

Sygn. akt I C 723/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2021 roku

**Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący: SSO Renata Lech**

**Protokolant: sekretarz sądowy Daria Bernacka**

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2021 roku w Piotrkowie Trybunalskim,

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta P.**

przeciwko **D. S. (1), Z. S., M. S. i D. S. (2)**

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powoda Miasta P. solidarnie na rzecz powodów D. S. (1), Z. S., M. S. i D. S. (2) kwotę 5.468,00 zł (pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Renata Lech

Sygn. akt I C 723/19

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 maja 2019r. powód Miasto P., reprezentowany w toku postępowania przez pełnomocnika radcę prawnego B. D., wystąpiło o zasądzenie od pozwanych tytułem zwrotu nakładów na nieruchomości położoną w P. przy ul. (...) następujących kwot:

1. od pozwanego D. S. (1) kwoty 19.160,18 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 listopada 2016r. do dnia zapłaty,
2. od pozwanej Z. S. kwoty 49.816,46 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 listopada 2016r. do dnia zapłaty,
3. od pozwanego M. S. kwoty 19.160,18 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 listopada 2016r. do dnia zapłaty,
4. od pozwanej D. S. (2) kwoty 49.816,46 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 listopada 2016r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż przedmiotowa nieruchomość była przejęta w zarząd państwowy w 1978r. i zarządzana przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Prawo do zarządzania nieruchomością wynikało z przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Roszczenie o zwrot nakładów stało się natomiast wymagalne z chwilą zwrotu nieruchomości, który nastąpił 30 maja 2016r. (k. 4-6).

Pozwani D. S. (3), Z. S., M. S. i D. S. (2), reprezentowani w toku procesu przez pełnomocnika radcę prawnego A. N., nie uznali żądania pozwu i wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia. Wskazali, iż charakter władania powoda przedmiotową nieruchomością należy zakwalifikować od daty 11 lipca 2001r. jako posiadanie samoistne, a nie jak twierdzi powód – prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. Wobec powyższego termin przedawnienia roszczenia posiadacza samoistnego przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów stosownie do treści art. 229 k.c. wynosi rok od dnia zwrotu rzeczy. Przedmiotowa nieruchomość została wydana pozwanym 30 maja 2016r., dlatego roszczenie powoda przedawniło się z dniem 30 maja 2017r., czyli ponad dwa lata przed wytoczeniem powództwa (k. 72-73).

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 30 maja 2016. powód wydał na rzecz pozwanych jako współwłaścicieli nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), objętą księgą wieczystą (...). Powyższa nieruchomość o powierzchni 1.354 m<sup>2</sup> jest zabudowana: budynkiem mieszkalnym frontowym wybudowanym ok. 1880r., murowanym trzykondygnacyjnym, w którym znajduje się 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 461,60m<sup>2</sup>, oraz lokal użytkowy o powierzchni 10,90 m<sup>2</sup>; budynek mieszkalny (w podwórku) wybudowany ok. 1870r., murowany dwukondygnacyjny, w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych; budynek gospodarczy murowany, parterowy wybudowany ok. 1928r. (komórki 24 sztuki), budynek gospodarczy wybudowany ok. 1970r. oraz budynek gospodarczy (garaż) murowany, wybudowany ok. 1975r.

(dowód: protokół przekazania – przejęcia z dnia 30 maja 2016r., k.8-9, wykaz lokali mieszkalnych, k. 10-15)

Powyższa nieruchomość w 1978r. została przejęta w zarząd państwowy. Zgodnie z umową nr (...) zawartą w dniu 30 stycznia 2004r. nieruchomość została oddana Towarzystwu Budownictwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w dzierżawę na okres trzech lat, tj. od 1 lutego 2004r. do 31 stycznia 2007r. W dniu 31 stycznia 2007r. została zawarta umowa dzierżawy nr (...) pomiędzy Gminą P. jako wdzierżawiającym a Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P., na mocy której powód oddał dzierżawcy na okres trzech lat od 1 lutego 2007r. do 31 stycznia 2010r. m.in. przedmiotową nieruchomość położoną przy ul. (...) w P. do używania i pobierania pożytków.

(dowód: kopia umowy nr (...) z dnia 30 stycznia 2004r., k. 260, kopia umowy dzierżawy nr (...), k. 78-85)

W dniu 16 grudnia 2014r. została zwarta pomiędzy powodem jako zamawiającym a Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. umowa, na mocy której powód powierzył TBS na okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. zarządzanie nieruchomościami pozostającymi w posiadaniu Miasta, w tym przedmiotową nieruchomość.

