

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 lutego 2017 roku, wydanym w sprawie z powództwa C. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. przeciwko Miastu G. S., Ośrodkowi (...) w S. - K., (...) spółce jawnej w Z., A. D. i E. P. o przywrócenie naruszonego posiadania, Sąd Rejonowy w Zgierzu:

- 1) nakazał Miastu G. S. przywrócenie powodowi naruszonego posiadania poprzez umożliwienie korzystania z klatki schodowej budynku położonego w S., przy ul. (...);
- 2) nakazał Ośrodkowi (...) w S. - K., (...) spółce jawnej w Z. przywrócenie powodowi naruszonego posiadania poprzez wydanie lokalu użytkowego o powierzchni 404,5 m<sup>2</sup> położonego na pierwszym piętrze budynku w S., przy ul. (...) - z wyłączeniem klatki schodowej oraz pomieszczenia sterylizacji na parterze poprzez wydanie kluczy do tegoż lokalu;
- 3) nakazał A. D. i E. P. przywrócenie powodowi naruszonego posiadania poprzez wydanie lokalu użytkowego o powierzchni 309,55 m<sup>2</sup> położonego w budynku w S., przy ul. (...) - zajmującego całą kondygnację z wyłączeniem klatki schodowej, gabinetu stomatologicznego oraz pomieszczenia sterylizacji na parterze poprzez wydanie kluczy do tegoż lokalu;
- 4) umorzył postępowanie w zakresie przywrócenia posiadania dokumentacji medycznej oraz ruchomości;
- 5) oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
- 6) zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 520 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 27 grudnia 2011 r. C. (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. zawarła z Zakładem (...) w S. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. na ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 762,90 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na okres do 31 grudnia 2014 r. z przeznaczeniem na Przychodnię (...).

Pismem z dnia 11 września 2013 r. Gmina S. oświadczyła powodowi, iż wypowiada umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia z uwagi na nieprzestrzeganie warunków umowy przez najemcę w tym podnajem przedmiotu najmu bez zgody wynajmującego.

Powód podniósł w korespondencji skierowanej do Gminy, że wypowiedzenie jest bezskuteczne.

W dniu 29 października 2013 r. Zakład (...) w S. zawarł z Ośrodkiem (...) w S. K. – C. Sp. J. umowę najmu lokalu użytkowego o pow. 394,80 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku położonym w S. na ul. (...) zajmujący pomieszczenia na piętrze oraz pomieszczenie sterylizacji na parterze na okres do 31 stycznia 2014 r. W dniu 1 lutego 2014 r. została zawarta kolejna umowa najmu na okres do 31 stycznia 2017 r. Aneksem z dnia 1 września 2016 r. zmieniono powierzchnię na 404,05 m<sup>2</sup>.

W dniu 29 października 2013 r. Zakład (...) w S. zawarł z E. P. oraz A. D. umowę najmu lokalu użytkowego o pow. 336,80 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku położonym w S. na ul. (...) (zajmujący całą kondygnację z wyłączeniem klatki schodowej, gabinetu stomatologicznego i pomieszczenia sterylizacji) na okres do 31 stycznia 2014 r. W dniu 1 lutego 2014 r. została zawarta kolejna umowa najmu na okres do 31 stycznia 2017 r. Aneksem z dnia 1 września 2016 r. zmieniono powierzchnię lokalu na 309,55 m<sup>2</sup>.

Doktor K. i A. D. pracowali uprzednio dla Centrum Medycznego sp. z o.o. z siedzibą w G..

Powód władał wszystkimi lokalami w budynku na parterze i piętrze poza gabinetem stomatologicznym do dnia 2 listopada 2013 r. (sobota). Gabinet stomatologiczny był podnajmowany przez powoda lekarzowi stomatologowi.

W zajmowanych pomieszczeniach znajdowała się dokumentacja medyczna pacjentów, szczepionki i sprzęt powoda.

Po opuszczeniu budynku przez pracowników powoda w sobotę 2 listopada 2013 r., został on zamknięty na klucz.

Wieczorem 2 listopada 2013 r. Gmina S. zaprosiła Ośrodek (...) w S. K. – C. Sp. J. do przejęcia lokali w budynku. Budynek był otwarty. Obecni byli przedstawiciele Gminy w składzie trzyosobowym. Spisano protokół, w którym wskazano pomieszczenia będące przedmiotem najmu. Sprzęt powoda został złożony w oddzielnym pomieszczeniu. Podczas spisania protokołu obecni byli pracownicy powoda, m.in. A. D., którzy następnie otworzyli własną działalność w budynku. W czynności nie uczestniczyła żadna osoba upoważniona przez powoda.

W poniedziałek 4 listopada 2013 r. w przychodni zebrał się tłum nieprzychylnych wobec powoda pacjentów – rencistów i emerytów w wieku ok. 60 lat oraz część pracowników C. (...) sp. z o.o. z siedzibą w G., którzy odmówili podpisania listy obecności, twierdząc, że są pracownikami Ośrodka (...) w S.. Zebrani pacjenci oskarżali prezesa spółki o chęć przejęcia budynku, który winien należeć

do S., a nie do G.. Wznosili nieprzyjazne wobec powoda krzyki. Chcieli, aby S. miał własny ośrodek zdrowia. Pacjenci podpisali deklaracje leczenia z nowymi podmiotami leczniczymi. Część pracowników powoda nie została wpuszczona do przychodni. Na miejsce została wezwana Policja.

W dniu 4 listopada 2013 r. Ośrodek (...) w S. K. – C. Sp. J. zaczął świadczyć usługi w budynku, pomimo tego, że nie posiadał kontraktu z NFZ na podstawie wpisu do rejestru podmiotów medycznych.

Pismem z dnia 6 listopada 2013 r. powód wezwał Gminę S. do wydania zajętych rzeczy ruchomych i dokumentacji medycznej oraz wezwał Gminę do zaprzestania naruszeń posiadania najmowanego przez spółkę lokalu.

