

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 1092/13 z powództwa Gminy Miejskiej P. Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w P. przeciwko Zborowi Kościoła (...) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz z powództwa wzajemnego Zboru Kościoła (...) przeciwko Gminie Miejskiej P. o przywrócenie stanu poprzedniego

I. w sprawie z powództwa głównego:

1. zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Zbór Kościoła (...) oświadcza, że przejmuje od Gminy Miejskiej w P. zarząd nieruchomością położoną w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) i zwalnia Gminę z zarządu”,
2. odstąpił od obciążania pozwanego kosztami procesu;

II. w sprawie z powództwa wzajemnego:

1. oddalił powództwo;
2. odstąpiło od obciążania powoda kosztami procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że: nieruchomość przy ul. (...) w P. stanowi własność Zboru Kościoła (...) od listopada 1896 roku. Na nieruchomości jest budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny, budynki gospodarcze i budynek K.. W latach czterdziestych zarząd nieruchomością przejął Skarb Państwa i prowadziły go wydziały kwaterunkowe. Od lat czterdziestych do budynku wprowadzani byli lokatorzy, czemu sprzeciwiał się Zbór K.. Pismem z dnia 18 września 1949 roku Zbór zwracał się do wydziału kwaterunkowego z prośbą o przydzielenie pokoju dla misjonarza M. J., wskazując że w domu należącym do Zboru mieszkają osoby postronne. Pismem z dnia 21 maja 1962 roku Zbór zwrócił się z prośbą do Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w P. o nie meldowanie żadnych osób bez zgody Zboru w budynku przy K.. Pismem z dnia 21 lutego 1983 roku Zbór zwrócił się z wnioskiem do Urzędu Miejskiego w P. o przekazanie części budynku przy ul. (...) – lokali (...) na administrację Zboru. Postanowieniem z dnia 12 listopada 1986 roku Sąd Wojewódzki w Łodzi oddalił wniosek Skarbu Państwa o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przy ul. (...) w P.. W postępowaniu tym Skarb Państwa złożył wniosek o stwierdzenie, że nieruchomość ta przeszła na własność Skarbu Państwa na podstawie art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1945 roku o majątkach opuszczonych i ponemieckich. Sąd Wojewódzki uznał, że wniosek jest niezasadny, gdyż nie doszło do wypełnienia przesłanek z art.34 dekretu. Pismem z dnia 19 lutego 1999 roku Zakład (...) w P. zwrócił się do Zboru Kościoła (...) o wypowiedzenie się czy Zbór zwróci się o przywrócenie zarządu nieruchomością zgodnie z art.61 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. ZGM wskazała że w przypadku gdy Zbór nie zwróci się o przejęcie zarządu dotychczasowy zarządca będzie sprawował administrowanie nieruchomością w oparciu o przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia lub też ZGM wystąpi z roszczeniem o przejęcie zarządu przez Zbór. Zbór wskazał, że jest gotów przejąć zarząd nieruchomością pod warunkiem wykwaterowania lokatorów. Do chwili obecnej Zbór nie przejął zarządu.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo główne, w świetle dyspozycji art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zasługuje na uwzględnienie. Powódka ma prawo do wystąpienia z roszczeniem o przejęcie zarządu, a pozwany nie przedstawił argumentów, który prawo to podważałyby. Pozwany odwoływał się do dyspozycji art. 753 § 1 k.c. podnosząc, że nie jest profesjonalnym zarządcą i nie udźwignie ciężaru zarządu. Pozwany ma jednak zarówno prawną jak i techniczną możliwość przejęcia zarządu, a kwestie natury finansowej i fakt, że nieruchomość wymaga nakładów nie mogą w świetle prawa stanowić przeszkody do przejęcia zarządu. Nie ma bowiem podstaw, by koszty te ponosiła Gmina. Przeszkodą do przejęcia zarządu nie może być również fakt, że nieruchomość jest zamieszkała. Pozwany nieskutecznie

