

Sygn. akt VI ACa 319/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jolanta Pyżlak

Sędzia SA – Jacek Sadowski

Sędzia SO (del.) – Tomasz Wojciechowski (spr.)

Protokolant: – sekr.sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w likwidacji z siedzibą w W.

przeciwko H. K.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 sierpnia 2014 r.

sygn. akt XXV C 254/07

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddała powództwo i w punkcie drugim w ten sposób, że obciąża Spółdzielnię (...) w likwidacji z siedzibą w W. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz H. K. w zakresie dotyczącym wydania nieruchomości pozostawiając wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu;

II. zasądza od Spółdzielni (...) w likwidacji z siedzibą w W. na rzecz H. K. kwotę 2 000 zł (dwa tysiące złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

VI ACa 319/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 lutego 2002 roku H. K. wniósł o zobowiązanie Spółdzielni (...) w W. do przeniesienia na niego udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i własności pawilonu nr (...) przy ulicy (...).

Pozwana Spółdzielnia wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W powództwie wzajemnym wniosła o nakazanie H. K. wydania pawilonu handlowo-usługowego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W..

Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie prowadzonej pod sygnaturą IV C 921/02 w dniu 19 listopada 2003 roku wydał wyrok, w którym uwzględnił żądanie zgłoszone przez powoda i jednocześnie oddał powództwo wzajemne o eksmisję.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w Warszawie w dniu 23 lutego 2005 roku wydał pod sygnaturą VI ACa 751/04 wyrok częściowy zmieniający wyrok z dnia 19 listopada 2003 roku przez oddalenie powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Kasacja powoda nie została uwzględniona.

Następnie w dniu 19 grudnia 2006 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie wydał wyrok, którym uchylił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 19 listopada 2003 roku w części dotyczącej rozstrzygnięcia o eksmisji i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

W dniu 22 sierpnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie prowadzonej pod sygnaturą XXV C 254/07 wydał wyrok, którym nakazał H. K. wydanie Spółdzielni (...) w likwidacji z siedzibą w W. pawilonu handlowo-usługowego numer (...) znajdującego się w budynku – Zespole Pawilonów przy ulicy (...) w W. orzekając jego eksmisję z opisanego lokalu wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Jednocześnie obciążył H. K. wszystkimi kosztami postępowania w sprawie, pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu. Powołane orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

H. K. od 1974 roku uczestniczył w inwestycji budowy pawilonów rzemieślniczych w W. przy ulicy (...) ponosząc z tego tytułu w przypadającym na jego udziale koszty wzniesienia obiektu. Spółdzielnia (...) była jednym z współuczestników tej budowy, wobec czego w 1977 roku ustanowiono na jej rzecz prawo użytkowania działki, na której przedmiotowy obiekt został wybudowany. Ponadto na mocy decyzji z dnia 4 maja 1988 roku Izba Rzemieślnicza w W. przeniosła na Spółdzielnię pozwolenie na budowę.

W dniu 20 września 1988 roku H. K. zawarł ze spółdzielnią umowę o zastępstwo inwestycyjne. Na jej mocy ogół czynności należących do inwestora w zakresie przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego pawilonu usługowo-handlowego został powierzony Spółdzielni, H. K. zaś zobowiązał się ponieść całość wydatków zgodnie ze wstępnie ustalonym kosztem realizacji tego przedsięwzięcia. Po powstaniu budynku w stanie surowym H. K. objął przypadający mu pawilon i wykończył go na własny koszt.