Gmina wezwała pozwanego do odbioru sprzętu.

W lutym 2014 r. została powołana Komisja ds. inwentaryzacji, która czuwała nad odbiorem sprzętu i dokumentacji przez powoda. Sprzęt i dokumentacja zostały odebrane przez powoda do 31 grudnia 2014 r. Sprzęt i dokumentacja medyczna powoda trzymane były w zaplombowanych pomieszczeniach. Każdorazowo drzwi zaplombowanych pomieszczeń otwierały i zamykały osoby upoważnione przez Gminę S..

Obecnie pomieszczeniami na parterze budynku włada Centrum (...), (...) spółka cywilna z siedzibą w S., poza jednym pomieszczeniem zajmowanym przez gabinet stomatologiczny i pomieszczeniem sterylizacji. Gabinet stomatologiczny został wynajęty przez Gminę S. dr S.. Na piętrze pomieszczenia zajmuje Ośrodek (...) w S. K. – C. Sp. J. poza jednym pomieszczeniem zajmowanym przez radców prawnych Powiatu (...). Wszystkie podmioty korzystają z klatki schodowej.

Powód chciałby prowadzić działalność w przedmiotowym budynku, m.in. z uwagi na niski czynsz. Złożył ofertę warunkową co do miejsca udzielania świadczeń, gdyż nie wiedział, czy zdoła uzyskać wpis o działalności medycznej w tym miejscu.

Pozwem z dnia 25 lipca 2014 r. Gmina S. wystąpiła o eksmisję C. (...) sp. z o.o. z lokalu użytkowego położonego w S. na ul. (...).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 25 maja 2015 r. Sąd umorzył postępowanie w sprawie I C 2906/14 wobec cofnięcia pozwu.

Na mocy porozumienia z dnia 1 października 2015 r. w sprawie realizacji zadania z zakresu administracji rządowej polegającego na udzieleniu nieodpłatnej pomocy prawnej, Gmina S. udostępniła nieodpłatnie Powiatowi lokal gminny o pow. 16 m<sup>2</sup>.

W dniu 1 lutego 2017 r. Gmina S. zawarła z Ośrodkiem (...) w S. K.-C. Sp. J. z siedzibą w S. umowę najmu m.in. lokalu użytkowego położonego w S. o pow. 385,30 m<sup>2</sup> obejmującego wszystkie pomieszczenia usytuowane na pierwszym piętrze budynku na okres do 31 stycznia 2017 roku.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że pominął zeznania świadków M. P., W. Z., B. M. i J. M. w zakresie niezadowolenia pacjentów z decyzji powoda. Zeznania wskazanych świadków stanowiły powtarzane i zasłyszane plotki. M. S. i J. M. zeznały, że miał zostać zwolniony dr K., którego pacjenci bardzo lubili. Generalnie natomiast pacjenci chcieli mieć własną przychodnię. Zwolnienia dyscyplinarne pracowników, o czym zeznawali wskazani świadkowie nastąpiły natomiast najprawdopodobniej na skutek odmowy świadczenia pracy na rzecz powoda w dniu 4 listopada 2013 r. Należy również wskazać, iż nie miały one znaczenia dla sprawy o naruszenie posiadania.

Po zamknięciu rozprawy Gmina S. złożyła kopię uzasadnienia wyroku w sprawie XII GC 380/16 na okoliczność prawidłowości wypowiedzenia umowy najmu. Okoliczność ta nie miała znaczenia w niniejszej sprawie, gdyż Sąd nie badał tytułu prawnego posiadacza do nieruchomości. Uzasadnienie to ani wyrok nie stanowią zaś orzeczenia stwierdzającego, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Nadto nie jest on prawomocny. Na ostatnim terminie rozprawy Sąd Rejonowy oddalił zatem wniosek pełnomocnika pozwanej Gminy o otwarcie rozprawy.

Sąd Rejonowy pominął kopię księgi rejestrowej podmiotów leczniczych. Powód częściowo zakończył bowiem działalność na skutek działań pozwanych. Ponadto nadal wyraża chęć kontynuowania działalności w budynku na ul. (...).

Na terminie rozprawy 14 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek o wezwanie do udziału w sprawie Powiatu (...). Powód zmodyfikował powództwo, uwzględniając oddanie do użytkowania Powiatowi pow. 16 m<sup>2</sup>. Nie sformułował przy tym roszczenia względem Powiatu. W ocenie Sądu Rejonowego pomiędzy pozwanymi w sprawie nie zachodzi współuczestnictwo konieczne, którego dotyczy art. 195 k.p.c. Do powoda należy decyzja czy chce pozwać wszystkie podmioty, które dokonały naruszenia posiadania, lub też na rzecz których naruszenie posiadania nastąpiło. Z przyczyn organizacyjnych lub też osobistych wydanie danego pomieszczenia przez określony podmiot może być dla niego zbędne, niecelowe lub kłopotliwe.

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Ośrodka (...) w S. K. – C. Sp. J. O umorzenie postępowania oraz wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy I C 2906/14. Pozwana podniosła, że umowa najmu zawarta z powodem wygasła z dniem 31 grudnia 2014 r. stąd przywrócenie posiadania stworzyłoby stan sprzeczny z prawem i zasadami współzycia społecznego. Postępowanie winno zostać zatem umorzone, gdyż wydanie orzeczenia stało się zbędne. Z zapatrywaniem tym nie sposób się zgodzić. Przede wszystkim, uwzględnieniu tego wniosku na przeszkodzie stał postulat sprawności i szybkości postępowania w sprawach o naruszenie posiadania. Nadto, sąd w postępowaniu o naruszenie posiadania nie bada tytułu prawnego do nieruchomości. Rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie nie zależało zatem od zakończenia postępowania w przedmiocie eksmisji. Ewentualna niezgodność z zasadami współzycia społecznego nie stanowi natomiast podstawy do umorzenia postępowania.

