

***Sygn. akt I ACa 583/13***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SO (del.) Ewa Harasimiuk

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. R.

przeciwko Ł. M., A. R. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie i wydanie

na skutek apelacji pozwanego Ł. M.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 listopada 2012 r. sygn. akt XXIV C 825/06

1. ***zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo o ustalenie w stosunku do Ł. M.;***
2. ***oddala apelację w pozostałej części;***
3. ***zasądza od Ł. M. na rzecz M. R. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne;***
4. ***przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz adwokat G. S. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych podwyższoną o należną stawkę podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu Ł. M. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.***

***I ACa 583/13***

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem dnia 6 listopada 2012r. wydanym w sprawie z powództwa: M. R. skierowanego przeciwko Ł. M., A. R. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. o ustalenie i wydanie - Sąd Okręgowy w Warszawie:

I ustalił, że M. R. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., wchodzącego w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.;

II nakazał Ł. M. wydanie M. R. lokalu nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., wchodzącego w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.;

III oddalił powództwo w pozostałej części;

IV odstąpił od obciążenia kosztami procesu Ł. M. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. i ustalił, że koszty procesu poniesie A. R. w całości, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

***Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.***

M. R. w dniu 23 sierpnia 2000 r. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. W związku z wyjazdem powódki na studia za granicę M. R. udzieliła pełnomocnictwa do zarządu swoim mieszkaniem matce I. R.. I. R. w dniu 7 grudnia 2001 r. zawarła w imieniu córki umowę najmu należącego do niej mieszkania z osobą przedstawiającą się jako A. D. .W dniu 7 lutego 2002 r. w W. przed notariuszem w W. K. K. sporządzona została, w formie aktu notarialnego, umowa sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Nr (...), w budynku przy ul. (...) w W., pomiędzy M. R. reprezentowaną przez A. R., a Ł. M.. A. R. przy podpisywaniu umowy przedstawił udzielone mu przez M. R. pełnomocnictwo do sprzedaży przedmiotowego prawa w jej imieniu, poświadczone notarialnie przed notariuszem w W. C. S. .W związku ze sprzedażą spółdzielczego prawa do lokalu Nr (...) przy ul. (...) w W., Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. podjął w dniu 6 marca 2002 r. uchwałę Nr (...) o skreśleniu powódki z rejestru członków. M. R. nie udzielała pełnomocnictwa do sprzedaży należącego do niej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu A. R., ani żadnej innej osobie i nie zamierzała zbywać tego prawa .Podpis znajdujący się pod pełnomocnictwem udzielonym A. R. nie jest autentycznym podpisem powódki .W mieszkaniu Nr (...) przy ul. (...) w W. w chwili obecnej zamieszkuje pozwany Ł. M.. Poczynił on nakłady na przedmiotowy lokal mieszkalny o wartości 39.200 zł.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów , zeznania świadków, powódki oraz opinia biegłego grafologa, które uznano za wiarygodne. Sąd oddalił wniosek pozwanego Ł. M. o dopuszczenie dowodu z ponownego przesłuchania świadka M. M. , albowiem wniosek ten został złożony po upływie terminu zakreślonego pełnomocnikowi pozwanego w trybie art. 207 § 3 k.p.c. na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2011 r.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione. Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa M. R. wносиła o ustalenie, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Nr (...), przy ul. (...) w W., w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., a ponadto, że spółdzielcze własnościowe prawo do tego . lokalu nie zostało skutecznie przeniesione umową sprzedaży zawartą przez pozwanego A. R. z pozwanym Ł. M. w dniu 7 lutego 2002 r., aktem notarialnym Rep. (...)(...) zeznanym przed notariuszem K. K. i że pozwany prawa tego nie nabył oraz o zobowiązanie pozwanego Ł. M. do wydania powódce lokalu .