Spółdzielnia (...) wystąpiła do Gminy (...) z wnioskiem o przekazanie jej gruntu w użytkowanie wieczyste z nieodpłatnym przeniesieniem własności dwukondygnacyjnego budynku. W dniu 12 grudnia 1997 roku została zawarta między tymi podmiotami umowa, na podstawie której Spółdzielnia uzyskała prawa do przedmiotowego budynku, co znajdowało podstawę w przepisach ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

H. K., jak również pozostali inwestorzy, uprzednio rozliczeni całkowicie ze Spółdzielnią z tytułu kosztów budowy, zwrócili się z wnioskiem o zbycie na ich rzecz ułamkowych części prawa użytkowania wieczystego i nieodpłatne przeniesienie własności lokali. Gmina (...) wydała pozytywną decyzję w przedmiocie obrotu tymi prawami z zastrzeżeniem wniesienia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25%. Prezes Spółdzielni zgłosił gotowość uwzględnienia roszczeń inwestora. Ostatecznie jednak do zawarcia umów nie doszło. W 2002 roku prawo własności budynku i wieczystego użytkowania stanowiło aport do nowo utworzonej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w W..

Rozmowy prowadzone pomiędzy stronami nie doprowadziły do zażegnania sporu, co spowodowało wystąpienie w 2002 roku przez H. K. do Sądu o zobowiązanie Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli. Wobec prawomocnego oddalenia powództwa H. K. zgłosił zarzut zatrzymania do czasu zwrotu nakładów poczynionych przez niego na lokal. Jednocześnie złożył powództwo o zapłatę oznaczonej kwoty z tytułu nakładów poczynionych na ten lokal, która to sprawa zawisła pod sygnaturą XXVC 1455/06. Zapadł w niej dnia 21 lutego 2014 roku wyrok oddalający powództwo, który uprawomocnił się.

Aktualnie H. K. nie przysługuje prawo własności ani żadne inne prawo do władania przedmiotową nieruchomością lokalową.

W dniu 29 lipca 2009 roku (...) Izba (...) złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o stwierdzenie nieważności decyzji o przekazaniu Spółdzielni (...) w użytkowanie gruntu przy ulicy (...). 3 grudnia 2010 roku Kolegium stwierdziło nieważność zaskarżonej decyzji. Miasto (...) W. stojąc na stanowisku, że stwierdzenie nieważności decyzji automatycznie czyni nieważną umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego z 12 grudnia 1997 roku wystąpiło z wnioskiem o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Sprawa w tym przedmiocie nadal się toczyła.

Sąd Okręgowy ocenił, że sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie ma wpływu na niniejsze postępowanie, co spowodowało oddalenie wniosku o jego zawieszenie.

Rozpoznając sprawę Sąd pierwszej instancji kierował się zasadami określającymi prawa właściciela. Podstawowym uprawnieniem właściciela zgodnie z treścią art. 222 k.c. jest prawo do żądania wydania rzeczy od osoby, która włada nią bez tytułu prawnego. Powodowa Spółdzielnia dla skutecznego żądania wydania pawilonu winna wykazać swój tytuł prawny do władania, a pozwany, by skutecznie się bronić, winien wykazać swój tytuł prawny do władania, skoro nie zaprzeczał, że rzecz czy nieruchomość jest w jego władaniu.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka skutecznie wykazała prawo własności, które wynika z wpisu do księgi wieczystej. Swojego tytułu do władania nieruchomością nie wykazał natomiast pozwany.

Wydanie decyzji administracyjnej z dnia 3 grudnia 2010 roku stwierdzającej nieważność decyzji o przekazaniu Spółdzielni nieruchomości w użytkowanie nie spowodowało nieważności umowy cywilnoprawnej. Decyzja administracyjna stanowiła jedynie podstawę do zawarcia umowy cywilnoprawnej. Brak podstawy do zawarcia umowy wprawdzie będzie miał dalszy wpływ na umowę cywilnoprawną, ale nie dzieje się to automatycznie, co oznacza, że powodowa Spółdzielnia w dalszym ciągu pozostaje właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Może zatem skutecznie podtrzymywać żądanie wydania.