Na terminie rozprawy 22 września 2015 roku Sąd Rejonowy na wniosek powoda zobowiązał Gminę M. S. do złożenia protokołów sesji gminy oraz komisji zdrowia z roku 2012 do listopada 2013 r., na których zgłaszane były zastrzeżenia co do świadczenia usług przez spółkę (...). Należy wskazać, że to Gmina dysponuje protokołami sesji, stąd zobowiązanie jej do ich złożenia było zgodne z art. 248 § 1 k.p.c., z tym, że odmowa przedłożenia tegoż dokumentu może być jedynie oceniana w świetle art. 233 § 2 k.p.c. Nadto to złożony przez Gminę zarzut naruszenia przez powoda

art. 5 k.c. spowodował konieczność znacznie szerszego badania okoliczności sprawy, i w konsekwencji doprowadził do konieczności przedstawienia żądanych przez sąd dokumentów.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Wskazał, że stosownie do art. 342 k.c., nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

Jak stanowi art. 344 § 1 k.c., przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba, że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Zgodnie z § 2, roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

Zgodnie z art. 478 k.p.c. sąd bada w sprawach o naruszenie posiadania jedynie stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznaje natomiast prawa do spornej rzeczy ani dobrej wiary pozwanego. Z komentowanego przepisu wynika więc, że osoba pozwana nie może podnieść zarzutu, że to ona, a nie dotychczasowy posiadacz, jest osobą uprawnioną do władania rzeczą (jako właściciel lub uprawniony z innego prawa). Od tej zasady przepis art. 344 § 1 in fine k.c. wprowadza jeden wyjątek. Zezwala on na podniesienie przez pozwanego zarzutu prawa, jeżeli prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu, powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju, stwierdza, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Jeżeli pozwany przedstawi takie orzeczenie, to powództwo posesoryjne zostanie oddalone, choćby naruszenie posiadania było samowolne.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że przedstawione przez Gminę S. orzeczenie w sprawie XII GC 380/16 nie należy do kategorii orzeczeń wymienionych w cytowanym artykule, nadto na dzień wydawania orzeczenia w niniejszej sprawie nie było prawomocne.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy ustalił, iż powód był posiadaczem zależnym lokalu użytkowego położonego w S. na ul. (...) na podstawie umowy najmu z dnia 27 grudnia 2011 r. Pismem z dnia 11 września 2013 r. Gmina S. oświadczyła powodowi, że wypowiedzi umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia z uwagi na nieprzestrzeganie warunków umowy przez najemcę w tym podnajem przedmiotu najmu bez zgody wynajmującego. W dniu 29 października 2013 r. Gmina S. zawarła umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego z Ośrodkiem (...) w S. K. – C. Sp. J. oraz E. P. i A. D. prowadzącym Centrum (...), (...) spółka cywilna z siedzibą w S.. W dniu 2 listopada 2013 r. doszło do przejęcia lokalu przez Gminę i wydania go pozostałym pozwany. Niezależnie od tego, czy wypowiedzenie to było skuteczne czy też nie, wynajmujący nie uzyskał wyroku eksmisyjnego przeciwko powodowi. Naruszenie przez niego zatem posiadania przez powoda pomieszczeń w budynku przy ul. (...) w S. było samowolne i bezprawne.

Należy również wskazać, że jak to wyjaśniono powyżej, pozwani nie przedstawili orzeczenia, z którego wynikałoby, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Niezależnie od tego, czy wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne czy też nie, powód winien był uzyskać wyrok eksmisyjny celem odzyskania posiadania nieruchomości, czego nie uczynił.

Roszczenie powoda nie naruszało przy tym art. 5 k.c.

Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współzycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmijających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (*summum ius summa iniuria*), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych,

tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych.

Sąd Rejonowy nie dopatrywał się w działaniu powoda sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem jego prawa. Pozwani przejęli lokal samowolnie, zajmując sprzęt i dokumentację medyczną powoda, uniemożliwiając mu kontynuowanie działalności. A. D. i E. P., jak też osoby uprawnione do reprezentacji Ośrodka (...) w S. K. - C. jako pracownicy powoda musieli mieć przy tym świadomość, że w przekazaniu im lokali w dniu 2 listopada 2013 roku nie uczestniczy żadna osoba upoważniona przez powoda. Niezależnie od tego, czyją decyzją było samowolne naruszenie posiadania powoda, pozwani mają legitymację bierną w niniejszym postępowaniu jako osoby na czyją korzyść nastąpiło to naruszenie. To oni prowadzą działalność w tymże budynku, czerpiąc z niej korzyści.

Na szczególną dezaprobatę zasługuje działanie Gminy S., która jako jednostka samorządu terytorialnego, posiadająca profesjonalną obsługę prawną, zdecydowała się na tak jawne i oczywiste naruszenie prawa. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika niezbicie, że to pracownicy Gminy S. w dniu 2 listopada 2013 roku dokonali naruszenia posiadania powoda. To oni umieścili sprzęt i dokumentację w zamkniętych pomieszczeniach. To oni także otwierali te pomieszczenia w procedurze odbierania dokumentacji medycznej. Należy przy tym pamiętać, że powód nie zgadzał się z wypowiedzeniem umowy najmu, zaś spór ten winien być rozstrzygnięty na drodze sądowej. Nic nie stało na przeszkodzie aby złożyć pozew o eksmisję i uzyskać stosowny wyrok sądowy. Gdyby Gmina zachowała właściwą kolejność czynności, tzn. najpierw wytoczyła sprawę o opróżnienie lokalu użytkowego, nie napotkałaby także zapewne na przeszkodę, jaka doprowadziła do umorzenia postępowania w sprawie I C 2906/14, tj. brak jakichkolwiek przedmiotów należących do powoda w spornym lokalu. Tym samym insynuacje pozwanych jakoby powód odbierając sprzęt i dokumentację medyczną celowo doprowadził do umorzenia postępowania w tejże sprawie, są nie na miejscu. Nawiasem mówiąc, to Gmina wzywała powoda do odebrania dokumentacji i sprzętu. Nie może mieć przy tym także znaczenia - nawiasem mówiąc nie do końca wykazane w niniejszym postępowaniu - niezadowolone mieszkańców S. z poziomu usług świadczonych przez powoda. Nie zwalnia to Gminy z obowiązku działania w ramach porządku prawnego. Działanie Gminy naruszyło zasady uczciwego obrotu oraz uniemożliwiło powodowi kwestionowanie skuteczności wypowiedzenia przez sądem.

