

**Sygn. akt I ACa 806/16**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wojciech Kościółek (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Barbara Górczanowska</b> <b>SSA Grzegorz Krężolek</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P.**

przeciwko **Gminie Miejskiej K.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 lutego 2016 r. sygn. akt I C 619/15

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Barbara Górczanowska SSA Wojciech Kościółek SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I A Ca 806/16

## UZASADNIENIE

Powód M. P. w pozwie z dnia 13 kwietnia 2015 r. skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej K. wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 193 990,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi:

a) od kwoty 179 852,00 zł liczonymi od dnia 20 września 2013 r. do dnia zapłaty;

b) od kwoty 14 138,36 zł liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwana z nieruchomości budynkowej dokładnie opisanej pozwem w okresie od 17 lipca 2003 r. do 30 kwietnia 2014 r. .

Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zasądzenie kosztów wywołanych próbą ugodową w sprawie .

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej koszty procesu.

W motywach orzeczenia wskazując na niewątpliwe w sprawie okoliczności faktyczne dotyczące zakresu władania nieruchomością budynkową położoną w K. przy ul (...) wskazał, że ;

Nieruchomość stanowiła współwłasność w częściach ułamkowych: R. z S.w 1/4 części, D. S. w 1/4 części, T.z S. w 1/4 części oraz A. z S.w 1/4 części. Wykaz hipoteczny lwh (...) K. zaginął.

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 1946 r., sygn. akt II Co 293/46 Sąd Grodzki w K. przywrócił R. L. posiadanie przedmiotowej nieruchomości, a ta mimo dwukrotnego wezwania w 1950 r. i 1958 r. nie objęła nieruchomości w faktyczne władanie.

Sąd Grodzki w K. postanowieniem z dnia 19 kwietnia 1947 r. sygn. akt 1.3.Zg.882/46 uznał za zmarłych D. S. i A. z S.. Postanowieniem z dnia 31 maja 1948 r. sygn. akt I Sp.313/48 Sąd Grodzki w K. stwierdził, że prawa do spadku po zmarłej A. z S.nabyli: R. L., T. M.i M. S., każde z nich po 1/3 części. Następnym postanowieniem z dnia 28 września 1950 r., sygn. akt 1 Sp 2111/48 Sąd Grodzki w K. stwierdził, że prawa do spadku po uznanym za zmarłego D. S. nabył syn M. S..

W. P. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego(...)w W. z dnia 29 stycznia 2008 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po R. L., sygn. akt VI Ns 1147/07 nabyła własność udziału 1/3 części zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) w obr. ew. nr(...)o obszarze 0,0205 ha dla której Sąd Rejonowy (...)w K., IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Postanowieniem z dnia 26 maja 2008 r., sygn. akt I Ns 218/08/S Sąd Rejonowy (...)stwierdził, iż spadek po T. M.nabyli: S. M. oraz A. M..

Zarządem i administracją nad nieruchomością przy ul. (...) w K. zajmowały się kolejne jednostki: Okręgowy Urząd Likwidacyjny, następnie Miejski Zarząd (...)oraz Zarząd Nieruchomości Miejskich i Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych. Od 1959 r. sprawy te prowadziło przedsiębiorstwo państwowe Dzielnicowy Zarząd Budynków Mieszkalnych (...) w K., które zostało następnie przekształcone w Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej - (...) w K.. Dalszy zarząd budynkiem sprawował utworzony w 1994 r. Zarząd Budynków (...) w K.. W trakcie sprawowanego zarządu strona pozwana wykonała na przedmiotowej nieruchomości wiele prac remontowo-budowlanych celem utrzymania substancji budynku w należyłym stanie.

Na nieruchomości przy ul. (...) jest posadowiony budynek mieszkalno-użytkowy o pow. użytkowej 449,63 m<sup>2</sup>, czterokondygnacyjny w którym znajduje się siedem mieszkań i dwa lokale użytkowe.

Gmina Miasta K. reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Budynków (...) w K., jako zleceniodawca, zawarła w dniu 28 maja 1998 r. umowę o administrowanie nr (...)z Przedsiębiorstwem Usług (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.. Na jej mocy zleceniodawca w którego imieniu działa Zarząd (...) w K. jako jego jednostka organizacyjna wykonująca zarząd budynkami wspólnot mieszkaniowych, budynkami komunalnymi i budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych, działający w zakresie i w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz kodeks cywilny powierzyła zleceniobiorcy administrowanie budynkami i terenami wskazanymi w załączniku do umowy m.in. w nieruchomości przy ul. (...).