odwołuje się również do zasad współżycia społecznego, pomija bowiem fakt, że powód i jego poprzednicy prawni wzięli na siebie ciężar zarządu i w miarę możliwości utrzymywali nieruchomość w stanie należyтым. W obecnym stanie prawnym brak jest zaś podstaw, aby Gmina dalej sprawowała zarząd. O kosztach procesu w tym zakresie orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., przy uwzględnieniu, że strona powodowa i jej poprzednicy prawni działali przez lata wbrew wiadomej woli pozwanego i pozbawili pozwanego jakichkolwiek praw do budynku na nieruchomości. Na uwzględnienie nie zasługiwało natomiast powództwo wzajemne, oparte na dyspozycji art. 755 k.c. Wprowadzenie do budynku lokatorów wbrew woli Zboru nie stanowi bowiem zmiany w mieniu pozwanego. Zmiany w mieniu najczęściej polegać będą na zmianach w materialnych składnikach majątku zainteresowanego, a więc w rzeczach, choć nie można wykluczyć też zmian w składnikach niematerialnych. Pojęcie zmian w mieniu rozumieć należy przede wszystkim jako zmiany o charakterze faktycznym, które mogą wyrażać się zarówno w ulepszeniu czy naprawie określonych składników majątkowych jak i w ich uszkodzeniu czy też w pomieszaniu rzeczy bądź połączeniu rzeczy. Mogą one przybrać postać zmian o charakterze prawnym wyrażających się w powiększeniu mienia osoby zainteresowanej bądź jego uszczupleniu. Prawo własności pozwanego nie zostało naruszone przez wprowadzenie lokatorów do budynku. Własność pozwanego nie została bowiem ani uszczuplona ani wzbogacona. Powód i jego poprzednicy prawni działali w ramach jednego z uprawnień właściciela – prawa do wynajęcia rzeczy, ale przez takie działanie nie nastąpiła zmiana w mieniu rozumianym jako prawo własności oraz jako budynek na nieruchomości. O kosztach procesu wzajemnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. przy uwzględnieniu całokształtu sytuacji faktycznej w sprawie.

Apelację od powyższego wyroku wniósł Zbór Kościoła (...), zaskarżając go w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżący zarzucił:

- błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy polegające na przyjęciu wbrew rzeczywistemu stanowi rzeczy, że prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia nie dokonał zmian w mieniu nieruchomym wbrew woli pozwanego, podczas gdy w niniejszej sprawie bezsporne jest, że wbrew woli pozwanego, w budynku przy ulicy (...) w P. zamieszkują za wiedzą i zgodnie z wolą powoda lokatorzy, a tym samym powód prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia dokonywał samodzielnie w czasie zarządu zmian w mieniu pozwanego wbrew jego wiadomej woli;
- naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, polegające na zaniechaniu przeprowadzenia dowodów mających na celu ustalenie czy w sprawie możliwe jest przywrócenie stanu poprzedniego w budynku pozwanego, a gdyby to było niemożliwe powołanie dowodu z opinii biegłego w celu wyliczenia wartości szkody w myśl art. 755 k.c.;
- naruszenie art. 230 k.p.c. poprzez brak zastosowania w sytuacji, gdy w sprawie powód przyznaje, że w mieniu pozwanego znajdują się lokatorzy za zgodą powoda i przez niego zarządzani, tym samym wszelkie twierdzenia powoda, że nie doszło do zmian w mieniu pozwanego okazały się gołosłowne;
- naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez brak zastosowania i to w ewidentnej sytuacji, gdy w mieniu pozwanego dochodziło do zmian wbrew jego woli, Sąd winien w takiej sytuacji, kierując się wymogami art. 755 k.c. albo nakazać przywrócenie stanu poprzedniego w mieniu pozwanego albo dopuścić dowód z opinii biegłego w celu wyliczenia wartości szkody, o której mowa w art. 755 k.c.;
- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, polegającą na bezpodstawnym uznaniu, że w sprawie nie doszło do zmiany w mieniu pozwanego, podczas gdy zebrany materiał dowodowy potwierdza, że powód wbrew woli pozwanego zarządzał lokatorami w budynku, który jest własnością pozwanego;
- art. 244 § 1 k.p.c. poprzez brak zastosowania, podczas gdy pozwany w dowodach urzędowych potwierdził stan faktyczny sprawy, skutkujący odpowiedzialnością cywilnoprawną powoda, sprowadzającą się do obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego w budynku pozwanego, a gdyby to nie było możliwe naprawienia szkody, wobec powyższych dowodów urzędowych powód nie przedstawił żadnych odmiennych dowodów;

