2019).

Zdaniem Sądu Okręgowego, dokonana przez Sąd I instancji ocena materiału dowodowego nie była dowolna. Zważywszy na treść raportu detektywistycznego (którego wiarygodność nie była wszakże kwestionowana przez stronę pozwaną), przesłuchanie powoda, jak i zasadę doświadczenia życiowego, Sąd Rejonowy trafnie nie dał wiary zeznaniom świadka A. S. i twierdzeniom pozwanego w tym zakresie, że pozwany w zasadzie jedynie czasami przebywa na tej nieruchomości, a jego wizyty mają wyłącznie charakter grzecznościowy. Taki wniosek byłby sprzeczny z faktem posiadania przez pozwanego pilota do bramy wjazdowej, kluczy do domu, częstotliwością jego pobytu na nieruchomości, parkowania tam i przygotowywania samochodu do pracy, pomocą np. przy koszeniu trawy, sprawdzania skrzynki pocztowej. Całokształt zachowania pozwanego jednoznacznie świadczy, że traktuje nieruchomość stanowiącą współwłasność powoda, jakby przysługiwało mu prawo korzystania z niej w nieograniczonym zakresie.

Na marginesie powyższych rozważań należy zwrócić uwagę na zachowanie strony pozwanej, która wbrew faktom usilnie starała się przedstawić stan rzeczy zgoła odmienny, co niewątpliwie nie sprzyjało sprawności postępowania i nie ułatwiło sądowi prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, przyczyniając się nadto do znacznego wydłużenia postępowania i zwiększenia jego kosztów. Gdyby strona pozwana podjęła rzetelną polemikę nie z faktami sprawy, ale z ich oceną prawną przedstawioną przez powoda, wynik sprawy mógłby być inny już przed sądem pierwszej instancji, bez potrzeby wnoszenia apelacji.

Odnosząc się zaś do podnoszonego przez apelującego pominięcia przez Sąd I instancji dokonania oceny znaczenia zeznań świadka A. K. – S. w kontekście sprzeciwu współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości co do czynności zachowawczej podjętej przez powoda, to w przekonaniu Sądu zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Analiza

treści zeznań świadka A. S. nie pozwala na przyjęcie, że – nawet w sposób dorozumiany – sprzeciwiła się ona czynności zachowawczej powoda, polegającej na wytoczeniu powództwa windykacyjnego. Z treści tychże zeznań wynika jedynie, że pozwany przebywa na tejże nieruchomości za jej zgodą. Co więcej, świadek kwestionuje okoliczność faktycznego władania nieruchomością przez pozwanego. Tylko na marginesie należy zaznaczyć, że skoro – w ocenie strony apelującej - z analizy zeznań tegoż świadka można było wyprowadzić dorozumiany sprzeciw wobec czynności zachowawczej powoda, to zbyteczne byłoby złożenie przez apelującego pisemnego oświadczenia A. S. w tym zakresie już w toku postępowania apelacyjnego.

W przekonaniu Sądu II instancji, nie jest trafny także zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie. Spełnione zostały wszystkie przesłanki roszczenia windykacyjnego. Powództwo zostało wniesione przez podmiot posiadający legitymację czynną (współwłaściciela nieruchomości) przeciwko osobie faktycznie władającą rzeczą, której to osobie nie przysługiwało skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z analizy materiału dowodowego nie wynika bowiem ażeby A. S. uzyskała od powoda zgodę na zawarcie z pozwanym czynności prawnej prowadzącej do oddania przedmiotowej nieruchomości pozwanemu do używania. Naruszenie prawa współwłasności ma charakter trwały. Pobytu pozwanego na tej nieruchomości nie sposób utożsamiać z odwiedzinami, fizycznie włada on nieruchomością.

Podnieść należy, że sąd odwoławczy jest sądem merytorycznym, a postępowanie apelacyjne jest dalszym ciągiem rozpoznawania sprawy, a więc niezależnie od tego, czy zostały podniesione zarzuty naruszenia prawa materialnego, niezbędne jest dokonanie ponownej oceny prawnej i ewentualne skorygowanie lub uzupełnienie oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji.

W przekonaniu sądu odwoławczego, Sąd I naruszył prawo materialne w postaci art. 209 k.c. poprzez jego niezastosowanie, lecz z innej przyczyny aniżeli wywodziła to strona apelująca.