W dniu 30 grudnia 2015r. została zwarta pomiędzy powodem jako zamawiającym a Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. umowa nr (...), na mocy której powód powierzył TBS na okres od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2017r. zarządzanie nieruchomościami pozostającymi w posiadaniu Miasta, w tym przedmiotową nieruchomość.

(dowód: kopia umowy nr (...), k. 176-195, kopia umowy z dnia 16 grudnia 2014r., k. 196-215)

W okresie objętym żądaniem pozwu, tj. czerwiec 2006r. do 30 maja 2016r. współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli: M. G. w 4/40, Z. S. w 13/40, M. S. w 5/40, M. S. i D. S. (2) w 13/40 i D. S. (1) w 5/40.

(dowód: rozliczenie nieruchomości przy ul. (...), k. 89 wypis z rejestru gruntów, k. 91)

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 24 marca 2016r. Rep. A Nr 1637/2016 zawartej przed notariuszem E. G. w Kancelarii Notarialnej w Ł. pozwana Z. S. nabyła udział wynoszący 13/40, zaś pozwani M. S. i D. S. (2) na prawach wspólności ustawowej udział wynoszący 13/40 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 24 marca 2016r. Rep. A Nr 1637/2016, k. 19-22)

Na mocy umowy darowizny z dnia 1 sierpnia 2018r. Rep. A Nr 2292/2018 zawartej przed notariuszem M. K. pozwana Z. S. darowała synowi D. S. (1) udział wynoszący 13/40 w prawie własności nieruchomości przy ul. (...).

(dowód: kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 24 marca 2016r. Rep. A Nr 1637/2016, k. 19-22)

Kwota nakładów poniesionych przez Miasto P. na przedmiotową nieruchomość położoną przy ul. (...) w P. za okres 10 lat wstecz od daty 31 maja 2016r. wynosi 170.446,00 zł.

Kwota przychodów, które Miasto P. uzyskało z przedmiotowej nieruchomości za okres 10 lat wstecz od daty 31 maja 2016r. wynosi 192.094,41 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu (...), k. 222-234)

Pismem z dnia 22 lutego 2018r. powód wezwał pozwanych do zapłaty należności z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość. Wezwanie obejmowało żądanie zapłaty: przez pozwanego D. S. (1) kwoty 19.160,18 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 listopada 2016r. do dnia zapłaty, od pozwanej Z. S. kwoty 49.816,46 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 listopada 2016r. do dnia zapłaty, od pozwanego M. S. kwoty 19.160,18 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 listopada 2016r. do dnia zapłaty oraz od pozwanej D. W. kwoty 49.816,46 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 listopada 2016r. do dnia zapłaty.

W piśmie z dnia 15 marca 2018r. skierowanym do powoda pozwani nie uznali powyższych roszczeń i odmówili dobrowolnego spełnienia świadczenia.

(dowód: kopia wezwań do zapłaty, k. 42-49, odwołanie od wezwania do zapłaty, k. 23-24)

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

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd uznał za zasadny podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia. Brak jest bowiem, wbrew stanowisku powoda, podstaw do uznania, iż prawo Miasta P. do zarządzania przedmiotową nieruchomością przy ul. (...) w P. wynikało z przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 k.c.). Jak zasadnie wskazuje strona pozwana charakter władztwa nad powyższą nieruchomością był zmienny. Wg twierdzeń powoda, aczkolwiek nie potwierdzonych dokumentami, nieruchomość została przejęta w 1978r. w zarząd państwowy. Była to powszechna praktyka w powyższym okresie służąca, jak wskazywano w wydawanych decyzjach „zabezpieczeniu substancji mieszkaniowej”. Decyzje o przejęciu nieruchomości w zarząd państwowy były wydawane na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 17 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe oraz § 3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i (...) w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U Nr 37, poz. 222 z 1974r.)

W okresie od 1 stycznia 1995r. do 10 lipca 2001r. obowiązywała regulacja prawna zawarta w art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 1994r., Nr 105, poz. 509). Powyższy przepis stanowił, iż do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przyjmując zatem twierdzenia powoda, iż od 1978r. zarządzał nieruchomością na mocy decyzji administracyjnej, należy uznać, iż od dnia 1 stycznia 1995r. władanie powoda znajdowało podstawę prawną w przepisach k.c. o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia – art. 752 i następnego k.c. W tej sytuacji termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów, wobec braku odmiennej szczególnej regulacji, a takiej regulacji nie zawierają przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, określony jest normą art. 118 k.c. i wynosi 10 lat.