- naruszenie art. 299 k.p.c. poprzez brak uznania przez Sąd I Instancji, że wszystkie okoliczności i fakty istotne dla zasadności powództwa wzajemnego powinny być rozstrzygnięte na korzyść strony wnoszącej powództwo wzajemne z uwagi na obszerne przesłuchanie powoda wzajemnego przy jednoczesnym całkowitym braku inicjatywy dowodowej ze strony przeciwnej;

- naruszenie art. 322 k.p.c. poprzez brak zastosowania, podczas gdy zastosowanie tej normy procesowej jest obowiązkowe w sprawie o naprawienie szkody, co także wchodzi w zakres istoty tej sprawy;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe, zbyt wąskie wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie niepodanie wszystkich faktów, które Sąd powinien uznać za udowodnione zwłaszcza w kontekście zgłoszonych w sprawie dokumentów urzędowych oraz prowadzenia w sprawie dowodu bezpośredniego to jest przesłuchania strony wnoszącej powództwo wzajemne, Sąd powinien uznać za udowodnione następujące fakty: właścicielem budynku jest Zbór, zarządzanie budynkiem przez Gminę P. odbywało się wbrew woli Zboru i wywołało zmianę w mieniu, do której ma zastosowanie art. 755 k.c., Sąd powinien albo nakazać przywrócenie stanu poprzedniego albo jeżeli nie byłoby to możliwe wyliczyć szkodę, ten brak uzasadnienia dyskwalifikuje je jako uzasadnienie zawierające pełne wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku;

- naruszenie art. 222 k.c. poprzez brak zastosowania przez Sąd I Instancji w sytuacji, gdy materiał dowodowy potwierdza naruszanie prawa własności do budynku przez Gminę;

- naruszenie art. 755 k.c. poprzez:

a) jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że w danej sprawie nie doszło do zmian w mieniu Zboru, podczas gdy materiał dowodowy potwierdza zarządzanie lokatorami przez Gminę P. w budynku wbrew woli Zboru, co K. wywołaniem skutków faktycznych i prawnych w mieniu nieruchomości wbrew woli Zboru,

b) przez brak jego zastosowanie w części dotyczącej obowiązku nakazania przez Sąd przywrócenia stanu poprzedniego przez prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia, jeżeli prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia dokonał zmiany w mieniu wbrew woli osoby, której sprawę prowadzi,

c) poprzez jego brak zastosowania przez Sąd pomimo obowiązku ustawowego wynikającego z zastosowania tej normy prawnej;

-naruszenie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, poprzez brak zastosowania, co skutkuje bezprawnym przerwaniem na pozwany Zbór wbrew jego woli obowiązku utrzymywania lokatorów – mieszkańców Gminy, w sytuacji gdy Gmina jest obowiązana ustawowo do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego i winna zapewnić lokale socjalne i zastępcze;

- naruszenie art. 21, art. 644 i 75 ust. 1 Konstytucji RP poprzez brak zastosowania przez Sąd, a tym samym brak nakazania Gminie podjęcia działań do przywrócenia stanu pierwotnego w nieruchomości poprzez umieszczenie lokatorów w lokalach znajdujących się w zasobach mieszkaniowych gminy wybudowanych w ramach budownictwa socjalnego.