Twierdzenie pozwanych, jakoby działanie powoda było sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem jego prawa, gdyż nie zamierza on prowadzić działalności leczniczej w przedmiotowym lokalu nie znalazło potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają także działania Gminy polegające na zawarciu długoterminowych umów na świadczenie usług medycznych w przedmiotowym budynku z pozostałymi pozwanymi. Gmina miała bowiem wiedzę o toczącym się postępowaniu, i nie mogąc przesądzić z góry jego wyniku, powinna była brać przynajmniej pod uwagę możliwość uwzględnienia powództwa. Należy także mieć na względzie oczywistość naruszenia, a także jego powagę, oraz fakt, iż dopuszcza się go jednostka samorządu terytorialnego.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy nakazał przywrócenie naruszonego posiadania. Problematiczne było natomiast określenie jakimi pomieszczeniami władają poszczególni pozwani. Było to stosunkowo proste wobec Ośrodka (...) w S. K. - C. Sp. J., gdyż jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego władają oni pierwszym piętrem budynku. Wobec tego, zgodnie z żądaniem powoda należało nakazać wydanie przez pozwanego przedmiotowego lokalu o pow. 404,50 m<sup>2</sup> z wyłączeniem klatki schodowej i pomieszczenia sterylizacji. E. P. i A. D. władają parterem budynku, wobec czego należało nakazać pozwanym wydanie lokalu z wyłączeniem klatki schodowej, pomieszczenia sterylizacji i gabinetu stomatologicznego.

Oddaleniu podlegało żądanie wydania przez gminę pomieszczenia zajętego na gabinet stomatologiczny. Wprawdzie Gmina zawarła jako właściciel umowę najmu gabinetu stomatologicznego z dr S., co nie uniemożliwiałoby uwzględnienia powództwa względem niej, albowiem samoistny posiadacz nie traci posiadania przez to, że oddaje je w posiadanie zależne (art. 337 k.c.), jednak powód nie władał tymże pomieszczeniem w dacie dokonania naruszenia posiadania, co wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego. Było ono podnajmowane przez niego jako

posiadacza zależnego innemu podmiotowi. Gmina nie może zatem przywrócić posiadania wskazanego pomieszczenia. Gmina jednak jako właściciel jest uprawniona i zobowiązana do dokonywania okresowych kontroli budynku, jego przeglądów, napraw, i w tym zakresie jest zmuszona korzystać z klatki schodowej. Została ona zatem zobowiązana do wydania przedmiotowej klatki schodowej.

Na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie wydania dokumentacji medycznej oraz sprzętu, wobec cofnięcia powództwa w tym zakresie ze zrzeczeniem się roszczenia.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c..

Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Należy zauważyć, iż w sprawach o naruszenia posiadania ma on charakter fakultatywny (art. 333 § 2 k.p.c.).

Apelacje od powyższego wyroku wywiedli wszyscy pozwani.

Gmina S. zaskarżyła wyrok w części, a mianowicie w zakresie punktów 1., 2., 3. i 6..

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 334 § 1 k.c., poprzez przyjęcie, iż w dniu 2 listopada 2013 r. doszło do naruszenia posiadania powoda polegającego na przejęciu przez Gminę S. lokalu w budynku położonym w S. przy ul. (...) oraz poprzez przyjęcie, iż nie zachodzą przesłanki wykluczające wygaśnięcie uprawnień byłego posiadacza tej nieruchomości;

- art. 5 k.c. w zw. z art. 334 § 1 k.c., poprzez przyjęcie prawa powoda do ochrony posiadania, pomimo dochodzenia przez powoda roszczenia sprzecznie z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 316 § 1 k.p.c. w art. 13 § 2 k.p.c., poprzez objęcie skutkami orzeczenia części wspólnej budynku położonego w S. przy ul. (...) oraz powierzchni nieistniejącego lokalu;

- art. 228 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie przy orzekaniu postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 25 maja 2015 r. (sygn. akt: I C 2906/14) w sprawie z powództwa Gminy S. przeciwko Centrum Medyczne Sp. z o.o. o nakazanie eksmisji poprzez opróżnienie lokalu położonego w S. przy ul. (...), utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 8 października 2015 r. (sygn. akt: III Cz 1613/15), przedstawionego do akt sprawy w piśmie procesowym Gminy S. z dnia 12 stycznia 2016 r.;

- art. 478 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak ustalenia oraz wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku, w jaki sposób miało nastąpić naruszenie posiadania powoda oraz kto miał dopuścić się tychże czynności.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę pkt 1, 2, 3 oraz 6 zaskarżonego wyroku oraz oddalenie powództwa w tym zakresie;

2. zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani A. D. i E. P. zaskarżyli wyrok w części, a mianowicie w zakresie punktów 1., 2., 3. i 6..