H. K. nie przedstawił żadnych okoliczności, które skutecznie chroniłyby go przed obowiązkiem wydania lokalu. W szczególności względ na zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.) nie mógł stanowić skutecznego argumentu przeciwko roszczeniu powódki. Zasady współżycia społecznego tylko w wyjątkowych wypadkach mogą zablokować prawo właściciela, a w niniejszym przypadku taka sytuacja nie zachodzi. H. K. od momentu wybudowania pawilonu korzysta z niego sam lub wynajmując go i czerpie z tego korzyści majątkowe. Takich korzyści pozbawiony jest właściciel, który nie może korzystać z przedmiotu własności. Decydującą okolicznością nie jest podnoszone przez pozwanego wyłożenie środków na wybudowanie pawilonu oraz fakt, iż nastąpiło to w innym systemie gospodarczo-politycznym. Pozwany miał świadomość, że inwestuje w budowę pawilonu, którego nie będzie właścicielem i godził się na to. Z wyłożeniem środków łączyła się możliwość korzystania z pawilonu z wyłączeniem właściciela i pozwany czynił to przez ponad 20 lat.

Odraczając termin wydania nieruchomości Sąd miał na uwadze fakt, że aktualnie pozwany wynajmuje ten lokal podmiotowi, który prowadzi w nim działalność gospodarczą, a ich umowa przewiduje trzymiesięczny okres wypowiedzenia.

Nieskuteczny musiał okazać się również podnoszony przez H. K. zarzut zatrzymania do czasu zwrotu poczynionych nakładów. Powództwo o zapłatę ich wartości oddalono uznając, że wydatki poniesione na sfinansowanie kosztów budowy lokalu i jego wyposażenie w różne instalacje nie stanowią nakładów w rozumieniu art. 226 k.c., ponieważ to, co służy stworzeniu rzeczy nie jest nakładem. Nadto kwota uiszczana zgodnie z zawartymi umowami stanowiła świadczenie kontraktowe, które nie może być uznane za nakład. H. K. nie zaskarżył tego orzeczenia, a w postępowaniu w sprawie niniejszej nie złożył żadnych wniosków dowodowych dla wykazania słuszności zarzutu zatrzymania. To spowodowało, że Sąd nie przeprowadzając innego postępowania dowodowego uznał nietrafność zarzutu zatrzymania.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powołanego wyroku apelację złożył pozwany zaskarżając go w całości. Zarzucił:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż powodowa Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku;
- obrazę art. 277 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegającą na dowolnej ocenie dowodów prowadzącej do przyjęcia, iż Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku oraz że stwierdzenie nieważności decyzji o ustanowieniu użytkowania gruntu nie stanowi o nieważności umowy o jego oddaniu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnym przeniesieniu własności budynków na nim położonych;
- obrazę art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. przez jego niezastosowanie i odmowę zawieszenia postępowania do czasu zakończenia procesu w sprawie o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości;
- obrazę art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie;
- obrazę art. 222 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie i uwzględnienie żądania pozwu.

W oparciu o przytoczone zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, a ewentualnie wydanie wyroku kasatoryjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Mimo zupełnej, a w części oczywistej, bezzasadności zarzutów sformułowanych w apelacji musiała ona prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa windykacyjnego z uwagi na naruszenie prawa materialnego przez Sąd Okręgowy, które to uchybienie przy rozpoznawaniu apelacji powinno być wzięte pod rozwagę z urzędu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07).