W dniu 22 września 1997 r. Przedsiębiorstwo Usług (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., jako wynajmujący zawarło z J. K., jako najemcą - umowę najmu lokalu użytkowego o pow. 39,00 m<sup>2</sup> przy ul. (...) na czas nieoznaczony. Oddawano także inne lokale mieszkalne i użytkowe w najem.

W dniu 24 stycznia 1999 r. na podstawie decyzji z dnia 8 września 1999 r. Przedsiębiorstwo Usług (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., jako wynajmujący zawarło umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) z E. F. jako najemcą. E. F. zalegał z płatnościami czynszowymi i nie odpowiadał na kierowane do niego wezwania do zapłaty

Pismem z dnia 05 sierpnia 2010 r. Zastępca Kierownika Referatu Zarządu(...)w K. działający z upoważnienia Prezydenta Miasta K. wypowiedział na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. E. F. z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu.

Następnie pozwem z dnia 06 marca 2014 r. skierowanym przeciwko E. F., Gmina Miejska K. – Zarząd (...) w K. jako powód wniosła o nakazanie pozwanemu, aby opuścił i opróżnił ze swoich rzeczy i wydał Gminie Miejskiej K. – Zarządowi Budynków (...) w K. lokal przy ul. (...).

Gmina M. K. przez kilka lat podejmowała próby poszukiwania współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w K.. W dniu 22 marca 2002 roku złożyła do Sądu Rejonowego (...)w K. wniosek o uznanie za zmarłego D. S. oraz ustanowienie kuratora dla spadku nieobjętego po D. S.. Podniosła, iż z uwagi na upływ 103 lat od daty urodzin D. S. może on być uznany za zmarłego, zaś ustanowienie kuratora spadku jest niezbędne dla uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości przy ul. (...) z uwagi, iż wymaga ona pilnych remontów, a wnioskodawca występuje jako podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia.

Postanowieniem z dnia 08 kwietnia 2004 r., sygn. akt I Ns 1524/03/S Sąd umorzył postępowanie w zakresie uznania za zmarłego D. S., wobec tego, iż postanowieniem Sądu Grodzkiego w K. z dnia 19 kwietnia 1947 r. D. S. został uznany za zmarłego w dniu 31 października 1942 r. Ponadto Sąd ustanowił A. B. kuratorem spadku po D. S., która w latach 2004-2006 sprawowała władztwo faktyczne nad nieruchomością. Sprawozdania z kurateli z lat 2004-2006 były zatwierdzane przez Sąd. Postanowieniem z dnia 18 stycznia 2007 r. Sąd uchylił kuratelę ustanowioną dla masy spadkowej po D. S. i umorzył postępowanie w sprawie.

Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. w dniu 08 września 2009 r. złożył do Sądu Rejonowego (...)w K. wniosek o stwierdzenie, że Skarb Państwa nabył z dniem 1 stycznia 1985 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Uczestniczką postępowania była m.in. W. P. która w piśmie z dnia 16 czerwca 2010 r. wniosła o oddalenie wniosku o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości w całości, wskazując iż po stronie Skarbu Państwa nie istniało posiadanie samoistne oraz zaprzeczyła, aby miało miejsce takie władanie, które miałyby charakter posiadania, a także by miała miejsce samoistność posiadania charakteryzująca się demonstracją woli posiadania właścicielskiego.

Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy (...)w K., sygn. akt I Ns 649/09/S oddalił wniosek o zasiedzenie. Wnioskodawca złożył apelację od powyższego orzeczenia, która postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział II Cywilny - Odwoławczy z dnia 25 stycznia 2012 r., sygn. akt II Ca 1687/11 została co do meritum oddalona. Sprawa została prawomocnie zakończona, zaś Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 20 lutego 2013 r., sygn. akt III CSK 11/13 odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. do rozpoznania.

W dniu 16 września 2009 r. W. P. złożyła do Sądu Rejonowego (...)w K. pozew skierowany przeciwko Gminie Miejskiej K. o zobowiązanie pozwanej do złożenia rachunku z zarządu nieruchomością objętą księgą wieczystą nr (...) poprzez wydanie powódce na ręce jej pełnomocnika: a) pisemnego zestawienia wpływów i wydatków za okres od dnia 01 września 2009 r. do dnia sporządzenia wskazanego rachunku z zarządu; b) kompletnej dokumentacji zarządu, w tym wszelkich dokumentów księgowych dokumentujących powyższe wpływy i wydatki. Ponadto wniosła o nakazanie Gminie Miejskiej K. zaniechania dalszych naruszeń prawa własności przysługującego powódce względem

w/w nieruchomości polegających na dokonywaniu jakichkolwiek czynności z zakresu zarządu tą nieruchomością. Sprawa toczyła się pod sygn. akt I C 992/09/S.