Stosownie do art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przez interes prawny należy rozumieć niepewność stanu prawnego lub prawa. Niepewność ta powinna być pojmowana obiektywnie, czyli według rozumnej oceny sytuacji, a nie subiektywnie, tj. przez odczucia powoda . Zgodnie z art. 6 k.c., to na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia faktów przemawiających za uznaniem, że w okolicznościach sprawy istniał po jej stronie interes prawny. Powódka interesu tego upatrywała w potrzebie potwierdzenia przysługiwania jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w związku z faktem zbycia tego prawa przez osobę podającą się za działającego w jej imieniu pełnomocnika, podczas gdy powódka nigdy nie zamierzała wyzbywać się przysługującego jej prawa, jak też nie udzielała nikomu pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności. Czynność ta jednakże wywołała skutki prawne odnoszące się do przysługujących powódce M. R. praw. Na skutek dokonania czynności prawnej przez pozwanego A. R. z pozwanym Ł. M. powódka utraciła członkostwo w pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., która na podstawie umowy sprzedaży tego prawa podjęła uchwałę o wykreśleniu jej z pocztu członków spółdzielni. Tym samym, w ocenie Sądu, zaistniał stan

niepewności co do istnienia spółdzielczego własnościowego prawa powódki do przedmiotowego lokalu. Powódka nigdy nie udzielała A. R. żadnego pełnomocnictwa, a tym bardziej pełnomocnictwa do sprzedaży należącego do niej mieszkania. Jak zostało ustalone w toku postępowania dowodowego podpis złożony pod pełnomocnictwem, którym posługiwał się A. R. przy zawieraniu z pozwanym Ł. M. umowy sprzedaży nie był podpisem powódki. W tej sytuacji należało stwierdzić, że osoba podająca się za pełnomocnika powódki nie posiadała umocowania do dokonania w jej imieniu jakichkolwiek czynności prawnych, w związku z czym umowa zawarta przez pozwaną A. R. i Ł. M. jest nieważna. Powódka nie zamierzała sprzedawać należącego do niej mieszkania, a także nie wyraziła zgody na dokonaną już czynność prawną. Zgodnie bowiem z art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Tym samym, wobec nieważności umowy sprzedaży z dnia 7 lutego 2001r., powódka nie utraciła nigdy przysługującego jej prawa. Wobec tego Sąd ustalił, że powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., wchodzącego w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Odnośnie żądania powódki ustalenia, że spółdzielcze własnościowe prawo lokalu nie zostało skutecznie przeniesione umową sprzedaży zawartą przez pozwanego A. R. z pozwanym Ł. M. w dniu 7 lutego 2002 r. i że pozwany Ł. M. prawa tego nie nabył wskazać należy, że konsekwencje prawne żądań zgłoszonych przez powódkę w tym zakresie wynikają już z rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia przysługującego powódce prawa, dlatego też roszczenia powódki w pozostałym zakresie należało oddalić, ponieważ w tym zakresie powódka nie ma interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.. Ustalenie, że powódce przysługuje przedmiotowe prawo ma szerszy zakres niż te żądania. W konsekwencji należało uwzględnić także zgłoszone przez powódkę roszczenie o nakazanie pozwanemu Ł. M. wydania powódce należącego do niej lokalu. Podstawę prawną żądania powódki w tym zakresie stanowi art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 251 k.c. Zgodnie z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powołany przepis zawiera zastrzeżenie, z którego wynika, iż roszczenie windykacyjne nie przysługuje właścicielowi dopóki trwa stosunek prawny, z którego wynika uprawnienie do posiadania rzeczy, wyprzedzające prawo właściciela do domagania się jej wydania. Poczynione wcześniej ustalenia, dotyczące nieważności umowy sprzedaży prawa powódki do przedmiotowego lokalu pozwanemu Ł. M., skutkowały stwierdzeniem, że pozwanemu nie przysługuje żaden skuteczny względem powódki tytuł prawny do zajmowania należącego do niej lokalu. W tej sytuacji na pozwanym ciąży obowiązek wydania powódce należącego do niej lokalu. Nie zasługiwał na uwzględnienie podnoszony przez pozwanego Ł. M. zarzut zatrzymania rzeczy. Zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Pozwany wskazywał, że poczynił w mieszkaniu powódki nakłady o łącznej wartości 39.200 zł. W myśl art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. W sprawie niniejszej pozwany Ł. M. nie wykazał, kiedy poniósł nakłady na przedmiotowy lokal. Okoliczność ta jest o tyle istotna, że z przedstawionego przez pozwanego kosztorysu wynika, iż poczynione przez niego nakłady nie były nakładami koniecznymi, a co za tym idzie w przypadku poczynienia ich już po wniesieniu powództwa w tej sprawie, pozwanemu nie przysługiwałoby roszczenie o ich zwrot. Wprawdzie przedstawiony kosztorys datowany jest na dzień 25 lutego 2002 r. jednakże nie oznacza to, że objęte nim prace zostały wykonane w zbliżonym okresie, jak też czy w ogóle zostały wykonane. Nie zasługiwał także na uwzględnienie, podnoszony przez pozwanego Ł. M., zarzut naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego. Wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela. Zgodnie zaś z powszechnie przyjętym poglądem wykonywanie każdego prawa podmiotowego podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), jednocześnie domniemywa się, że prawo jest wykonywane zgodnie z zasadami współżycia społecznego. A zatem, należy przyjąć istnienie możliwości oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie przepisów art. 5 k.c. Z takiej możliwości należy korzystać jednak tylko w wyjątkowych sytuacjach, ponieważ oddalenie powództwa windykacyjnego oznacza odmówienie ochrony prawu własności. Powódka została pozbawiona przysługującego jej prawa wbrew jej woli. W tej sytuacji nie może ponosić negatywnych skutków podjętej przez pozwaną A. R. i Ł. M. czynności prawnej.