Odnosząc się do samego biegu postępowania odwoławczego należy zauważyć, iż Sąd Apelacyjny nie uznał za uzasadniony wniosek pozwanego o odroczenie rozprawy w dniu 15 czerwca 2016 roku. Udzielone pełnomocnikowi pozwanego pełnomocnictwo nie wykluczało ustanowienia substytutu, co czyni niewiarygodną uwagę odmiennej treści przytoczoną na uzasadnienie wniosku. Nie jest wiarygodne również, aby w ciągu prawie miesiąca między otrzymaniem zawiadomienia a terminem rozprawy pełnomocnik pozwanego przy dołożeniu należytej zawodowej staranności nie był w stanie znaleźć substytutu. Generalnie można stwierdzić, że nawet niemożność ustanowienia dalszego pełnomocnika procesowego nie obliguje sądu do odroczenia rozprawy, gdyż zawodowy pełnomocnik winien tak zorganizować sobie pracę, by zapewnić wszystkim swoim mocodawcom właściwą reprezentację procesową. Ryzyko kolizji terminów jest wpisane w zawód adwokata czy radcy prawnego (np. wyroki Sądów Apelacyjnych w Krakowie z 27 marca 2015 roku, I ACa 84/15 i w Łodzi z 30 lipca 2013 roku, I ACa 587/13).

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy zasadniczo były trafne i wystarczające dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nie ma więc potrzeby ich ponownego przytaczania.

Jedynie tytułem uściślenia należy wyjaśnić, że w dniu 12 grudnia 1997 roku została zawarta umowa ustanawiająca użytkowanie wieczyste gruntu oraz przenosząca nieodpłatnie na rzecz powodowej Spółdzielni prawo własności budynku na niej położonego. Sąd Okręgowy odniósł się również do umowy dotyczącej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) nie rozwijając tego wątku w ramach oceny prawnej. Wypada jedynie odnotować, iż nie miało to znaczenia dla wyniku sprawy z różnych względów, w tym także dlatego, że umowa ta była nieważna, o czym będzie jeszcze mowa. Nieściśle było także używanie określenia „nieruchomość lokalowa”, skoro przedmiot żądania nie miał statusu osobnej nieruchomości – samodzielnego lokalu. Uwagi te mają jednak charakter jedynie porządkujący, a brak precyzji w sformułowaniach uzasadnienia zaskarżonego wyroku pozostawał bez wpływu na wynik sprawy.

Zarzuty apelacji zmierzają przede wszystkim do zakwestionowania legitymacji czynnej powodowej Spółdzielni. Taka linia obrony pozwanego nie mogła być skuteczna.

Bezprzedmiotowy jest obecnie zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu zakończenia procesu o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Postępowanie w tym przedmiocie zakończyło się prawomocnym oddaleniem powództwa. Nie wiadomo aby obecnie prowadzone było kolejne postępowanie o tym samym przedmiocie. Już tylko na marginesie można odnotować, że z nieznanymi przyczynami zawodowy pełnomocnik pozwanego powoływał kilkakrotnie punkt 4 wymienionego przepisu dotyczący postępowania karnego lub dyscyplinarnego, a nie jest przecież wiadome by toczyło się jakiegokolwiek postępowanie tego rodzaju mogące mieć znaczenie dla niniejszej sprawy.

Podobnie niezrozumiałe jest zarzucanie Sądowi Okręgowemu naruszenia art. 277 k.p.c., który dotyczy zwrotu świadkowi należności związanych ze stawiennictwem w sądzie. Naruszenie tego przepisu, nawet gdyby istotnie nastąpiło, nie mogło mieć znaczenia dla wyniku sprawy niezależnie od tego, że w ogóle nie można on zostać zastosowany „w związku” z art. 233 § 1 k.p.c.

W chwili obecnej przedmiotowa nieruchomość pozostaje w użytkowaniu wieczystym powodowej Spółdzielni będącej jednocześnie właścicielem położonego na niej budynku, w którym znajdują się sporne pomieszczenia. Tak przedstawia się stan prawny ujawniony w księdze wieczystej o numerze (...). Stosownie do art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemanie przemawia za zgodnością treści wpisów z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemania tego nie uchyła wpis ostrzeżenia o toczącym się procesie z powództwa opartego o art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (postanowienie Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2011 roku, I CSK 367/10).