Pozwana Gmina Miejska K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, przyznając za powódką, iż sprawuje zarząd przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, a także spełniła częściowo roszczenie przedkładając część dokumentów rachunkowych.

Wraz z pismem z dnia 19 stycznia 2010 r. pozwana przedłożyła wstępne rozliczenie przychodów i kosztów za okres od 1 września 2009 r. do 21 grudnia 2009 r. wypełniając w całości żądanie pozwu.

W. P. w piśmie z dnia 16 lutego 2010 r. złożyła oświadczenie o cofnięciu pozwu, zaś postanowieniem Sądu Rejonowego(...)wK.z dnia 22 lutego 2010 r. postępowanie zostało umorzone.

W dniu 14 listopada 2012 r. pomiędzy M. P., a W. P. została zawarta umowa sprzedaży, Repertorium(...)nr(...). Jej mocą powód kupił od W. P. udział 1/3 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), objętej KW nr (...) za cenę 533 000,00 zł do majątku osobistego.

W § (...) umowy strony złożyły następujące oświadczenia: (ust. (...)) „ M. P. w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz W. P. oświadcza, że wydanie przedmiotu niniejszej umowy przez W. P. w samoistne posiadanie M. P. nastąpiło przed niniejszym aktem.

Strony zgodnie postanawiają, że korzyści i ciężary związane z nabytym udziałem w nieruchomości przejdą na M. P. z dniem dzisiejszym, w szczególności z dniem dzisiejszym przejdą na M. P. wszelkie dotychczasowe wierzytelności i przyszłe korzyści W. P. związane z nabytym udziałem w nieruchomości względem Zarządu Budynków (...) w K., wszystkich najemców kamienicy oraz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości” (ust. (...)).

W dniu 28 kwietnia 2014 r. został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy nr (...) rozliczenia i rachunku ze sprawowanego zarządu na mocy którego Gmina Miejska K. – Zarząd (...) w K., jako przekazujący, przekazała z dniem 1 maja 2014 r. powodowi M. P. nieruchomość zabudowaną budynkiem nr (...) położoną w K. przy ul. (...).

Według stanu na dzień 28 kwietnia 2014 r. nieruchomość objęta KW nr (...) stanowiła współwłasność: 1. M. P. w 1/3 części; 2. A. M. w 1/4 części; 3. M. S. w 1/3 części; S. M. w 1/12 części.

W §(...) protokołu wskazano, że stanowi on potwierdzenie przez przejmującego M. P. czynności działanych przez przekazującego w ramach prowadzenia cudzej sprawy bez zlecenia. Powód podpisał protokół zdawczo – odbiorczy oświadczając, że nie akceptuje zapisów m.in. § (...).

Pismem z dnia 15 kwietnia 2013 r. powód wezwał (...) w K. do sporządzenia sprawozdania z zarządu nieruchomością przy ul. (...) za okres od 2003 r. do 2013 roku, w szczególności o wykazanie w sprawozdaniu dokonanych czynności zarządu, poniesionych nakładów oraz pobranych pożytków i innych przychodów z nieruchomości, a nadto zastawienia zaległości czynszowych dla poszczególnych lokali. Ponadto strony prowadziły korespondencję odnośnie przejęcia zarządu nad nieruchomością, który M. P. chciał przejąć po sporządzeniu porozumienia, wyprowadzeniu lokatorów w budynku i zapłacie odszkodowania za zły stan budynku, na co Gmina Miejska K. nie wyrażała zgody.

W dniu 17 lipca 2013 r. powód złożył do Sądu Rejonowego (...)w K. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej Gminy Miejskiej K. – Zarządu (...) w K. w sprawie zapłaty kwoty 539 556,00 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym objętej księgą wieczystą nr (...) za okres od 2 lipca 2003 r. do dnia 2 lipca 2013 r. Na rozprawie w dniu 19 września 2013 r. strony nie doszły do porozumienia i nie zawarły ugody.

Na tych podstawach uznał Sąd Okręgowy, że orzecznictwie w sposób jednolity ujmowana jest kwestia władania przez Skarb Państwa nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych, dekretu z dnia 08 marca 1964 r. o

majątkach opuszczonych i poniemieckich, od 1959 r. w oparciu o rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 09 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy, rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 05 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych, co miało miejsce w niniejszej sprawie **jako władanie za właściciela lub posiadacza, nie zaś w charakterze właściciela**. (por. uchwała SN z dnia 08.12.1987 r., OSNCP 1988, nr 7-8, poz. 91).