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 344 § 1 kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, iż w dniu 21 listopada 2013 r. doszło do naruszenia posiadania powoda polegającego na przejęciu przez Gminę S. lokalu w budynku położonym w S. przy ul. (...) oraz poprzez przyjęcie, iż nie zachodzą przesłanki wykluczające wygaśnięcie uprawnień byłego posiadacza tej nieruchomości;
- art. 344 § 1 kodeksu cywilnego poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy brak jest legitymacji procesowej biernej pozwanych E. P. i A. D. z uwagi na fakt, iż pozwani nie dopuścili się naruszenia posiadania przedmiotowej nieruchomości;
- art. 5 kodeksu cywilnego w zw. z art. 344 § 1 kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie prawa powoda do ochrony posiadania, pomimo dochodzenia przez powoda roszczenia sprzecznie z jego społeczno -gospodarczym przeznaczeniem;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 228 § 2 kodeksu postępowania cywilnego poprzez pominięcie przy orzekaniu postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 25 maja 2015 r. (sygn. akt: I C 2906/14) w sprawie powództwa Gminy S. przeciwko Centrum Medyczne Sp. z o.o. o nakazanie eksmisji poprzez opróżnienie lokalu położonego w S. przy ul. (...), utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 8 października 2015r. (sygn. akt: III Cz 1613/15), przedstawionego do akt sprawy w piśmie procesowym Gminy S. z dnia 12 stycznia 2016 r.;
- art. 233 kodeksu postępowania cywilnego w zw. z art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego poprzez bezpodstawne przyjęcie przez Sąd 1 instancji, że pozwani E. P. i A. D. dopuścili się naruszenia posiadania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), jak również, że mieliby odnieść z takiego naruszenia jakąkolwiek korzyść, w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że takiego naruszenia posiadania się nie dopuścili;
- art. 355 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez niewydanie postanowienia o umorzeniu postępowania w niniejszej sprawie w sytuacji, gdy wydanie wyroku stało się zbędne z uwagi na fakt, iż po 31 grudnia 2014 r. powód nie miał żadnego tytułu do posiadania spornego lokalu, a przywrócenie posiadania w obecnej chwili stworzyłoby w konsekwencji stan sprzeczny z prawem i zasadami współżycia społecznego;
- art. 478 kodeksu postępowania cywilnego w zw. z art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego poprzez brak ustalenia oraz wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku, w jaki sposób miało nastąpić naruszenie posiadania powoda oraz kto miał dopuścić się tychże czynności.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżący wnieśli o:

1. zmianę pkt 1, 2, 3 oraz 6 zaskarżonego wyroku oraz oddalenie powództwa w tym zakresie;
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych E. P. i A. D. zwrotu kosztów postępowania w I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. nom. przepisanych.

Pozwany Ośrodek (...) w S. - K., (...) spółka jawna w Z. zaskarżył wyrok w części, a mianowicie w zakresie punktów 1., 2., 3. i 6..

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

a) art. 344 § 1 k. c. przez wadliwe zastosowanie i dowolne uznanie, że doszło do samowolnego naruszenia posiadania, jak również, że naruszenie posiadania nastąpiło na korzyść pozwanej spółki jawnej, nadto orzekanie z pominięciem treści postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie I C 2906/14 utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 8 października 2015 r. w sprawie III Cz 1613/15 oraz Sądu

Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 27 stycznia 2017 r. w wydanego w sprawie XII GC 380/16 wraz z uzasadnieniami, z których wynika, że nawet gdyby przyjąć, iż doszło do samowolnego naruszenia posiadania, to stan ten jest zgodny z prawem;

b) art. 5 k.c. przez uwzględnienie powództwa stanowiącego nadużycie prawa;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. :

a) art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dowolną, a nie swobodną oraz wybiórczą, a nie wszechstronną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego polegającą na wadliwym uznaniu, że doszło do samowolnego naruszenia posiadania, w sytuacji, gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pracownicy powoda z własnej woli zdali lokal pozwanej Gminie po zakończeniu umowy najmu spornego lokalu, nadto pominięciu przy wyrokowaniu postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie I C 2906/14 utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 8 października 2015 r. w sprawie III Cz 1613/15 oraz Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie XII GC 380/16;

b) art. 478 k.p.c. w zw. 328 § 2 k.p.c. - poprzez brak poczynienia ustaleń kto dopuścił się naruszenia posiadania powoda, w jaki sposób i w jakich okolicznościach oraz na czym miały polegać samowolne i bezprawne działania pozwanych, co nie pozwala przedsięwziąć toku rozumowania Sądu 1 instancji i sprawia, że orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej;

c) art. 355 k.p.c. przez orzekanie z jego pominięciem i wydanie wyroku w sytuacji, gdy jego wydanie pozostawało zbędne i zachodziła podstawa do umorzenia postępowania.

d) art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez orzekanie w sprawie niesprecyzowanego w sposób dostateczny (i nieznanego sądowi) żądania.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wniósł o:

1. zmianę skarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości,

ewentualnie:

2. uchylenie wyroku i umorzenie postępowania w całości,

3. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacje są o tyle zasadne, że skutkują zmianą zaskarżonego wyroku, choć większość podniesionych w nich zarzutów musi być uznana za chybione.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).



Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał ustaleń stanu faktycznego znajdujących oparcie w zebranych materiałach dowodowych, ocenionych bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów określonej przepisem art. 233 § 1 k.p.c.. Ocenę tę Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje za własną.

Oceniając prawidłowość oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy należy przypomnieć, że w ocenie materiału dowodowego sądowi przysługuje swoboda zastrzeżona przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne kwestionowanie tej swobody może mieć miejsce tylko w szczególnych okolicznościach. Dzieje się tak w razie pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego. Okoliczności takie w niniejszej sprawie nie miały miejsca. Sąd Rejonowy w sposób obszerny, wyważony i przekonujący dokonał oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ocena ta była swobodna i jako taka nie może być skutecznie zakwestionowana. Nie była ona natomiast w żadnej mierze dowolna. W tej sytuacji Sąd Okręgowy nie odnajduje sugerowanej przez skarżącą dowolności w ocenie zebranych w sprawie dowodów, ani też naruszenia przepisu art. 233 k.p.c.. Biorąc nadto pod uwagę, że zgodnie z utrwalonym i podzielanym przez Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym sprawę, poglądem Sądu Najwyższego, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów wymaga od strony odwołującej się do niego, aby wykazała, w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów, na czym polegała w odniesieniu do nich nieprawidłowość postępowania sądu w zakresie tej oceny i opartych na niej ustaleń, w szczególności, dlaczego przeprowadzonej przez sąd oceny nie da się pogodzić z zasadami logicznego rozumowania i/lub regułami doświadczenia życiowego. Nie jest wystarczającym dla uznania tego zarzutu za trafny, aby strona przeciwstawiła ocenie i ustaleniom faktycznym sądu własnej wersji tychże. W takiej sytuacji bowiem polemika z nimi musiałaby zostać uznana za dowolną, nie uwzględniającą, że swobodna ocena dowodów przynależy do podstawowych elementów składających się na jurysdykcyjną kompetencję sądu. Wobec tego skuteczne podważenie oceny i ustaleń może nastąpić wyjątkowo, gdy nieprawidłowości w tym zakresie po stronie sądu niższej instancji mają rangę oczywistych, takich, które daje się potwierdzić w sposób nie budzący wątpliwości (porównaj - postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, opublikowane w zbiorze orzecnictwa LEX nr 52753, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, opublikowane w zbiorze orzecnictwa LEX nr 53136).