Utrzymanie takiego stanu prowadziłoby do naruszenia wynikającego z art. 140 k.c. wyłącznego prawa powódki do korzystania i rozporządzania przedmiotem przysługującego jej prawa własności. Trzeba też zauważyć, że pozwany Ł. M. od wielu lat posiada przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

**Apelację** od powyższego wyroku złożył tylko jeden z trzech pozwanych- Ł. M. zaskarżając wyrok wydany w stosunku do niego w całości na podstawie następujących zarzutów:

1.naruszenia prawa materialnego:

a. art. 59 k.c. przez jego niezastosowanie i uwzględnienie powództwa o ustalenie, że powódce przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., pomimo wygaśnięcia roszczenia powódki w tym zakresie;

b. art. 461 k.c. przez jego niezastosowanie i nakazanie pozwanemu wydania lokalu, pomimo zgłoszonego zarzutu prawa zatrzymania do czasu zwrotu poczynionych przez pozwanego nakładów w kwocie 39 200 zł;

c. art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie i nakazanie pozwanemu wydania spornego lokalu mimo jego wyjątkowo ciężkiej sytuacji życiowej i materialnej, co pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego;

2. naruszenia prawa procesowego:

a. art. 321 k.p.c. przez orzeczenie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu tj. przez "ustalenie ,że umowa sprzedaży spornego lokalu była nieważna, choć w pozwie powódka" domagała się uznania jej za bezskuteczną,

b. art. 230 k.p.c. przez jego niezastosowanie i uznanie za nieudowodnione: terminu i zakresu dokonanych przez pozwanego nakładów na sporny lokal / wynikających z daty widniejącej na operacie szacunkowym tj. 25 lutego 2002 r i jego treści , przy jednoczesnym braku kwestionowania tych okoliczności przez powódkę;

c. art. 318 k.p.c. przez jego niezastosowanie i zaniechanie wydania wyroku wstępnego , który by ostatecznie przesądził kwestię , czy prawo do spornego lokalu rzeczywiście przysługuje powódce; przy czym dopiero po prawomocnym przesądzeniu tej kwestii zasadne byłoby rozstrzygnięcie żądania wydania lokalu powódce w oparciu o art. 222 §1 k.c.