Zgodnie z treścią art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

W nauce prawa podnosi się, że czynności zachowawcze charakteryzują się dwiema podstawowymi cechami: celem jej jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem oraz że ochrona ta musi odnosić się do wspólnego prawa, a więc chronić interesy wszystkich współwłaścicieli. Kluczowe znaczenie dla klasyfikacji danej czynności, jako zachowawczej jest uznanie, że zmierza ona do „ochrony wspólnego prawa”. Czynności zachowawcze są zatem ukierunkowane na ochronę wspólnego prawa własności przed utratą lub uszczupleniem. Utrata prawa własności może nastąpić nie tylko na skutek jego przejścia na rzecz osoby trzeciej (np. na skutek zasiedzenia), ale również w taki sposób, że dochodzi do utraty przedmiotu tego prawa (np. przez zniszczenie substancji rzeczy). Z kolei uszczuplenie prawa własności należałoby wiązać przede wszystkim z wkroczeniem w sferę uprawnień właścicielskich, np. przez naruszenie posiadania lub prawa do korzystania z rzeczy, czy pobierania pożytków. Uszczuplenie prawa własności w takim rozumieniu może wynikać nie tylko z różnych działań natury faktycznej (np. bezprawnego przejęcia władztwa nad rzeczą), ale również z czynności prawnych (np. obciążenia wspólnego prawa własności innym prawem rzeczowym w następstwie nieprawidłowych wpisów w księdze wieczystej) – (patrz: K. Górka [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Wyd. 9, Warszawa 2019).

Nie są czynnościami zachowawczymi takie, które służą jedynie ochronie interesów indywidualnych współwłaścicieli (patrz. P. Książek [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. K. Osajdy, wyd. 26).

Zdaniem sądu odwoławczego, w analizowanym stanie faktycznym czynność powoda w postaci wniesienia powództwa windykacyjnego przeciwko S. G. nie zmierzała do zachowania wspólnego prawa, a tym samym nie jest ona czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. Czynność dokonana przez A. K. (1) nie miała na celu ochrony interesu drugiego współwłaściciela, tj. A. S., a została przedsięwzięta li tylko z uwagi na indywidualny interes powoda. Należy bowiem podkreślić, że A. S. włada przedmiotową nieruchomością jak właściciel. Nie została pozbawiona władztwa nad nieruchomością. Równoczesne fizyczne władanie nieruchomością przez pozwanego ma miejsce wyłącznie dlatego, że wyraziła na to zgodę. W takich okolicznościach nie istnieje więc groźba utraty lub uszczuplenia wspólnego prawa

powoda i A. S.. Za przejaw takowego nie sposób uznać uszkodzenia przez pozwanego drzwi w domu przy ulicy (...) w Ł.. Taka sytuacja zaistniała tylko raz. Powód powinien realizować swoje interesy majątkowe związane z nieruchomością wchodzącą w skład majątku wspólnego nie w drodze powództwa eksmisyjnego, ale poprzez złożenie wniosku o podział majątku wspólnego.

W orzecznictwie wyrażany jest pogląd, aprobowany przez Sąd II instancji, zgodnie z którym, czynność mającą na celu ochronę wspólnego prawa (art. 209 k.c.) może ubezskuteczyć sprzeciw współwłaścicieli rzeczy wspólnej, nie zaś brak ich zgody na dokonanie czynności zachowawczej (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z 30 października 2013 roku, sygnatura akt II CSK 673/12).

W toku postępowania przed Sądem II instancji strona pozwana złożyła wniosek dowodowy w postaci dokumentu prywatnego, w którym A. S. oświadczyła, że sprzeciwia się czynności zachowawczej jej byłego męża A. K. (1), podjętej w stosunku do ich wspólnej nieruchomości, w której A. S. zamieszkuje, tj. domu położonego w Ł. przy ulicy (...), polegającej na wytoczeniu powództwa o eksmisję S. G..

W konsekwencji nawet przy przyjęciu, że czynność przedsięwzięta przez powoda była czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c., uznać należy, że została ubezskuteczniona z uwagi na sprzeciw zgłoszony przez drugiego ze współwłaścicieli.

Z tychże względów zaskarżony wyrok musiał ulec zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa.

Sąd II instancji zmienił też zaskarżony wyrok w ten sposób, że obciążył powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów postępowania oraz nie obciążył stron na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczonymi kosztami postępowania.

Zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie zaistniał wypadek szczególnie uzasadniony z art. 102 k.p.c. Sąd miał przede wszystkim na uwadze charakter roszczenia, okoliczności sprawy (powód jest współwłaścicielem nieruchomości, którą faktycznie włada pozwany, a tym samym mógł mieć subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia). W przekonaniu Sądu, obciążanie powoda w analizowanym stanie faktycznym obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, mimo przegrania sprawy, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości.

Z tożsamyh przyczyn Sąd Odwoławczy nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji wyroku.