W konkluzji skarżący wniósł o oddalenie powództwa głównego w całości oraz uwzględnienie powództwa wzajemnego w całości bądź w zakresie powództwa głównego zmianę w ten sposób, że zwolnienie Gminy z zarządu nastąpi po uprzednim przywróceniu przez Gminę stanu poprzedniego nieruchomości to jest po wykwaterowaniu lokatorów z budynku Zboru oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy jednoczesnym pozostawieniu mu do rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej (apelacja wraz z załącznikami– k. 143-154).

W odpowiedzi na apelację Gmina Miejska P. wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych (odpowiedź na apelację wraz z załącznikiem – k. 159-163).

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanego i powoda wzajemnego poparł apelację, pełnomocnik powoda i pozwanego wzajemnego wniósł o jej oddalenie. Ksiądz L. W. oświadczył, że budynek sakralny i budynek mieszkalny były wzniesione w okresie międzywojennym. Budynek mieszkalny był przeznaczony dla duchownych, ich rodzin i gospodarza nieruchomości. W większości byli to obywatele Niemiec, którzy musieli opuścić tę nieruchomość. Zbór posiada inne nieruchomości w Ł. zaopatrzone w część mieszkalną i zarządza nimi. Mieszkają tam osoby związane z kościołem (protokół rozprawy apelacyjnej – k. 168-169).

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

apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, ustalając ponadto, że budynek sakralny i budynek mieszkalny były wzniesione w okresie międzywojennym. Budynek mieszkalny był przeznaczony dla duchownych, ich rodzin i gospodarza nieruchomości. W większości byli to obywatele Niemiec, którzy musieli opuścić tę nieruchomość. Zbór posiada inne nieruchomości w Ł. zaopatrzone w część mieszkalną i zarządza nimi. Mieszkają tam osoby związane z kościołem (okoliczność bezsporna).

Wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd I instancji w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne.

Rozpoczynając analizę zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności należy ocenić zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. We wskazanej materii Sąd Okręgowy w pełni podziela zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 7 stycznia 2010 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II UK 148/09 opubl. w LEX nr 577847, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia. A to dlatego, że sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia z natury rzeczy nie ma wpływu na wynik sprawy, jako że uzasadnienie wyraża jedynie motyw wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Taka sytuacja w realiach niniejszej sprawy niewątpliwie nie ma zaś miejsca. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia przedłożone przez Sąd Rejonowy spełniają bowiem funkcję przypisaną przez ustawę temu dokumentowi sprawozdawczemu, umożliwiając odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia. Zarzut wyprowadzony w tym względzie w apelacji nie mógł zatem doprowadzić do podważenia prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia. Tym bardziej, zważywszy że naruszenia przedmiotowego przepisu apelujący upatruje w niedokonaniu przez Sąd Rejonowy ustaleń zgodnie z poczynioną przez skarżącego subiektywną oceną dowodów i norm prawnych, nie zaś w sporządzeniu uzasadnienia nieodpowiadającego wymogom art. 328 § 2 k.p.c.

Na gruncie pozostałych zarzutów apelacji skarżący koncentruje się na zwalczaniu dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny prawnej faktów ustalonych w toku postępowania, nie kwestionując w istocie prawidłowości poczynionych ustaleń. Tak jest również, gdy apelujący przypisuje Sądowi I instancji zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c., 230 k.p.c., 227 k.p.c., 244 § 1 k.p.c. oraz art. 299 k.p.c. w kontekście wniosków wypowiedzianych w przedmiocie zasadności żądania pozwu głównego oraz pozwu wzajemnego.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy podzielił podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku i przyjął ją za własną. Natomiast argumenty skarżącego rozważył w aspekcie zastosowania norm prawa materialnego do ujawnionych okoliczności sprawy. Przy czym ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy wymagały uzupełnienia w trybie art. 382 k.p.c. wobec wyjaśnienia w toku postępowania apelacyjnego okoliczności relevantnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Okoliczności te nie były przy tym sporne pomiędzy stronami.

Uzasadnienie szczegółowo przedstawionych powyżej zarzutów sformułowanych w treści apelacji, opiera się w istocie na określonym założeniu skarżącego co do braku podstaw żądania powódki głównej oraz zasadności wytoczonego powództwa wzajemnego. Stanowisko skarżącego nie jest jednak trafne.