Tego rodzaju zasadniczych nieprawidłowości Sąd Rejonowy, w rozważanym zakresie, nie dopuścił się, co wyklucza uznanie tego zarzutu za usprawiedliwiony.

Odnosnie zarzutów szczegółowych podnoszonych w apelacjach, a dotyczących naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. to muszą one również być uznane za chybione.

I tak apelacja pozwanych E. P. i A. D. dopatruje się naruszenia powyższego przepisu w bezpodstawnym, zdaniem skarżących, przyjęciu przez Sąd 1 instancji, że pozwani E. P. i A. D. dopuścili się naruszenia posiadania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), jak również, że mieliby odnieść z takiego naruszenia jakąkolwiek korzyść, w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że takiego naruszenia posiadania się nie dopuścili.

Tak sformułowany zarzut wynika z niezrozumienia bądź braku chęci zrozumienia uzasadnienia Sądu Rejonowego. Sąd Rejonowy w żadnym miejscu swoich rozważań nie poczynił ustalenia, jakoby pozwani E. P. i A. D. naruszyli posiadanie powoda, którego to ustalenia poczynienie zarzucają skarżący.

Sąd Rejonowy ustalił jedynie, że skarżący prowadzą działalność w przedmiotowym budynku, czerpiąc z niej korzyści, którego to ustalenia faktycznego zanegować nie sposób.

Również zarzut stawiany w zakresie naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez pozwany Ośrodek (...) w S. - K., (...) spółka jawna w Z. oparty jest na częściowym pominięciu i przeinaczeniu ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Sąd Rejonowy nie upatruje bowiem naruszenia posiadania powoda w zdarzeniach, jakie nastąpiły po wygaśnięciu umowy najmu łączącej powoda z pozwaną Gminą, co miało miejsce z dniem 31 grudnia 2014 roku. Naruszenie posiadania powoda Sąd Rejonowy wiąże z wydarzeniami, jakie nastąpiły na przedmiotowej nieruchomości począwszy od dnia 2 listopada 2013 roku i które przejawiały się działaniami pracowników pozwanej Gminy uniemożliwiającymi powodowi dalsze posiadanie wynajmowanych pomieszczeń oraz zawarciem umów najmu z podmiotami trzecimi i wprowadzeniem tych podmiotów w posiadanie spornych pomieszczeń.

Niezasadny jest również zarzut naruszenie prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 k.p.c.

Wbrew zastrzeżeniom apelacji Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie szczegółowo wyjaśnił z jakich powodów i w oparciu o jakie dowody wyprowadził wnioski, które przesądziły o rozstrzygnięciu. Pisemne motywy zaskarżonego wyroku umożliwiają odtworzenie rozumowania Sądu pierwszej instancji, które znalazło wyraz w jego sentencji i pozwalają na dokonanie kontroli instancyjnej przez sąd odwoławczy.

Zważyć przy tym należy, że, wedle dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c., obowiązkiem Sądu sporządzającego uzasadnienie wyroku jest jedynie wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Należy również przypomnieć, że z

arżuty naruszenia przepisów postępowania, których skutkiem nie jest nieważność postępowania, wtedy mogą być skutecznie podniesione, gdy strona skarżąca wykaże, że zarzucane uchybienie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia,

Sąd Okręgowy w pełni podziela przy tym stanowisko, że skoro uzasadnienie wyroku, mające wyjaśnić przyczyny, dla których orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, to wynik sprawy nie może zależeć od tego, jak zostało ono napisane i czy zawiera wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu drugiej instancji całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wywołu, który doprowadził do wydania orzeczenia (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z: 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182; 5 września 2001 r., I PKN 615/00, OSNP nr 15, poz. 352; 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05; 24 sierpnia 2009 r., I PK 32/09; 16 października 2009 r., I UK 129/09; 8 czerwca 2010 r., I PK 29/10).

W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja jednak z całą pewnością nie zachodzi.

Chybionym są zarzuty pominięcia przy orzekaniu postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 25 maja 2015 r. (sygn. akt: I C 2906/14) w sprawie powództwa Gminy S. przeciwko C. (...) Sp. z o.o. o nakazanie eksmisji poprzez opróżnienie lokalu położonego w S. przy ul. (...), utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 8 października 2015r. (sygn. akt: III Cz 1613/15) oraz wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie XII GC 380/16. Wbrew bowiem teom apelacji Sąd Rejonowy ustalił, że do wydania powyższych orzeczeń doszło i treść ich była mu znana. Czyni to zarzuty naruszenia przepisów postępowania, niezależnie, czy upatrywać tego naruszenia w przepisie art. 233 § 1 k.p.c., czy też art. 228 § 2 k.p.c. niezasadnymi.

Kwestia natomiast oceny, czy wydanie powyższych orzeczeń wywiera wpływ na zasadność dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia nie należy do sfery ustaleń faktycznych a do sfery prawa materialnego. W związku z tym nawet

gdyby ocena tego zagadnienia dokonana przez Sąd Rejonowy była oceną wadliwą to i tak nie może ona być zwalczana w drodze postawienia zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., czy art. 228 § 2 k.p.c..