Zarząd nieruchomością sprawowany w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 09 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy, nie stanowił o przymocie władania nieruchomością jako posiadacz samoistny w rozumieniu art. 336 k.c., co potwierdził w wyroku z dnia 22.10.1997 r. Sąd Najwyższy, sygn. akt II CKU 87/97 (LEX nr 78434). Podobnie orzekł Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 maja 1993 r., sygn. akt II CRN 43/93 (LEX nr 1402777), iż posiadanie mające swoje źródło w decyzji orzekającej przejęcie nieruchomości w zarząd państwowy nie ma charakteru samoistnego.

Po roku 1959 zarząd państwowy przedmiotową nieruchomością był sprawowany na mocy art. 68 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe, zaś po 1 sierpnia 1974 r. na podstawie art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, zaś następnie ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – prawo spółdzielcze. Jednakże nawet wówczas strona pozwana nie uzewnętrzniła w sposób widoczny dla właściciela i otoczenia chęci posiadania samoistnego nieruchomości.

Czynności zarządu i administrowania przedmiotową nieruchomością z ramienia strony powodowej wykonywała kolejno następujące organy: Okręgowy Urząd Likwidacyjny, Miejski Zarząd Nieruchomości Opuszczonych i Porzuconych oraz Zarząd Nieruchomości Miejskich i Miejski Zarząd Budynków (...), następnie Dzielnicy Zarząd Budynków Mieszkaniowych (...), Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej – (...) oraz ostatnio Zarząd Budynków (...) w K..

W ocenie Sądu I instancji wykonywane przez pozwaną Gminę Miejską K. czynności polegające na wykonywaniu remontów nieruchomości, oddawaniu lokali mieszkalnych i użytkowych w najem czy wszczynane postępowania o eksmisję przeciwko lokatorom nie płacącym czynszów nie mogą być uznane za wykonywanie władztwa nad nieruchomością w charakterze posiadacza samoistnego. Stanowiły one jedynie zarząd nieruchomością, a nie jej posiadanie. Wniosek taki płynie także z prowadzonych uprzednio postępowań cywilnych dotyczących statusu prawnego nieruchomości przy ul. (...) w K., w tym ze sprawy I Ns 1524/03/S, gdzie pozwana występowała w charakterze podmiotu prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia, wnosząc o uregulowanie sytuacji prawnej po D. S., a w latach 2004-2006 wydała nieruchomość kuratorowi spadku po D. S. i nieznanego z miejsca pobytu M. S., który prowadził zarząd i sprawował władztwo faktyczne nad nieruchomością.

Kolejno w postępowaniu z powództwa uprzedniej właścicielki udziału 1/3 części nieruchomości, nabytego potem przez powoda - W. P., sygn. akt I C 992/09/S sama powódka twierdziła, iż Gmina Miejska K. sprawuje zarząd przedmiotową nieruchomością na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, co pozwana potwierdziła również zadośćuczyniając żądaniu powódki. Zamanifestowała tym, iż nie miała woli władania nieruchomością jak właściciel. Wskazał, że strona pozwana jako reprezentant Skarbu Państwa wnioskuje o zasiedzenie spornej nieruchomości, lecz Sąd nabycia własności poprzez zasiedzenie nie stwierdził. Z prawomocnego postanowienia z dnia 17 czerwca 2011 r. Sądu Rejonowego (...) w K., sygn. akt I Ns 649/09/S oddalającego wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. o zasiedzenie w/w nieruchomości wynika brak przesłanek do uznania samoistności posiadania po stronie pozwanej Gminy Miejskiej K..

W ocenie Sądu Okręgowego istotnym jest, iż strona pozwana przekazała nieruchomość M. P. z dniem 1 maja 2014 r. i w protokole zdawczo-odbiorczym z tej czynności zawarto oświadczenia o przekazaniu przejmującemu wszelkich wierzytelności i należności związanych ze sprawowanym zarządem, w tym zakresie dokonano przelewu wierzytelności na mocy art. 509 i nast. k.c. (§ (...) ust. (...) protokołu). Na powoda przeszły również należności i zobowiązania

wynikające z dotychczas zawartych umów z najemcami. Te działania pozwanej również świadczą o braku chęci władania nieruchomością jak właściciel, lecz na rzecz i z korzyścią dla współwłaścicieli nieruchomości.