Należy jednakże podkreślić kluczową w niniejszym postępowaniu kwestię, a mianowicie fakt, iż przepis art. 61 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych stracił moc obowiązującą z dniem 10 lipca 2001r. mocą ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2001r. Nr 71, poz. 733). Wobec powyższego od daty wejścia w życie powyższej regulacji prawnej, tj. od 11 lipca 2001r., brak jest podstaw prawnych do stosowania do władztwa powoda nad przedmiotową nieruchomością, przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia i to mimo tego, iż w obrocie prawnym nadal funkcjonuje art. 7 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o zmianie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy prawo spółdzielcze. Powyższy przepis odnosi się bowiem wyłącznie do uprawnień gminy związanych z możliwością żądania przejęcia przez właściciela zarządu nieruchomością oraz zabezpieczenia poniesionych wydatków. Zgodnie z panującym w doktrynie i orzecznictwie poglądem „prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia może mieć zastosowanie wyłącznie w sytuacji, w której następuje ono bez posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do podejmowania określonych działań” (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 października 2016r., IACa 1612/15).

Zatem od daty 11 lipca 2001r., jak zasadnie twierdzą pozwani, należy ocenić charakter władztwa powoda nad nieruchomością przy ul. (...) jako posiadanie samoistne. Charakteru posiadania nie zmienia fakt, iż początkowo powód był dzierżycielem przedmiotowej nieruchomości, gdyż włądał nią na podstawie decyzji administracyjnej. Jak zasadnie wskazali pozwani, przywołując orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2008r. III CSK 273/07 „przekształcenie zarządu państwowego w posiadanie samoistne nie jest wykluczone, jednym z przejawów takiej zmiany może być dokonywanie na nieruchomości kosztownych remontów i nakładów”.

W ocenie Sądu od daty 11 lipca 2001r. do daty wydania nieruchomości pozwanym, tj. 30 maja 2016r. powód włądał przedmiotową nieruchomością jak właściciel. Świadczy o tym fakt, iż Miasto P. w okresie od 2004r. do stycznia 2010r. oddało powyższą nieruchomością w dzierżawę. Zgodnie z umową nr (...) zawartą w dniu 30 stycznia 2004r. nieruchomości została oddana Towarzystwu Budownictwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w dzierżawę na okres trzech lat, tj. od 1 lutego 2004r. do 31 stycznia 2007r. W dniu 31 stycznia 2007r. została zawarta umowa dzierżawy nr (...) pomiędzy Gminą P. jako wydzierżawiającym a Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P., na mocy której powód oddał dzierżawcy na okres trzech lat od 1 lutego 2007r. do 31 stycznia 2010r. m.in. przedmiotową nieruchomością położoną przy ul. (...) w P. do używania i pobierania pożytków.

Następnie w okresie od stycznia 2015r. do 31 grudnia 2017r. powód powierzył TBS zarządzanie przedmiotową nieruchomością. W dniu 16 grudnia 2014r. została zwarta pomiędzy powodem jako zamawiającym a Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. umowa, na mocy której powód powierzył TBS na okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. zarządzanie nieruchomościami pozostającymi w posiadaniu Miasta, w tym przedmiotową nieruchomością. W dniu 30 grudnia 2015r. została zwarta pomiędzy powodem jako zamawiającym a Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. umowa nr (...), na mocy której powód powierzył TBS na okres od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2017r. zarządzanie nieruchomościami pozostającymi w posiadaniu Miasta, w tym przedmiotową nieruchomością.

O samoistnym charakterze władania Miasta P. świadczy także fakt ponoszenia nakładów na powyższą nieruchomością. Jak wynika z opinii biegłego w zakresie wyceny, kwota nakładów poniesionych przez Miasto P. na przedmiotową nieruchomością położoną przy ul. (...) w P. za okres 10 lat wstecz od daty 31 maja 2016r. wyniosła 170.446,00 zł.

Mając powyższe na uwadze, uznając samoistny charakter posiadania przedmiotową nieruchomością, Sąd uznał, iż objęte żądaniem pozwu roszczenie jest przedawnione. Zgodnie bowiem z art. 229 k.c. roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przedmiotowa nieruchomością została wydana pozwanym jako współwłaścicielom 30 maja 2016r., zatem roszczenie powoda o zwrot nakładów przedawniło się z dniem 30 maja 2017r. Powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone 29 maja 2019r.

Wobec powyższego uznając, iż roszczenie powoda o zwrot nakładów uległo przedawnieniu, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasadzając od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 5.468 zł.

SSO Renata Lech

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

26 marca 2021r.

SSO Renata Lech