Powodowa Gmina prowadzi zarząd mieniem należącym do apelującego, wedle dyspozycji art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1998.120.787 j.t.), a do prowadzonego przez nią zarządu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Roszczenie objęte pozwem głównym w tej sprawie znajduje natomiast jednoznaczne oparcie w art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1997.111.723). Należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że pozwany i powód wzajemny nie przedstawił okoliczności, które żądanie to by niweczyły, nie negując przy tym racji wskazanych przez skarżącego w szerszym aspekcie systemowym. Nie można tracić z pola widzenia, że takiej podstawy nie daje przepis art. 7 przytoczonej powyżej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, który ogranicza się jedynie do przyznania gminie sprawującej zarząd roszczenia o jego przejęcie. Podstawy tej nie można również upatrywać w dyspozycji art. 753 § 1 k.c. Akcentowane przez pozwanego i powoda wzajemnego stanowisko, że nie jest on profesjonalnym zarządcą, w związku z czym nie udźwignie ciężaru zarządu, nie oznacza bowiem, że pozwany nie może się przedmiotową nieruchomością zajmować w rozumieniu przedmiotowego przepisu. Wbrew czynionym w tym względzie sugestiom, pozwany ma bowiem zarówno prawną jak i techniczną możliwość przejęcia zarządu, a kwestie natury finansowej i fakt, że nieruchomość wymaga nakładów nie oznaczają, że zarząd przedmiotową nieruchomością nie może być przez pozwanego sprawowany. Pozwany nie musi wszak przedmiotowego zarządu sprawować bezpośrednio, a posłużyć się profesjonalistą. Przeszkody w sprawowaniu zarządu nie stanowi także podnoszona przez apelującego okoliczność, że nieruchomość jest zamieszkana. Pozwany jako właściciel nieruchomości i tylko on, posiada uprawnienie do wypowiedzenia umów najmu. Nie ulega wątpliwości, że jego realizacja może być obwarowana szeregiem prawnych obowiązków do spełnienia a przez to nie być procesem łatwym, niemniej jednak w żaden sposób nie uniemożliwia to przejęcia zarządu.

Odnosząc się do kwestii zasad współżycia społecznego stwierdzić należy, że jakkolwiek pozwany przez pewien okres nie miał wpływu na nieruchomość stanowiącą jego własność i sposób zarządzania nią, to jednak możliwość przejęcia zarządu odzyskał już wiele lat temu i z możliwości tej nie skorzystał. Sąd Rejonowy trafnie zauważa, że pozwany w tej kwestii całkowicie pomija fakt, że powód i jego poprzednicy prawni wzięli na siebie ciężar zarządu i w miarę możliwości utrzymywali nieruchomość w stanie należywym.

Reasumując, powyżej poczynione rozważania, wbrew oczekiwaniom skarżącego, nakazują przychylić się do stanowiska Sądu I instancji, że w obecnym stanie prawnym brak jest podstaw, aby Gmina dalej sprawowała zarząd nieruchomością pozwanego.