W ocenie Sądu I instancji na mocy § (...) umowy sprzedaży z dnia 14 listopada 2012 r. nie doszło do skutecznego przelewu wierzytelności dochodzonych pozwem na powoda.

Na marginesie wskazał Sąd Okręgowy, iż tezy wskazanego przez powoda wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09 lipca 2015 r., sygn. akt I CSK 505/14 odnoszą się do innego stanu faktycznego, niż w niniejszym postępowaniu, zatem nie znajdują miejsca do rozstrzygnięcia prowadzonego postępowania. Wyrok Sądu Najwyższego dotyczy bowiem rozliczenia pomiędzy właścicielem nieruchomości a jej samoistnym posiadaczem i potwierdza, że w sytuacji kiedy samoistny posiadacz oddaje nieruchomość w posiadanie zależne właściciel może domagać się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości bezpośrednio od samoistnego posiadacza z pominięciem posiadacza zależnego. Jednakże w przedmiotowej sprawie sąd oddalił powództwo, albowiem doszedł do przekonania, że Gmina Miejska K. nie posiadała przedmiotowej nieruchomości jak samoistny posiadacz, ale w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

Apelacje od wyroku złożył powód zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił;

\* naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez :

-bezpodstawne przyjęcie, że oświadczenie stron umowy sprzedaży z dnia 14 listopada 2012r. o posiadaniu nieruchomości przez W. P. dowodzi faktu objęcia w tamtej dacie posiadania przez powoda, skoro posiadaczem nieruchomości była strona pozwana, a sama wzmianka w umowie tej okoliczności nie wyklucza;

- przekroczenie zasad doświadczenia życiowego przez przyjęcie, że oświadczenia zawarte w protokole zdawczo – odbiorczym posiadają znaczenie dla określenia charakteru władztwa strony pozwanej nad rzeczą;

- niedokonanie własnych ustaleń faktycznych w zakresie dotyczącym istoty sporu i przyjęcie części ustaleń z postanowienia Sądu Rejonowego (...)w sprawie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości;

\* naruszenie art.278 § 1 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego dla ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi;

\* naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegającego na niewyjaśnieniu podstawy prawnej wyroku;

\* błędne ustalenie faktyczne, że :

- pozwany nie był posiadaczem nieruchomości, gdy sposób władania nieruchomością świadczył o co najmniej władaniu zależnym objawiając się w złożeniu wniosku o zasiedzenie nieruchomości, umieszczeniem w poszczególnych lokalach osób, wydawaniem przez pozwaną decyzji administracyjnych przyznającym osobom trzecim prawa do lokali, pobieraniem czynszu i odprowadzaniem ich na rachunek własny,

- gmina była stroną postępowania o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, gdy był nią Skarb Państwa;

- powód akceptował postanowienia protokołu, że pozwana prowadziła cudze sprawy bez zlecenia bądź zarządu;

\* naruszenie przepisów prawa materialnego, a to :

- art.509 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie;

- art. 230 w zw. z art. 224 i 225 k.c. przez ich niezastosowanie, w sytuacji w której pozwany był posiadaczem zależnym nieruchomości;

- art. 11 ust. 1 ustawy o finansach publicznych w zw. z art. 331 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że cesja wierzytelności przysługująca poprzedniemu współwłaścicielowi nieruchomości wobec Zarządu Budynków (...) w K. nie wywołuje skutków wobec pozwanej Gminy;

- art. 336 k.c. przez błędne zastosowanie;

- art. 339 k.c. przez jego niezastosowanie;

\* nierozpoznanie istoty sprawy przez;

- brak ustaleń, co do charakteru posiadania nieruchomości przez pozwaną w okresie od 17 lipca 2003r.;

- zaniechanie ustalania, czy zachodzą przesłanki odpowiedzialności pozwanej z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;

- zaniechanie ustalenia wysokości wynagrodzenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej względem powoda.

Na tych podstawach wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.-

Sąd Apelacyjny zważył co następuje;

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu z konsekwencjami w postaci rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Jakkolwiek powód podnosi zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego, to uznać należy, że opisany sprawą stan faktyczny sprawy jest niewątpliwy. Nie jest przy tym istotna okoliczność dotycząca treści oświadczeń zawartych w umowie powoda z poprzednikiem prawnym, co do stanu posiadania nieruchomości. Nie są także doniosłe okoliczności związane ze skutecznością przelewu wierzytelności dokonanej przez poprzednika na powoda z tytułu roszczeń właściciela przeciwko zarządcy. Nie są także doniosłe zarzuty w zakresie pominiętych dowodów z opinii biegłego.