Jakkolwiek zasadniczo podejmując obronę przed powództwem windykacyjnym można kwestionować prawo własności powoda, to jednak reguła ta doznaje pewnego ograniczenia w przypadku roszczenia użytkownika wieczystego. W orzecznictwie zwraca się bowiem uwagę na konstytutywny charakter wpisu w księdze wieczystej tego prawa, co z kolei prowadzi do wniosku, iż dla stwierdzenia, że ono nie istnieje, niezbędne jest usunięcie w odpowiednim trybie owego wpisu. Nie można również pominąć, że wpis jest orzeczeniem sądowym, które wywiera skutki określone w art. 365 § 1 k.p.c., w szczególności wiążąc inne sądy i organy (wyrok Sądu Najwyższego z 4 marca 2011 roku, I CSK 340/10, uchwała z 13 stycznia 2011 roku, III CZP 123/10). Oznacza to, że w niniejszej sprawie pozwany nie miał możliwości skutecznego kwestionowania istnienia użytkownika wieczystego po stronie powodowej Spółdzielni, a w konsekwencji też prawa własności budynku, którego części dotyczy żądanie.

Niezależnie od powyższego zauważyć należy, że samo stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, w oparciu o którą dokonano później czynności cywilnoprawnej, nie przesądza o upadku tej czynności. Taki pogląd wyrażono już w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1964 roku (III CO 12/64) słusznie zwracając uwagę na samodzielność czynności cywilnoprawnej, wywołanie właśnie przez nią skutków w sferze prawa cywilnego a także odrębność regulacji sankcji jej wadliwości. Nie ma tu znaczenia, iż powołana uchwała zapadła na gruncie nieco innej regulacji administracyjnego postępowania nadzorczego, która przewidywała „uchylenie decyzji jako nieważnej” (art. 137 § 1 k.p.a. w dawnym brzmieniu), skoro i tak przeważał pogląd o deklaratorywności takiego rozstrzygnięcia. Opisane stanowisko podtrzymano także współcześnie pod rządami obecnie obowiązującego modelu stwierdzenia nieważności decyzji stosownie do art. 156 § 1 k.p.a. (uchwała Sądu Najwyższego z 2 kwietnia 1993 roku, III CZP 34/93). Oczywiście okoliczności, które przesądzają o wadliwości decyzji administracyjnej mogą powodować jednocześnie określone wady czynności cywilnoprawnej. Jednak w przedmiotowym wypadku nic nie wskazuje by z tych samych przyczyn nieważna okazała się decyzja o przyznaniu użytkownika nieruchomości wydana w 1977 roku i umowa o ustanowieniu użytkownika wieczystego z 1997 roku. Przypomnieć należy, że przyczyną rozstrzygnięcia nadzorczego były wadliwości podmiotowe w postępowaniu administracyjnym oraz brak oznaczenia terminu ograniczającego czas trwania użytkowania. Okoliczności te były bezprzedmiotowe dla zawarcia umowy ustanowienia użytkownika wieczystego.

W kontekście prawa własności powodowej Spółdzielni należy jeszcze odnieść się do umowy dotyczącej przeniesienia na rzecz (...) Sp. z o.o. praw do nieruchomości. Sąd Okręgowy zawarcie takiej umowy odnotował, lecz zaniechał analizy prawnej jej znaczenia. Umowę z 21 września 2001 roku (k.196) należy uznać jednak za nieważną. W orzecznictwie wielokrotnie wyrażano pogląd, iż sankcją taką dotknięta jest umowa zmierzająca do przeniesienia na inny podmiot przedsiębiorstwa spółdzielni jeżeli wyłączałoby to prowadzenie przez nią dalszej działalności gospodarczej (wyrok Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2005 roku, I CK 460/04, uchwały z 13 grudnia 2000 roku, III CZP 43/00, z 12 stycznia 2001 roku, III CZP 44/00). Czynność taka kolidowałaby w szczególności z art. 1 § 1 prawa spółdzielczego, z którego wynika, że istotą funkcjonowania spółdzielni jest prowadzenie przez nią działalności gospodarczej. W rozpatrywanym przypadku chodziło o przeniesienie na członków spółdzielni udziałów w jej przedsiębiorstwie w celu wniesienia ich do majątku tworzonej spółki kapitałowej, a więc praktycznie próbę przekształcenia spółdzielni w spółkę czy pominięcia regulacji traktującej o likwidacji spółdzielni z potencjalnym uszczerbkiem dla jej wierzycieli.