Usprawiedliwienia nie znajduje jednak także stanowisko skarżącego jako powoda wzajemnego. Wbrew sugestiom apelacji, rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w kwestii zasadności powództwa wzajemnego zapadło z poszanowaniem dyspozycji art. 755 k.c. Swoje racje w kontekście przedmiotowej normy apelujący wywodzi z faktu wprowadzenia do budynku zarządzanej nieruchomości lokatorów wbrew woli Zboru, utrzymując, iż okoliczność ta stanowi „zmianę w mieniu” w rozumieniu wskazanego powyżej przepisu. Interpretacji takiej zaaprobować jednak nie sposób. Przepis art. 755 k.c. nie może być interpretowany w oderwaniu od norm ujętych w art. 752 i 753 § 2 zd. 2 k.c., gdyż stanowi ich konkretyzację. Hipotezą przedmiotowego przepisu objęte są zatem generalnie zmiany w mieniu dokonane w wyniku nakładów i wydatków poczynionych własnym sumptem. Zmiany w mieniu najczęściej polegać mogą zaś na zmianach w materialnych składnikach majątku zainteresowanego, a więc w rzeczach (ruchomych czy nieruchomościach), choć nie można wykluczyć też zmian w składnikach niematerialnych. Mogą one dotyczyć poszczególnych składników majątkowych albo też całych ich kompleksów (zmiany powstałe w toku zarządzania przedsiębiorstwem czy prowadzenia cudzego gospodarstwa rolnego). Pojęcie zmiany w mieniu rozumieć tym samym należy przede wszystkim jako zmiany o charakterze faktycznym, które mogą wyrażać się zarówno w ulepszeniu czy naprawie określonych składników majątkowych (np. naprawa płotu), jak i w ich uszkodzeniu, zniszczeniu, ubytku czy utracie (wycięcie drzewa, zniszczenie części upraw dotkniętych zarazą), czy też pomieszeniu bądź połączeniu rzeczy.

Przy czym zmiany te mogą przybrać też postać zmian o charakterze prawnym, wyrażających się w powiększeniu mienia osoby zainteresowanej bądź jego uszczupleniu.

Oceniają żądanie apelującego w tym zakresie podkreślić trzeba, że w okresie sprawowania zarządu przez Zbór, rzeczony budynek miał przeznaczenie mieszkalne. Taki stan rzeczy przyznał wprost przewodniczący Rady Zboru ksiądz L. W.. W realiach niniejszej sprawy zmiany można zatem co najwyżej upatrywać w zmianie formy w sposobie przeznaczenia przedmiotowego budynku mieszkalnego na najem, a zatem de facto jedynie w zmianie podstawy prawnej zamieszkiwania w nim określonych osób. Miejsce dotychczas zamieszkujących na nieruchomości duchownych, ich rodzin i gospodarza nieruchomości zajęli najemcy. Tym samym nie sposób nawet mówić o zmianie przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, która także pod zarządem sprawowanym przez Gminę Miejską P. i jej poprzedników prawnych w dalszym ciągu miała przeznaczenie mieszkalne i w taki też sposób była wykorzystywana. Opisana zmiana była zatem zmianą innego rodzaju niż zmiana do jakiej odwołuje się przepis art. 755 k.c. W jej wyniku mienie pozwanego pozostało w istocie niezmienione. Zarzuty apelacji względem przedmiotowej kwestii jak i zarzuty oparte na założeniu przeciwnym nie mogły tym samym podważyć prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy na marginesie jedynie wskazać trzeba, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji uznać należałoby za prawidłowe nawet przy przyjęciu, że rzeczona zmiana miała charakter zmiany w mieniu w rozumieniu przepisu art. 755 k.c. Uwzględnić bowiem należy, że występując z pozwem wzajemnym w niniejszej sprawie powód wzajemny wnosił jedynie o: „zobowiązanie pozwanego do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości przez wymeldowanie lokatorów” mieszkających na nieruchomości wbrew woli powoda wzajemnego, które to żądanie w kontekście przedstawionego przez stronę uzasadnienia stanowiska odczytywać należy jako żądanie przywrócenia stanu poprzedniego poprzez wykwaterowanie lokatorów zamieszkujących nieruchomość. Zważyć zaś trzeba, że w obowiązującym systemie prawnym tak ukształtowane żądanie nie znajduje podstawy prawnej w tym sensie, że nie istnieją przepisy prawa, które pozwalałyby Gminie na wykwaterowanie dotychczasowych najemców. Odwołując się w tym względzie do dyspozycji art. 222 § 2 k.c., skarżący nie dostrzega, że przepis ten podstawy w tym względzie stanowić nie może z uwagi na fakt, iż rzeczonym lokatorom przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania na należącej do niego nieruchomości. A skoro tak, przywrócenie stanu poprzedniego jakiego domagał się powód wzajemny w realiach niniejszej sprawy nie jest możliwe. Wbrew zapatrywaniom skarżącego, konstatacji tej w żaden sposób nie może zmienić zarówno art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 j.t.) jak i dyspozycja art. 21, 64 i 75 Konstytucji RP.