Istota sprawy łączy się z odpowiedzią na pytanie, czy w realiach sprawy strona pozwana zachowywała się względem powoda (jego poprzedników prawnych) jak posiadacz (samoistny lub zależny) w złej wierze i czy z tym faktem połączone może być szczególne roszczenie o jakim mowa w art. 224 w zw. z art. 230 k.c., a co za tym idzie, czy roszczenie to mogło stanowić skuteczny przedmiot przelewu

Ograniczając się jedynie do tej kwestii stwierdzić należy, że zagadnienie charakteru władztwa wykonywanego przez poprzednio Skarb Państwa a od lat 90 – tych ubiegłego wieku przez gminy wielkomięskie nieruchomości budynkowych - stanowiło przedmiot wielu wypowiedzi orzeczniczych i za utrwalony uznać należy prezentowany przez Sąd I instancji pogląd, że tak Skarb Państwa, jak i następnie Gminy nie posiadały nieruchomości budynkowych objętych przez nie w zarząd, a ich władztwo odpowiadało pojęciu dzierżenia (tak ocenić należy tezę Sądu I instancji o władaniu opisaną nieruchomością przez pozwanego w imieniu i na rzecz właścicieli nieruchomości)..

W tym kontekście oceniany wyrok odwołujący się do wskazanego poglądu prawnego jest bezbłędny. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza (dzierzyciela przepisy art. 224 § 2, art. 225 i 230 k.c. nie wymieniają), który w danym okresie faktycznie władał rzeczą i mógłby zatem być w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c.

A zatem pomimo, że przeciwko dzierzycielowi, który w danym okresie rzeczą faktycznie władał służy roszczenie windykacyjne, to nie ma podstaw dla uwzględnienia roszczeń uzupełniających (przewidzianych wskazanymi przepisami, jako odnoszących się wyłącznie do osoby posiadacza.

Wyjaśniając powyższą kwestię należy wskazać, że stosownie do art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Artykuł 339 k.c. ustanawia domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym. Domniemanie samoistnego posiadania, wynikające z art. 339 k.c., obowiązuje od chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego. Wcześniej, art. 298 pr. rzecz. przewidywał domniemanie, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem. Z odwołaniem się do obu tych przepisów pozwany objaśniał swój status, jako władającego nieruchomością.

W celu zastosowania wobec niego domniemania przewidzianego przez art. 339 k.c. powód miał obowiązek wykazać, że pozwany władał nieruchomością. Domniemanie przewidziane przez art. 339 k.c., tak samo jak domniemanie przewidziane przez 298 pr. rzecz., ma charakter wzruszalny, a zatem dopuszczalne było wykazanie okoliczności przeciwnych niż objęte treścią domniemania. Wyniki postępowania dowodowego świadczą o tym, że władanie przez pozwanego nieruchomością, która została opisana u podstaw roszczenia, posiadało charakter dzierżenia i nie władał nią w swoim imieniu i na swoją rzecz. W konsekwencji uznać należy, że domniemanie wskazane cytowanym przepisem zostało obalone.

Z powyższych względów za nieuzasadniony należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 k.p.c. gdyż domniemania prawne powołane w apelacji zostały skutecznie podważone dowodami przeprowadzonymi w sprawie. Dla zakwalifikowania posiadania nieruchomości jako samoistnego konieczne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus), które treścią odpowiada faktycznemu władztwu nad rzeczą wykonywanemu przez właściciela, oraz istnienie elementu woli - zamiaru posiadania rzeczy dla siebie (cum animo rem sibi habendi). Z art. 338 k.c., a wcześniej z art. 297 pr. rzecz. wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą za kogo innego (animus possidendi rem pro alieno, animum detendi). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (corpus), które manifestuje się na zewnątrz tak samo jak posiadanie.

Po zakończeniu wojny jednostki organizacyjne Skarbu Państwa władały nieruchomością opisana pozwem na podstawie dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87). W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że faktyczne władanie Skarbu Państwa wykonywane na podstawie przepisów tego dekretu było władaniem za właściciela lub posiadacza, nie było więc posiadaniem w rozumieniu prawa cywilnego (por. uchwałę Izby Cywilnej z 24 maja 1956, z uzupełnieniem wprowadzonym uchwałą z 26 października 1956 r., 1 CO 9/56, OSN 1957, nr 1, poz. 1, postanowienie Sądu Najwyższego z 24 maja 2005 r., V CK 664/04, nie publ.).