d. art. 217 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego pełnomocnika pozwanego złożonego na rozprawie w dniu 20 czerwca 2012 r. o dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania świadka M. M. na okoliczność sytuacji życiowej i majątkowej pozwanego Ł. M. - istotnych w kontekście zastosowania art. 5 k.c. oraz na okoliczność wysokości i zakresu nakładów, które zostały poczynione na sporny lokal i art. 207§ 3 k.p.c. przez jego niesłuszne zastosowanie i oddalenie w/w wniosku dowodowego jako spóźnionego mimo niespełnienia przesłanek z tego przepisu.

Na podstawie wskazanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części tj. w pkt I i II przez oddalenie powództwa w tym zakresie oraz zasądzenie na rzecz pełnomocnika pozwanego kosztów nieopłaconej pomocy prawnej za II instancję, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania .

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

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

Apelacja pełna cum beneficio novorum polega na tym, że sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, czyli w sposób w zasadzie nieograniczony jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji. Ma zatem obowiązek ocenić ustalony stan faktyczny na podstawie właściwych przepisów prawa materialnego .Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter rozpoznawczy (merytoryczny), a z punktu widzenia metodologicznego stanowi dalszy ciąg postępowania przeprowadzonego w pierwszej instancji. Przez spełnianie nieograniczonych funkcji rozpoznawczych spełnia się kontrolny cel postępowania apelacyjnego; rozpoznanie apelacji ma (powinno) doprowadzić do naprawienia wszystkich błędów sądu pierwszej instancji, ewentualnie także błędów stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2009 r., III UK 54/09, Lex nr 602073). Sąd drugiej instancji

rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego ( por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, mająca moc zasady prawnej , OSNC 2008/6/ 55).

W punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy na podstawie art. 189 k.p.c. ustalił, że M. R. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., wchodzącego w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., natomiast w punkcie drugim nakazał pozwanemu Ł. M. wydanie powódce M. R. lokalu nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., wchodzącego w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. Wskazany jako podstawa prawna zaskarżonego w punkcie pierwszym wyroku art. 189 k.p.c., chociaż zamieszczony w Kodeksie postępowania cywilnego, ma w zakresie przesłanek warunkujących uwzględnienie powództwa charakter materialnoprawny (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2001 r., IV CKN 326/00, Lex nr 52537., z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 898/00, LEX nr 52613, z dnia 17 listopada 2000 r., V CKN 221/00, LEX nr 52658 ) i dlatego fakt naruszenia przez sąd pierwszej instancji takiego przepisu sąd odwoławczy musi wziąć pod uwagę z urzędu w granicach zaskarżenia. Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 189 k.p.c. Materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, opartego na przepisie art. 189 k.p.c. , jest istnienie interesu prawnego w żądanym ustaleniu. Oznacza to, iż dla uwzględnienia powództwa nie jest wystarczające stwierdzenie, że - zgodnie z twierdzeniem strony powodowej - określony stosunek prawny istnieje lub nie istnieje . Prócz tego niezbędne jest istnienie interesu prawnego tzn. stanu, w którym: po pierwsze, nie istnieje inny środek prawny, przy użyciu którego powód uzyskać może skuteczną ochronę prawną, a po drugie, orzeczenie ustalające wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. taką skuteczną ochronę prawną powodowi zapewni ( por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 78/13, Lex nr 1307434) . Za ugruntowane w judykaturze Sądu Najwyższego należy uznać stanowisko, że jeżeli okoliczności danej sprawy i rzeczywisty interes prawny powoda uzasadniają posłużenie się dalej idącym (intensywniejszym) środkiem ochrony prawnej, to ochrona taka nie może być skutecznie poszukiwana jedynie w oparciu o art. 189 k.p.c. Powództwo o ustalenie, że nieruchomości powoda, nie jest dopuszczalne, jeżeli prawo własności powoda - o ile mu rzeczywiście przysługuje - zostało już naruszone i powód może wytoczyć przeciwko pozwanemu powództwo o roszczenie wynikające z naruszenia tego prawa ( por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1965 r. , II CR 266/64, OSP 1966/7/166 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 469/12, Lex nr 1318446). Zgodnie z treścią art. 251 k.c. do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, w tym roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.), roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.) oraz roszczenia uzupełniające (art. 224-230 k.c.). Skoro powódka skutecznie wytoczyła przeciwko pozwanemu Ł. M. na podstawie art. 222 § 1 k.c. powództwo windykacyjne , to nie miała interesu prawnego w równoczesnym dochodzeniu roszczenia o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. Bowiem ustalenie , iż przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., wchodzącego w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., musiało zostać dokonane jako przesłanka rozstrzygnięcia powództwa windykacyjnego. Sąd Okręgowy , uwzględniając powództwo o ustalenie , naruszył prawo materialne poprzez błędne zastosowanie art. 189 k.p.c. , a fakt naruszenia przez sąd pierwszej instancji tego przepisu sąd odwoławczy wziął pod uwagę z urzędu w granicach zaskarżenia