W takim przypadku, wedle art. 755 k.c., w grę wchodzić może co najwyżej roszczenie o naprawienie szkody. W tym miejscu podkreślenia z kolei wymaga fakt, że powód wzajemny z roszczeniem takim nie wystąpił, innymi słowy roszczenia takiego nie sprecyzował i nie wykazał poniesienia szkody jak i jej wysokości (art. 415 k.c.). Po raz pierwszy kwestię tę poruszył dopiero w apelacji, dalej nie formułując stosownego żądania. Oczywistym jest, że nawet gdyby roszczenie to zostało sformułowane w apelacji, zmiana powództwa w tym względzie byłaby niedopuszczalna z uwagi na jednoznaczną dyspozycję art. 383 k.p.c. Zważyć zaś należy, że wbrew czynionym w tym względzie w apelacji założeniom, nie jest rolą sądu orzekającego zastępowanie powoda w wyborze roszczenia, ani jego konkretyzacji czy udowodnieniu. Powód wzajemny swoją aktywność procesową ograniczył wyłącznie do sformułowania roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego. A skoro tak, nie może negatywnymi konsekwencjami własnych ewentualnych zaniedbań obarczać Sąd I instancji. Zgodnie z art. 321 k.p.c. sąd nie może bowiem orzekać ponad żądanie. Nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego z dnia 1 marca 1996 roku przywróciła do postępowania cywilnego zasadę, że sędzia powinien orzekać na podstawie twierdzeń i dowodów przedłożonych przez strony. Stosownie do treści przepisu art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może wprawdzie dopuścić dowód niewskazany przez stronę, jednak rzeczą sądu nie jest zarządzenia dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. To na strony ustawodawca w myśl art. 3 k.p.c. nałożył obowiązek przedstawiania dowodów i to na stronie ciąży obowiązek sformułowania roszczenia i udowodnienia faktu, z którego wywodzi skutki prawne.

Sąd może wprawdzie dopuścić dowód niewskazany przez żadną ze stron (art. 232 k.p.c.), ale kieruje się przy tym własną oceną czy zebrany w sprawie materiał dowodowy jest dostateczny do jej rozstrzygnięcia. Możliwość ta, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lutego 2002 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I PKN 846/00 niepubl., nie oznacza jednak, że sąd obowiązany jest zastąpić własnym działaniem bezczynność strony. W świetle ugruntowanego tak w doktrynie jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiska dopuszczenie z urzędu dowodu niewskazanego przez strony jest bowiem uprawnieniem, z którego sąd powinien korzystać w sytuacjach zupełnie wyjątkowych. Taka zaś w realiach niniejszej sprawy niewątpliwie nie miała miejsca. Tym bardziej, że w sprawie tej powód wzajemny, jak już powyżej wskazano, nawet nie wystąpił z roszczeniem o naprawienie szkody i nie sformułował w tym względzie jakiegokolwiek żądania.

W tym kontekście chybnym jest zatem również zarzut naruszenia art. 322 k.p.c. Wskazany przepis pozwala bowiem jedynie na zasądzenie przez Sąd określonej kwoty w sytuacji, gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione. Warunkiem jego zastosowania jest jednak wystąpienie ze skonkretyzowanym pod względem kwoty roszczeniem odszkodowawczym, a jedynie niemożliwym do ścisłego udowodnienia w zakresie wysokości.

Reasumując, pomimo obszerności zarzutów i wywodów apelacji, skarżący nie zdołał przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. Okoliczności niniejszej sprawy, w tym w szczególności racje, które legły u podstaw stanowiska pozwanego i powoda wzajemnego w tej sprawie, nakazują bowiem przyjąć, że rozliczeniu kosztów tego postępowania zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu sprzeciwiają się względy słuszności.