Chybiony jest również zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 5 k.c. Przeciwwstawienie konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego żądaniu windykacyjnemu jest możliwe, ale tylko w bardzo wyjątkowych przypadkach. W niniejszej sprawie słusznie Sąd Okręgowy ocenił, że taka specyficzna sytuacja nie zachodzi. Pozwany ze spornych pomieszczeń korzysta ponad 20 lat czerpiąc z tego dochody. Ich posiadanie uzyskał w związku z zawarciem umowy, która nie dawała żadnych uprawnień w tym zakresie. Można zgodzić się z oceną, iż z tego punktu widzenia była ona dla pozwanego bardzo niekorzystna, skoro obciążała go znacznymi ciężarami finansowymi nie dając żadnych praw do rzeczy. Jednak to z woli pozwanego wynikało zawarcie jej w takim kształcie.

W orzecznictwie sądowym zwraca się uwagę, że zastosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do utraty prawa, któremu zarzut taki zostaje przeciwstawiony (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 1997 roku, II CKN 243/97). W istocie jednak tak niekiedy się stanie, a odmowa udzielenia ochrony będzie miała skutek trwały, a nie jedynie czasowy, gdy oprze się o okoliczności niezmiennie w czasie. Chodzi tu jednak zwłaszcza o prawa obligacyjne, przykładowo roszczenie o zapłatę zachowku. W przypadku żądania windykacyjnego nic nie stoi na przeszkodzie uznaniu, że jest ono oddalane, ale jednak w przyszłości będzie mogło być dochodzone. Okoliczności wypełniające hipotezę art. 5 k.c. mogą mieć charakter przejściowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2011 roku, V CSK 287/10). Skoro zarzut sprzeczności działania właściciela z zasadami współżycia społecznego czy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa opiera się na konkretnych okolicznościach danego stanu faktycznego, to po ich ustaniu w oczywisty sposób można ponowić żądanie udzielenia ochrony. Nie będzie stała temu na przeszkodzie powaga rzeczy osądzonej, skoro zmienią się okoliczności faktyczne, w oparciu o które składane jest powództwo i podejmowana obrona. Wcześniejsze oddalenie żądania na tej podstawie nie oznacza przy tym, że powód nie był właścicielem czy własność tę traci wskutek orzeczenia sądu. Nic nie umniejsza zatem jego legitymacji w zakresie złożenia ponownego żądania, a i – w zmienionych okolicznościach – nie występują przeszkody procesowe by to uczynił (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 roku, II CSK 411/12).

Na tle żądania windykacyjnego odwołanie się do art. 5 k.c. nie powinno więc prowadzić do trwałego zniekształcenia sytuacji w zakresie uprawnień pozostających w sporze podmiotów, a konkretnie trwałego wyłączenia skuteczności uprawnienia właściciela do władania rzeczą. W niniejszej sprawie nie występują zaś żadne uwarunkowania o charakterze czasowym, które mogłyby prowadzić do wniosku, iż żądanie windykacyjne mogłoby być dochodzone, ale dopiero za jakiś czas. Sąd pierwszej instancji w tym kontekście uwzględnił istnienie stosunku najmu i ochrona udzielona pozwanemu na czas potrzebny do wypowiedzenia umowy stosownie do art. 320 k.p.c. musiałaby być uznana za wystarczającą.

Dokonując analizy materialnoprawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy prawidłowo skonstatował, iż powodowa Spółdzielnia jako właściciel spornego przedmiotu jest legitymowana czynnie.

