

**Sygn. akt VI ACa 6/18**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 28 sierpnia 2019 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący : Sędzia Agata Zajac**

**Sędzia Małgorzata Kuracka (spr.)**

**Sędzia del. Przemysław Feliga**

**Protokolant: prot. sąd. Patryk Pałka**

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko T. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 25 października 2017 r., sygn. akt III C 1746/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

1. zasądza od pozwanego T. K. (1) na rzecz powoda (...) W. kwotę 140.022,97 zł (sto czterdzieści tysięcy dwadzieścia dwa złote dziewięćdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. koszty postępowania pomiędzy stronami stosunkowo rozdziela ustalając, iż powód wygrał sprawę w 61 %, zaś pozwany w 39 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. Zasądza od pozwanego T. K. (1) na rzecz powoda (...) W. kwotę 8.753 zł (osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 6/18**

## UZASADNIENIE

(...) W. wniosło o zasądzenie od pozwanego T. K. (1) kwoty 228.549,27 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

T. K. (1) wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 25 października 2017r. Sąd Okręgowy Warszawa –Praga oddalił powództwo i stosownie do tego orzekł o kosztach procesu. Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń.

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) (dz. ew. nr (...)z obrębu (...), KW (...)), o pow. 593 m<sup>(2)</sup>, zabudowana budynkiem mieszkalnym stanowi własność pozwanego T. K. (1).

Decyzją (...) Rady Narodowej z 4 stycznia 1963 r., nr(...), budynek mieszkalny położony przy ul. (...) został przejęty w administrację Zarządu (...), na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra (...) z 09.06.1959 r., na wniosek właściciela tj. D. K.. Dnia 14 lutego 1963 r. doszło do protokolarnego przekazania nieruchomości w zarząd państwowy, ze skutkiem od dnia 1 marca 1963 r.

D. K. zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w W.V Wydziału Cywilnego, zmieniającym orzeczenie Sądu niższej instancji, nabyła własność przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 23.04.1966 r.. T. K. (1) jest wyłącznym właścicielem nieruchomości na skutek spadkobrania.

Zarząd i administracja przedmiotową nieruchomością była wykonywana przez poprzedników prawnych powoda i następnie przez (...) W.. W związku z czynnościami zarządczymi wykonywane były niezbędne nakłady, remonty obciążające właściciela, dokonywane były wymagane prawem przeglądy, zapewniona była obsługa organizacyjna i techniczna. Wydatki związane z takimi działaniami ponosiło (...) W.. Zgodnie ze zgromadzoną dokumentacją koszty wykonania robót remontowych i budowlanych wynosiły 165.210.84 zł . Ponadto powód czynił niezbędne nakłady na nieruchomość, w związku z pracami remontowymi dachu, przewodów kominowych, instalacji sanitarnej (c.o., gazowej), dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach. Wycenę tych nakładów zlecono biegłemu rzeczoznawcy, który w czerwcu 2013 r. ocenił je na kwotę 111.500 zł. (...) W. w ramach zarządu ponosiło również koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, tj. utrzymanie porządku i czystości, konserwacje techniczne, podatki, ubezpieczenie nieruchomości, koszty zarządu. Według sporządzonego przez powoda rozliczenia, wydatki z tego tytułu wyniosły 286.618,24 zł.

Zgodnie z wycenieniami powoda latach 1995 – 2013 z nieruchomości osiągnięto przychód w kwocie 223.279,81 zł. Różnica pomiędzy wydatkami i kosztami związanymi z zarządem a osiągniętymi przychodami wynosiła 228.549,27 zł.

Całkowity koszt zarządzania i nakładów remontowych na przedmiotową nieruchomość, określony przy uwzględnieniu stawek rynkowych, a nie tych stosowanych przez powoda (stawki kosztów zarządu i administracji) wynosił 363.302,78 zł.

Dnia 10.12.2013 r. sporządzony został protokół z czynności działywanej pomiędzy (...) W. a T. K. (1) – przejęcia administrowania nieruchomością przy ul. (...) przez pozwanego z dniem 01.01.2014 r. W protokole strony wskazały przekazywaną dokumentację, opisały budynek. Przekazujący oświadczył ponadto, że należności poniesione na eksploatację nieruchomości oraz poniesione nakłady na jej remonty mogą być przedmiotem odrębnego postępowania.

W rozważaniach prawnych, poszukując podstawy prawnej żądania, sąd zauważył, iż strony w zasadzie nie były w sporze co do wskazywanej przez nie podstawy prawnej roszczenia, zgłoszonego przez (...) W. i wywodziły, że rozliczenia powinny być dokonane przy uwzględnieniu przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Pogląd ten, zdaniem Sadu I instancji, był błędny, zaś konsekwencją konieczności ustalenia przez Sąd właściwych unormowań, jakie znajdowały zastosowanie w niniejszej sprawie, było ostatecznie oddalenie powództwa.

Nieruchomość znajdowała się w zarządzie powoda. Tego rodzaju instytucja (zarząd wykonywany przez państwową/samorządową jednostkę organizacyjną nieruchomością stanowiącą własność innej osoby) regulowana była przez przepisy dotyczące gospodarowania lokalami i ich wynajmu, uchwalonymi jeszcze w poprzednim systemie politycznym.