Kwestia zaś materialno - prawnych skutków wydania powyższych orzeczeń dla oceny zasadności niniejszego postępowania zostanie omówiona w dalszej części rozważań.

W dalszej kolejności należy przejść do oceny stawianych przez skarżących zarzutów naruszenia prawa materialnego.

W pierwszej kolejności za chybiony należy uznać zarzut apelacji pozwanego Ośrodka (...) w S. - K., (...) spółka jawna kwestionujący legitymację bierną tego pozwanego.

Wskazać bowiem trzeba, że powództwo o ochronę posiadania wytacza się przeciw temu, kto posiadanie naruszył, jak również przeciw temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło. Rozszerzenie tego kręgu poza wymienione tu osoby nie miałyby podstaw prawnych. Naruszenie następuje na korzyść określonej osoby wtedy, gdy osoba ta z naruszenia tego odnosi konkretną korzyść majątkową lub niemajątkową, np. udogodnienie w korzystaniu z nieruchomości. Chodzi tu po prostu o interes prawny lub gospodarczy tej osoby. W realiach przedmiotowej sprawy nie budzi wątpliwości, że wyżej wskazany pozwany odniósł z dokonanego przez Gminę naruszenia posiadania korzyść majątkową w postaci możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na przedmiotowej nieruchomości i w konsekwencji uzyskiwania wynikających z tej działalności dochodów. Tym samym jego legitymacja bierna nie może być skutecznie kwestionowana.

Jak wskazano to już uprzednio z tych samych przesłanek wynika legitymacja bierna pozwanych E. P. i A. D.. Osoby te bowiem same nie dokonały naruszenia posiadania powoda, ale odniosły z dokonanego przez Gminę naruszenia posiadania korzyść majątkową w postaci możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na przedmiotowej nieruchomości i uzyskiwania wynikających z tej działalności dochodów.

Idąc dalej, wskazać należy, że zgodnie z art. 478 k.p.c. w procesie posesoryjnym sąd bada jedynie stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznaje natomiast prawa do spornej rzeczy ani dobrej wiary pozwanego. Taka koncepcja procesowa ochrony posiadania jest zbieżna z przyjętą w art. 344 § 1 k.c. zasadą, że roszczenia posesoryjne przysługują posiadaczowi, niezależnie od tego, czy jest on w dobrej wierze, czy złej oraz czy posiadanie jest zgodne z prawem, czy bezprawne. Z powyższego wynika więc, że pozwany nie może podnieść zarzutu, że to on, a nie dotychczasowy posiadacz, jest osobą uprawnioną do władania rzeczą (jako właściciel lub uprawniony z innego prawa). Od tej zasady ustawodawca przewidział jeden wyjątek. Zgodnie z przywołanym art. 344 § 1 zdanie 2 k.c. powództwo o przywrócenie naruszonego posiadania podlega oddaleniu, jeżeli prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Pozwani w wywiedzionych apelacjach prezentowali pogląd, że w sprawie zostały spełnione przesłanki określone w przepisie art. 344 § 1 zdanie 2 k.c. w związku z istnieniem orzeczeń sądowych w postaci postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie I C 2906/14 utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 8 października 2015 r. w sprawie III Cz 1613/15 oraz wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie XII GC 380/16.

Pogląd ten nie zasługuje na uwzględnienie. We wskazanym wyżej przepisie chodzi jedynie o takie orzeczenie, które zostało wydane po naruszeniu (zob. A. Kunicki, w: SPC, t. 2, s. 882; tenże, Exceptio iuris, z. 3, s. 127; J. Ignatowicz, w: Komentarz, 1972, t. 1, s. 797; E. Gniewek, Kodeks, s. 814; uchw. SN z 26.7.1968 r., III CZP 52/68, OSNCP 1969, Nr 3, poz. 48). Po drugie zaś, orzeczenie musi być prawomocne i dotyczyć np. nakazania spełnienia świadczenia związanego z własnością rzeczy, ustalające prawo własności, znoszące współwłasność. Tymczasem żadne z orzeczeń, na które powołują się pozwani, nie jest orzeczeniem stwierdzającym, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Tym samym fakt ich wydania pozostaje bez wpływu dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Na marginesie należy przy tym wskazać, że ewentualne przedłożenie przez stronę pozwaną w procesie o ochronę naruszonego posiadania, orzeczenia sądu stwierdzającego, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem, nie czyni wydania orzeczenia zbędnym a tym samym nie prowadzi do umorzenia postępowania z mocy przepisu art. 355 k.p.c.. Istnienie takiego orzeczenia stanowi negatywną przesłankę materialno - prawną i skutkuje oddaleniem powództwa. Nawet więc w przypadku istnienia takiego orzeczenia nie można by mówić o naruszeniu przez Sąd Rejonowy przepisu art. 355 k.p.c..

Chybnym jest zarzut pozwanego Miasta S. dotyczący objęcie skutkami orzeczenia części wspólnej budynku położonego w S., a mianowicie klatki schodowej. Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy nie nakazał wydania tejże klatki schodowej do wyłącznego posiadania powodowi (teza taka musi być potraktowana jako wymysł autora apelacji), gdyż nakazał jedynie umożliwienie powodowi korzystania z tej klatki schodowej. Z uwagi zaś na przeznaczenie klatki schodowej, z jej natury możliwe jest jej zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z niej przez wszystkich uprawnionych.

Nie naruszył także Sąd Rejonowy przepisu art. 321 § 1 k.p.c., gdyż ani nie wyrokował co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani też nie orzekł ponad żądanie.

Inną natomiast rzeczą jest, że istotnie zawarty w pozwie i powtórzony przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku opis lokali nie jest do końca precyzyjny. Nie można jednak podzielić stanowiska pozwanych, że ten brak precyzji idzie tak daleko, że uniemożliwił by ewentualne wykonanie wyroku uwzględniającego powództwa. Nie sposób bowiem nie zauważyć, że samo pozwane Miasto S. posługiwało się identycznym opisem przedmiotowych lokali w umowie najmu jaką zawarło z powodem. Wówczas opis tych lokali nie budził po stronie pozwanego jakichkolwiek wątpliwości co do możliwości ich identyfikacji i wydania najemcy.