Uznając apelację w tej części za uzasadnioną Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§ 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, iż oddalił powództwo o ustalenie w stosunku do pozwanego Ł. M..

Natomiast apelacja w pozostałej części jako niezasadna podlegała na podstawie art. 385 k.p.c. oddaleniu.

Podstawą prawną powództwa windykacyjnego jest art. 222 § 1 k.c. wz. z art. 251 k.c. , który stanowi, że podmiot, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może żądać od osoby, która włada faktycznie lokalem , ażeby został mu on wydany chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem uprawnionego prawo do władania rzeczą. W myśl art. 6 k.c. na powódce spoczywał ciężar udowodnienia, że przysługuje jej ograniczone prawo rzeczowe, którego ochrony dochodziła pozwem. Prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił, iż Ł. M. nie nabył spółdzielczego własnościowego prawa do spornego lokalu, ponieważ zawarł umowę z osobą działającą jako pełnomocnik M. R., która

nie miała umocowania powódki. Osoba niemająca umocowania określana jest jako rzekomy (fałszywy) pełnomocnik (*falsus procurator*). Skutki dokonania takiej czynności z rzekomym pełnomocnikiem reguluje art. 103 § 1 k.c. Przewidziana powołanym przepisem sankcja nie jest sankcją nieważności. Określa się ją mianem bezskuteczności zwieszanej. Przepis stanowi bowiem, że jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Czas do momentu potwierdzenia umowy jest więc stanem zawieszenia, w czasie którego strony pozostają związane umową, jednakże nie wywołuje ona zamierzonych skutków prawnych (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 7 listopada 1997 r. II CKN 431/97, OSNC/1998/6/94 i wyrok z dnia 13 kwietnia 2007 r., III CSK 416/06, Lex nr 269807). Usunięcie stanu zawieszenia może nastąpić bądź wprost przez potwierdzenie umowy przez osobę, w imieniu której ją zawarto lub też w sposób wskazany w § 2 art. 103 k.p.c., a zatem dla usunięcia stanu niepewności druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy. Skutek zawartej przez rzekomego pełnomocnika umowy w postaci nieważności następuje dopiero po definitywnej odmowie potwierdzenia, a także z bezskutecznym upływem określonego terminu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010 r., IV CSK 95/10, Lex nr 898261). Odmowa potwierdzenia umowy jako oświadczenie woli rzekomego mocodawcy może zostać wyrażona w dowolnej formie, w tym również w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.). Skutkiem odmowy jest ustanie bezskuteczności zawieszanej, gdyż umowa staje się nieważna z mocą wsteczną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 431/97, OSNC 1998/6/94). Powódka bezwzględnie odmówiła potwierdzenia takiej czynności, o czym świadczy m.in. fakt wytoczenia powództwa windykacyjnego. Ponieważ pozwanemu nie przysługuje skuteczne wobec powódki prawo do władania spornym lokalem, powództwo windykacyjne podlegało uwzględnieniu. Wbrew zarzutom apelacji sąd nie orzekł w tym zakresie ponad żądanie. Artykuł 321 § 1 k.p.c. wyraża kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (*ne eat iudex ultra petita partium*), a więc nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś jakościowo innego, w większym rozmiarze czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Określone w pozwie żądanie jest zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi (art. 187 k.p.c.). Natomiast powód zgodnie z zasadą *iura novit curia* nie ma obowiązku przytoczenia podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. W związku z tym przyjmuje się co do zasady, że dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia wynikającego z faktów przytoczonych przez powoda na innej podstawie prawnej niż wskazana przez niego. Dla uwzględnienia powództwa windykacyjnego przez sąd pierwszej instancji nie miało więc znaczenia uznanie umowy zawartej przez skarżącego z rzekomym pełnomocnikiem powódki za nieważną, a nie za bezskuteczną, skutkujące stwierdzeniem, iż Ł. M. nie przysługuje skuteczne wobec powódki prawo do władania spornym lokalem.

Uwzględniając powództwo windykacyjne Sąd Okręgowy nie naruszył także art. 5 k.c. Judykatura nie wyklucza co do zasady możliwości oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., podkreślając przy tym, że może to nastąpić zupełnie wyjątkowo (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, Lex nr 9086; z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, OSN 2001/3/43, z glosą A. Szpunara, Rejent 2001, nr 6, s. 148; z dnia 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06, OSP 2008/3/25 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 kwietnia 2013 r., I ACa 815/12, Lex nr 1315732). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, pozwany nie wykazał, iż zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające przyjęcie, iż powódka nadużywa prawa, dochodząc wydania lokalu. Podkreślić należy, iż zarówno powódka, jak i pozwany zostali poszkodowani w wyniku działania rzekomego pełnomocnika. Powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999/4/75, z aprobowaną glosą M. Niedośpiąła, PiP 2000, z. 3, s. 101; i z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664), czego apelujący nie uczynił, powołując się jedynie ogólnikowo na trudną sytuację życiową (osobistą i materialną). Podkreślić należy, iż nie tylko pozwany, ale także powódka zostali poszkodowani w wyniku działania rzekomego pełnomocnika. Ponadto od 2002 r. apelujący zajmuje bez tytułu prawnego, nie uiszczając żadnego wynagrodzenia, lokal stanowiący własność powódki. Nawet osoba wykonująca prawo zatrzymania nie jest uprawniona do używania zatrzymanej rzeczy i czerpania pożytków, tym samym posiadacz korzystający z cudzej rzeczy tylko na podstawie prawa zatrzymania jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z niej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., I CSK 184/09, Lex nr 599740). W ramach oceny, czy zachodzą

szczególne okoliczności do oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. sąd powinien uwzględnić tzw. "zasadę czystych rąk", gdyż nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten, kto ich sam nie przestrzega (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 1963 r., III CR 117/62, PiP 1964, z. 4, s. 703, z glosą S. Grzybowskiego, i z dnia 29 stycznia 1964 r., III Cr 344/63, OSNC 1964/11/234).