Przyjęcie, że od chwili objęcia nieruchomości w faktyczne władanie pozwany nie był jej posiadaczem nie eliminowało możliwości późniejszej zmiany charakteru władania tą nieruchomością z dzierżenia w posiadanie, w tym też samoistne. Aby doszło do zmiany dzierżenia w posiadanie władający faktycznie rzeczą musi zmanifestować w sposób zauważalny dla innych podmiotów (właściciela i otoczenia), zmianę sposobu władania nieruchomością, podobnie jak ma to miejsce w przypadku zmiany charakteru posiadania rzeczy z zależnego w posiadanie samoistne (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 13 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207; z 17 grudnia 1999 r., III CKN 9/99, nie publ. z 29 września 2004 r., II CK 550/03, nie publ.).

Zmiana dzierżenia nieruchomości przez pozwanego w posiadanie mogła nastąpić w związku z przywróceniem posiadania nieruchomości podlegającej przepisom dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich (por. postanowienia SN: z 4 stycznia 1966 r., III CR 164/65, PUG z 1996, nr 7, poz. 242; z 14 czerwca 1996 r., II CRN 15/96, niepubl.). Ocena władania jako posiadania samoistnego, stanowiącego przesłankę zasiedzenia nieruchomości, nie jest uzależniona od okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa władania rzeczą (w ramach imperium czy dominium), lecz wyłącznie od sposobu władania rzeczą, jest zatem oceniana w kontekście przesłanek określonych w art. 336 k.c., czyli władztwa nad rzeczą i woli władania rzeczą dla siebie (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 26 października 2007 r., III CZP 30/07 OSNC 2008, Nr poz. 43).

Pozwany twierdził, że od 1947 r. jego jednostki organizacyjne władały nieruchomością, której dotyczy wnioski, a - w świetle art. 339 k.c. - władanie to przemawia za przypisaniem mu statusu posiadacza samoistnego nieruchomości.



Powód zaś twierdzi, że władanie nieruchomością przez pozwanego miało cechy posiadania samoistnego od lat 90 - tych. W tej sytuacji zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała ocena charakteru władania nieruchomością przez strone pozwaną w okresie po objęciu władztwa przez Gminę po swoim poprzedniku w osobie Skarbu Państwa.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, określone czynności (opisane apelacją powoda) w stosunku do nieruchomości i korzystających z niej osób podejmowały państwowe, a od 1990 r. – komunalne jednostki organizacyjne, powołane do wykonywania zarówno zarządu, jak i administracji zabudowanych nieruchomości przejętych w zarząd państwowy na podstawie powołanych wyżej przepisów lub faktycznie, bez uprzedniego wydania w tym przedmiocie rozstrzygnięć w przewidzianej prawem formie. Objęcie w faktyczny zarząd zabudowanych nieruchomości, także tych, co do których zapadły orzeczenia o przywróceniu ich posiadania nieobecnym z uwagi na czas wojny właścicielom, miało związek z potrzebą podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa w warunkach powojennych i wejściem w życie przepisów o publicznej gospodarce lokalami. Skoro ustawodawca nałożył na organy administracji zadanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a formą realizacji tego zadania było kreowanie i rozwiązywanie stosunków najmu decyzjami, które początkowo mogły dotyczyć lokali we wszystkich kategoriach budynków (państwowe, prywatne, kamienice czynszowe, domy jednorodzinne), a wydawane były niezależnie od woli właściciela, to obowiązki właściciela – wynajmującego, gdy ten był nieobecny, musiała wykonywać jednostka organizacyjna powołana do zarządzania nieruchomościami. Z tego względu wykazywanie przez powoda, że sposób jego władania sporną nieruchomością, polegający na wydawaniu decyzji o przydziale lokalu, zawieraniu umów najmu, pobieraniu czynszu i wykonywaniu remontów, czy żądania eksmisji lokatorów odpowiadał władaniu wykonywanemu przez właściciela, nie wyłączało możliwości przyjęcia przez Sąd, że pozwany był jedynie dzierżycielem. Niezależnie od tego z jakiego źródła pochodziły środki przeznaczone na przeprowadzenie remontów, nie ma podstaw do przyjęcia, że remonty dokonywane były przez Skarb Państwa we własnym imieniu, skoro powinność ta wynikała z ochrony mienia osób trzecich i mieści się w granicach sprawowanego zarządu. Skoro zatem poprzednik prawny powoda obalił domniemanie w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, że władanie nieruchomością przez wnioskodawcę ma charakter posiadania samoistnego, o którym stanowi art. 336 k.c. a powód nie wykazał, by stan tego władztwa uległ zmianie po roku 1986, to i obecnie nie ma podstaw prawnych dla dochodzenia roszczeń przewidzianych art. 224 i nast. k.c.