Pomimo jednak tego, że w realiach przedmiotowej sprawy za udowodnione należy uznać naruszenie posiadania powoda przez pozwanych oraz wytoczenie powództwa o ochronę posiadania w ustawowym terminie, to jednak zaskarżony wyrok podlegał zmianie, zaś wytoczone powództwo oddaleniu z innych przyczyn.

Wskazać bowiem trzeba, że choć zgodnie z dyspozycją art. 344 k.c. powódka co do zasady spełnia przesłanki warunkujące udzielenie ochrony posesoryjnej, to należy zauważyć, że roszczenie to podlega ocenie także w kategoriach jego zgodności z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z brzmieniem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Mimo tego, że posiadanie jest jedynie pewnym stanem faktycznym, a art. 5 k.c. dotyczy prawa podmiotowego to należy przyjąć, że w sprawach o ochronę posiadania nie jest wykluczone zastosowanie tego przepisu. W tym kontekście na uwagę zasługuje wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1974 r. III CRN 79/74, lex nr 7486, w którym to Sąd Najwyższy stwierdził, że wprawdzie posesoryjny charakter sporu nie zwalnia sądu od obowiązku oceny roszczeń powódki z punktu widzenia ich zgodności z zasadami współżycia to jednak, powództwo o naruszenie posiadania powinno ulec oddaleniu tylko w razie rażącej kolizji roszczenia z tymi zasadami.

Podkreślić zatem należy, iż zastosowanie art. 5 k.c. jest możliwe jedynie w wyjątkowych wypadkach. Co do zasady, bowiem ustawodawca zabrania samowolnego naruszenia posiadania i nie uzależnia tej ochrony od dobrej wiary posiadacza lub istnienia po jego stronie tytułu prawnego.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie taki wyjątkowy przypadek jednak zachodzi.

Nie sposób bowiem pominąć okoliczności, że niezależnie od faktu naruszenia posiadania umowa najmu przedmiotowych lokali łącząca powoda z Miastem S. wygasła z dniem 31 grudnia 2014 roku. Nawet więc, gdyby do

naruszenia posiadania nie doszło to powód od blisko trzech lat nie posiadałby żadnego tytułu prawnego do władania spornymi pomieszczeniami. W wyniku uwzględnienia niniejszego powództwa również takiego tytułu by nie uzyskał.

W efekcie po wprowadzeniu powoda w posiadanie spornych pomieszczeń strona pozwana (Miasto S.) rozpoczęłoby procedurę zmierzającą do eksmisji powoda z tychże pomieszczeń. Efektem byłyby kolejne (być może długotrwałe) procesy pomiędzy stronami i nasilenie istniejącego pomiędzy nimi konfliktu.

Dokonując powyższej oceny nie sposób pominąć również tego, że pomieszczenia w spornym budynku wykorzystywane są w znacznej części na prowadzenie działalności związanej z udzielaniem okolicznym mieszkańcom świadczeń medycznych w tym również w ramach publicznych, refundowanych przez Narodowy Fundusz Zdrowia. Stan taki jest na nieruchomości utrwalony od kilku lat. Przywrócenie powodowi posiadania tych pomieszczeń (nawet jedynie na czas konieczny dla uzyskania i wykonania wyroku eksmisyjnego), musiałoby prowadzić do konieczności wyprowadzki podmiotów udzielających aktualnie tych świadczeń, co w konsekwencji mogłoby doprowadzić do pozbawienia mieszkańców możliwości korzystania ze świadczeń leczniczych bądź co najmniej do znacznego utrudnienia dostępu do nich. Skutkiem takiej sytuacji mogłoby być narażenie na niebezpieczeństwo zdrowia, a w skrajnych przypadkach życia, pacjentów pozostających pod opieką placówek aktualnie udzielających świadczeń medycznych w spornych pomieszczeniach.

Wszystko to prowadzić musi do konkluzji, że dochodzenie przez stronę powodową udzielenia jej ochrony w postaci żądanej w niniejszym postępowaniu, po tak długim okresie czasu od wygaśnięcia umowy najmu przedmiotowych lokali i ewentualne uwzględnienie tych żądań pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Wobec zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia co do istoty, zachodziła również konieczność modyfikacji rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy obciążenie nimi strony powodowej z mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c..

Zasądzone z tego tytułu na rzecz pozwanych kwoty po 156 złotych stanowią zwrot kosztów zastępstwa procesowego pozwanych w postępowaniu przed Sądem Rejonowym.

Wysokość tych kosztów została ustalona na podstawie:

- co do pozwanych: Ośrodka (...) w S. - K., (...) spółki jawnej w Z. oraz A. D. i E. P. przepisów § 8 pkt 4 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 (t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461);

- co do pozwanego Miasta G. S. na podstawie § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi stronę powodową, jako przegrywającą.

Na zasądzone z tego tytułu koszty złożyły się uiszczone przez pozwanych opłaty od apelacji oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, wysokość których to kosztów ustalono na podstawie:

- co do pozwanych: Ośrodka (...) w S. - K., (...) spółki jawnej w Z. oraz A. D. i E. P. przepisów § 5 pkt 4 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800);

- co do pozwanego Miasta G. S. przepisów § 5 pkt 4 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zmianami).

Biorąc pod uwagę stopień zawłości sprawy oraz nakład pracy pełnomocników pozwanych i ich wkład pracy w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności fakt, iż postępowanie apelacyjne zakończyło się na pierwszym terminie rozprawy, zaś w jego toku nie było prowadzone postępowanie dowodowe, brak było podstaw do ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocników w wysokości innej niż minimalna, przewidziana przepisami wyżej wskazanego rozporządzenia.