Pozostałe zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego i materialnego, dotyczyły zgłoszonego przez pozwanego Ł. M. zarzutu zatrzymania z art. 461§ 1 k.c. Przepis ten stanowi, że obowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej (prawo zatrzymania). Pojęcie nakładów użyte w powołanym przepisie występuje w takim znaczeniu, jak to ma miejsce w art. 226 k.c. Rozumieć przez nie należy dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy) bez względu na jego wolę. Nakładami w tym znaczeniu są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należytych stanie lub które służą jej ulepszeniu, poczynione niezależnie od woli właściciela rzeczy. Wskazuje się ponadto, że do wykładni komentowanego przepisu należy stosować pojęcia używane w przepisach o roszczeniach uzupełniających (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 maja 2001 r., I KKN 354/00, LEX nr 52670). Chodzi przy tym zarówno o nakłady konieczne, jak i użyteczne. Granice roszczenia o zwrot nakładów zależą od różnych okoliczności, takich przykładowo jak: dobra lub zła wiara posiadacza, samoistny lub niesamoistny charakter posiadania, charakter nakładów (konieczne, użyteczne, zbytkowne) – (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1993 r., I CRN 115/93, OSNCP 1994/7-8/161, OSP 1994/6/113). Jak wynika z treści uzasadnienia apelacji pozwany twierdzi, iż dokonał w dobrej wierze, jeszcze przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego, na sporny lokal nakładów koniecznych w łącznej wysokości 39 200 zł, na dowód czego przedłożył dokument prywatny w postaci operatu rzeczoznawcy z dnia 25 lutego 2002 r. Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy (art. 226 § 1 zd. 1 k.c.). Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. 2 k.c.).

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego nie pozwala przyjąć, iż powódka przyznała w rozumieniu art. 230 k.p.c., iż pozwany dokonał w dobrej wierze na jej rzecz nakładów koniecznych o łącznej wartości 39.200 zł. Artykuł 230 k.p.c. daje możliwość uznania przez sąd, że dana okoliczność została przyznana, na podstawie faktów przytoczonych przez stronę, co do których nie wypowiedziała się strona przeciwna, ale tylko wówczas, gdy wynik całej rozprawy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że strona przeciwna nie zamierzała zaprzeczyć tym faktom. Zastosowanie domniemania przyznania faktów uzależnione zostało przez ustawodawcę od wyników całej rozprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2013 r., I ACa 1229/12, Lex nr 1315723). Natomiast jak wynika z treści pisma procesowego pełnomocnika powódki z dnia 22 sierpnia 2006 r. k- 402 – 403, M. R. zakwestionowała zarówno zasadność zgłoszonego zarzutu zatrzymania na podstawie art. 461 k.c. oraz dobrą wiarę pozwanego jako posiadacza lokalu.

Nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy („nakłady użyteczne”) albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza („nakłady zbytkowne”) stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. Samoistny posiadacz w dobrej wierze może domagać się zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Z wartości nakładów koniecznych należy więc potrącić wartość pobranych przez posiadacza pożytków, a także korzyści, jakie uzyskał, nie płacąc za korzystanie z rzeczy. W procesie zachodzi więc konieczność ustalenia wartości nakładów (koniecznych) posiadacza oraz wartości uzyskanych korzyści (pobranych pożytków). Od 2002 r. skarżący nie płacił powódce za korzystanie z jej mieszkania. Nawet przy przyjęciu, iż wszystkie poniesione nakłady miały charakter koniecznych, apelujący nie udowodnił, iż nie znalazły one pokrycia, w korzyściach, jakie z rzeczy uzyskał. W odniesieniu do rozliczenia z tytułu poczynionych nakładów obowiązuje pozwanego do wykazania, że takie uprawnienie, przewidziane art. 226 § 1 k.c., mu

przysługuje. Skarżący tego nie udowodnił (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2001 r., I CKN 345/00, niepubl.).