(porównaj także postanowienie Sądu Najwyższego sygn.. akt III CSK 1/11 nie publik, z którego wynika opisana wyżej konstrukcja prawna.)

Ustalenia postępowania o stwierdzenie nabycia własności przez Skarb Państwa opisanej nieruchomości w drodze zasiedzenia wskazują, że w okresie objętym tamtym postępowaniem nie ustalono, by Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem nieruchomości. Nie ma też podstaw by był posiadaczem zależnym. W szczególności z poczynionych w tamtej sprawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny uznaje za własne wynika, że pozwany był dzierżycielem nieruchomości. Nie ma w sprawie nawet doniosłych twierdzeń faktycznych pozwalających uznać, że sprawowane przez pozwaną władztwo przekształciło się z dzierżenia w posiadanie, żadna też z okoliczności faktycznych wskazanych przez powoda nie wykazuje tej okoliczności. Wręcz przeciwnie z dołączonej do pozwu umowy najmu, czy dokumentacji dotyczącej poszukiwań przez pozwaną właścicieli nieruchomości w niewątpliwy sposób wynika, czy przekazania we władanie nieruchomości kuratorowi, że sprawowała ona władztwo nad rzeczą w charakterze dzierżyciela. Wszystko to przemawia za wnioskiem, że tak jak do daty przekazania władztwa nad rzeczą przez Skarb Państwa opisanej nieruchomości, także i po tej dacie władztwo to posiadało walor dzierżenia. W konsekwencji zarzuty apelacji dotyczące braku ustaleń faktycznych związanych z władztwem nad nieruchomością od 2003r. uznać należy za chybione. Raz jeszcze podkreślić należy brak w sprawie doniosłych twierdzeń, by władztwo posiadało inny od ustalonego charakter. Jak to też wyjaśniono wyżej dokonywane przez pozwanego czynności (tak w zakresie dysponowania mieniem powoda i jego poprzednika, jak i dla zachowania jego praw) same w sobie nie dowodziły o przekształceniu dzierżenia w posiadanie.

Wbrew także przekonaniu stron, pozwany nie prowadził cudzych spraw bez zlecenia, jakkolwiek okoliczność ta nie ma wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Jedną bowiem z podstawowych przesłanek prowadzenia cudzych spraw bez

zlecenia w rozumieniu art. 752 i nast. k.c. jest brak tytułu prawnego (ustalenie "bez zlecenia") po stronie osoby prowadzącej cudzą sprawę do jej prowadzenia.

Tytułem takim jest m.in. prawny obowiązek prowadzenia cudzej sprawy, który np. w zakresie przejmowania budynków nie stanowiących własności Państwa w zarząd państwowy były przepisy regulujące status prawny majątków opuszczonych po drugiej wojnie światowej w relacji do przepisów regulujących publiczną gospodarcę lokalami a następnie szczególny tryb najmu.

Dotyczy to także stanów faktycznych poprzedzających wydanie cytowanego w sprawie rozporządzenia z dnia 09 czerwca 1959 r., w których przejęcie budynku w administrację zarządu budynków mieszkalnych nastąpiło *via facti*.

W tym stanie kierowanie roszczenia przeciwko pozwanej nie jest usprawiedliwione, co uzasadnia pozostawienie na uboczu rozważań dotyczących pozostałych zarzutów.

Nie ma także racji powód co do istnienia podstawy bezpodstawnego wzbogacenie pozwanego polegającego na pozbawieniu powoda dochodu z nieruchomości przez utratę wynagrodzenia opisanego pozwem.

W warunkach, w których relacje między stronami posiadały typowo obligacyjny charakter wynikający z faktu dzierżenia nieruchomości przez pozwanego, to jedynie żądania związane z ewentualnym rozliczeniem stron z tytułu zarządu mogły mieć zastosowanie w sprawie, o ile stanowiłyby przedmiot zgłoszonego roszczenia. Tak w sprawie nie jest, co uwzględniając treść art. 321 k.p.c. wyklucza potrzebę czynienia rozważań w tej kwestii.

Mając to wszystko na uwadze orzekł Sąd Apelacyjny jak w wyroku na podstawie wskazanych przepisów oraz art. 385 k.p.c. z konsekwencjami w postaci rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego po myśli art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i przy uwzględnieniu wysokości normatywnie określonego wynagrodzenia dla zawodowego pełnomocnika strony pozwanej.

SSA Barbara Górczanowska SSA Wojciech Kościółek SSA Grzegorz Krężolek