W odniesieniu do pozwanego Sąd pierwszej instancji wskazał, iż posiada on sporne pomieszczenia nie mając ku temu żadnego tytułu prawnego pochodzącego od właściciela. Pozwany w toku procesu w ogóle nie powoływał się na jego istnienie pierwotnie twierdząc nawet, że jest posiadaczem samoistnym.

Umknęła jednak uwadze Sądu Okręgowego, jak również uwadze stron, okoliczność iż art. 222 § 1 k.c. jako adresata roszczenia windykacyjnego wskazuje osobę, która rzeczą faktycznie włada. Władanie to nie może być utożsamiane z posiadaniem w sensie prawnym. W rezultacie liczne wypowiedzi doktryny, które wskazują, iż o wydanie rzeczy może być pozwany posiadacz samoistny, zależny czy nawet dzierżyciel trzeba rozumieć w ten sposób, iż osoby te wchodzi w rachubę tylko o tyle, o ile władają faktycznie rzeczą. Władztwo to jest jednym z elementów posiadania wymagającego również zamiaru (art. 336 k.c.), przy czym posiadanie samoistne może istnieć także w razie oddania rzeczy innej osobie w posiadanie zależne, a więc wyzbycia się na jej rzecz owego władztwa (art. 337 k.c.). W orzecznictwie sądowym jednolicie wyrażany jest pogląd, iż w każdym przypadku pozwana winna być osoba sprawująca faktyczne władztwo nad rzeczą, choćby jej posiadaczem samoistnym miał być kto inny. Dotyczy to w szczególności oddania rzeczy w najem (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2014 roku, IV CSK 135/14, z 18 marca 2005 roku, II CK 526/04, z 30 września 2004 roku, IV CK 21/04, z 31 marca 2004 roku, II CK 102/03, z 19 marca 2009 roku, IV CSK 437/08). Tylko w takim przypadku ukształtowanie podmiotowe procesu odpowiada hipotezie art. 222 § 1 k.c., a wyrok nadaje się do wykonania przymusowego.

W niniejszej sprawie pozostawało poza sporem i zostało ustalone przez Sąd Apelacyjny, iż sporne pomieszczenia znajdują się w posiadaniu najemcy związanego z pozwanym stosowną umową. Zatem to ten najemca faktycznie włada rzeczą i winien występować w sprawie w charakterze pozwanego, co oznacza brak legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanego i w konsekwencji konieczność oddalenia powództwa. Nadmienić należy, iż taki stan rzeczy utrzymuje się od czasu poprzedzającego doręczenie odpisu pozwu wzajemnego, o czym świadczy treść jego uzasadnienia, dołączone dokumenty (k.79, 80) oraz dowód z przesłuchania pozwanego jako strony. Wykluczało to możliwość odwołania się do art. 192 pkt 3 k.p.c. Nadto taki stan rzeczy istnieje obecnie, co wynika z oświadczenia pełnomocnika powoda złożonego podczas rozprawy apelacyjnej.

Opierając się na przedstawionej argumentacji Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo windykacyjne i w odpowiedni do tego sposób kształtując sposób rozliczenia kosztów procesu za pierwszą instancję w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 k.p.c. Należy nadmienić, iż obecnie rozliczenie winno dotyczyć kosztów postępowania wywołanego powództwem wzajemnym, gdyż co do żądania złożenia oświadczenia woli rozstrzygnięcie o kosztach procesu powinno nastąpić w ramach orzeczeń w tym przedmiocie. Niezależnie bowiem od rozstrzygnięcia w tym przedmiocie wyrokiem częściowym uznać należało, że doszło wówczas do zakończenia sprawy w danej instancji w ściśle wyodrębnionym zakresie.

Z tych przyczyn, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji. O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 w zw. z 391 § 1 k.p.c. ustalając ich wysokość na podstawie § 6 pkt 5, § 10 pkt 3 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu i § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800).