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 20 czerwca 2012 r. oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania w charakterze świadka M. M.. Pozwany reprezentowany przez pełnomocnika nie zgłosił zastrzeżenia, w związku z wydaniem takiego postanowienia, na podstawie art. 162 k.p.c., co spowodowało utratę prawa podniesienia w apelacji zarzutu naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06, Biul. SN 2006, nr 11, poz. 17 oraz z dnia 17 kwietnia 2013 r., I CSK 447/13, Lex nr 1341647). Ubocznie należy jedynie zauważyć, iż jak wynika z treści wskazanej tezy dowodowej świadek miała zeznawać, m.in. na okoliczność wysokości i zakresu nakładów, jakie poczyniła na lokal. Nakładu poczynione przez świadka, a nie przez skarżącego jako posiadacza samoistnego lokalu, nie mogą stanowić podstawy zgłoszenia zarzutu zatrzymania w oparciu o art. 461 k.c., dlatego oddalenie powyższego wniosku dowodowego nie mogło wpłynąć na treść wyroku. Zgłoszenie zarzutów naruszenia przepisów procedury cywilnej (errores in procedendo) jest związane z kwestią kauzalności. Należy więc wskazać na istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia. Tego rodzaju związku nie ma potrzeby wyjaśniać tylko, jeżeli zachodzi naruszenie przepisów obwarowanych rygorem nieważności. Również zaniechanie wydania przez Sąd Okręgowy wyroku wstępnego, nie świadczy o wadliwości zaskarżonego orzeczenia, co czyni zarzut naruszenia art. 318 k.p.c. bezzasadnym.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§ 1 k.c. i art. 385 k.p.c. orzekł jak w punktach pierwszym i drugim sentencji wyroku.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych” należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenie dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugich - sytuację majątkową i życiową strony. Podkreślić należy, że fakt, iż strona została zwolniona od kosztów sądowych, nie prowadzi automatycznie do oceny, iż zachodzi „wypadek szczególnie uzasadniony” w rozumieniu art. 102 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2012 r., III CZ 70/12, Lex nr 1232787). Strona przegrywająca proces przed Sądem pierwszej instancji, decydując się na wniesienie apelacji, musi liczyć się z możliwością jej oddalenia i związanym z tym obowiązkiem zwrotu przeciwnikowi kosztów poniesionych w postępowaniu apelacyjnym. Decyzję taką powinna podjąć z uwzględnieniem wyników postępowania przed sądem pierwszej instancji, które pozwoliły zweryfikować słuszność zajmowanego w sprawie stanowiska. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że przekonanie strony o zasadności zajmowanego stanowiska, które może przemawiać za nieobciążaniem jej kosztami przegranego procesu przed sądem pierwszej instancji, przestaje być aktualne w postępowaniu apelacyjnym (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 30 marca 2012 r., III CZ 13/12, Lex nr 1164738, z dnia 15 czerwca 2011 r., V CZ 24/11, Lex nr 898277.; z dnia 5 października 2011 r., IV CZ 48/11, nie publ.).

Zgodnie z art. 100 k.p.c. sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Apelacja pozwanego została uwzględniona jedynie w nieznaczonej części, tj. w zakresie powództwa o ustalenie. Należy jednak wskazać, iż ustalenia tego sądy pierwszej i drugiej instancji dokonały, zgodnie z treścią żądania pozwu, ale przesłankowo, uwzględniając powództwo windykacyjne. Dlatego Sąd Apelacyjny włożył na apelującego obowiązek zwrotu powódce w całości poniesionych przez nią kosztów zastępstwa procesowego za II instancję na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. art. 391§ 1 k.p.c., art. 108§ 1 k.p.c. i art. 391§ 1 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt 2 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w urzędzie (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), zasądzając od Ł. M. na rzecz M. R. kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej apelującemu z urzędu w postępowaniu odwoławczym rozstrzygnięto w oparciu o art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz. U.



z 2002 r. Nr 123, poz. 1058 ze zm.) w zw. z § 19 , § 20 , § 13 ust.1 pkt 2 , § 6 pkt 6 oraz § 2 ust 3 , rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w urzędzie.