Strony wskazywały, że stosownie do art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, z dniem wejścia w życie tego aktu prawnego do czynności jednostek zarządzających

nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, z zastrzeżeniem ust. 2. Ten zaś przewidywał, że jeżeli zarząd zostanie przywrócony właścicielowi na jego wniosek złożony w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy, znosi się wzajemne rozliczenia z tytułu dochodów z nieruchomości i wydatków na eksploatację i remonty bieżące, jakie miały miejsce do dnia przywrócenia zarządu. Z czynności takich sporządza się protokół (art. 61 ust. 3).

Ustawa prawo lokalowe z dnia 10 kwietnia 1974 r. weszła w życie 1 sierpnia 1974 r. Zgodnie ze wskazanym powyżej art. 25 tej ustawy (ust. 1), budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami, związanymi z wykonywaniem zarządu i eksploatacją budynków mieszkalnych, stanowiącymi w całości lub części własność Państwa i nie przejętymi w zarząd przez właścicieli lokali w danym budynku, wraz z przynależnymi gruntami, które nie zostały oddane w zarząd lub użytkowanie, zarządzają terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego lub utworzone w tym celu przedsiębiorstwa bądź inne państwowe jednostki organizacyjne. Art. 25 ust. 2 i 3 wskazywał na sposoby objęcia w zarząd nieruchomości przez te jednostki organizacyjne. Zgodnie z art. 26 tej ustawy, szczegółowe warunki przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd organów, o których mowa w art. 25 ust. 1, właściwość organów do wydawania decyzji w tych sprawach oraz obowiązki i uprawnienia stron określał Minister (...) w drodze rozporządzenia. Dnia 5 października 1974 r. wydane zostało stosowne rozporządzenie, które m.in. regulowało zakres i sposób rozliczeń pomiędzy zarządcą a właścicielem nieruchomości w razie ustania zarządu.

Powołana powyżej ustawa z 1974 r. uchylała ustawę Prawo lokalowe z 30 stycznia 1959 r. Wskazane zaś wyżej rozporządzenie uchyliło wcześniej obowiązujące uregulowania dotyczące zarządu, a znajdujące oparcie w akcie prawnym z 1959 r. W tej to ustawie przewidziano (art. 70), że zarządem właściwych organów administracji prezydium rad narodowych mogą być objęte również budynki nie stanowiące własności Państwa, jeżeli zarząd budynku nie jest przez właściciela w ogóle sprawowany lub jeżeli właściciel nie sprawuje zarządu w sposób należyty, co pociąga za sobą zagrożenie budynku, albo jeżeli zwróci się do właściwego organu administracji z wnioskiem o objęcie budynku w zarząd. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu, Minister (...) unormować miał w drodze rozporządzenia szczegółowe warunki, w których zarząd budynku może być przejęty przez właściwy organ administracji prezydium rady narodowej, właściwość organów do wydawania decyzji w tych sprawach, wzajemne obowiązki stron, w szczególności w zakresie ponoszenia kosztów remontu budynku, warunki zakończenia sprawowania zarządu, sposób przeprowadzania rozliczeń oraz zwrotu lub zabezpieczenia poniesionych nakładów.

Stosowne rozporządzenie zostało wydane w dniu 9 czerwca 1959 r. (w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy) i przewidywało, że (§ 8) właściwy do spraw gospodarki mieszkaniowej organ prezydium rady narodowej po przejęciu budynku w zarząd obowiązany jest prowadzić ten zarząd zgodnie z przepisami normującymi sprawowanie zarządu budynków mieszkalnych (ust. 1). Nakłady poniesione przez organ wymieniony w ust. 1 w związku z prowadzeniem zarządu nieruchomości, nie znajdujące pokrycia w dochodach z niej uzyskiwanych, ulegają na wniosek tego organu hipotecznemu zabezpieczeniu na nieruchomości przejętej w zarząd (ust. 2). Stosownie do § 9 Rozporządzenia, rozliczenie z tytułu sprawowania zarządu budynkiem następuje przy przywróceniu właścicielowi zarządu tego budynku. Sytuację taką regulował zaś § 10, który przewidywał, że (ust. 1), zarząd budynkiem będzie przywrócony właścicielowi na jego wniosek w przypadku, gdy ustaną przyczyny, które spowodowały przejęcie budynku w zarząd państwowy, a właściwy do spraw gospodarki mieszkaniowej organ prezydium rady narodowej uzna, że właściciel będzie sprawował zarząd budynkiem w sposób należyty, zapewniając właściwą konserwację i zabezpieczenie budynku.

Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu, przywrócenie zarządu budynkiem nie może nastąpić przed dokonaniem rozliczeń i spłatą kosztów, poniesionych w związku z prowadzeniem zarządu tym budynkiem przez właściwy do spraw gospodarki mieszkaniowej organ prezydium rady narodowej. Zwrot może nastąpić z końcem roku kalendarzowego. Odpowiedni wniosek właściciel nieruchomości powinien złożyć najdalej do dnia 30 czerwca. Decyzję o przywróceniu zarządu budynkiem wydaje organ do spraw gospodarki mieszkaniowej (...). Przekazanie budynku właścicielowi

następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Decyzja w sprawie przywrócenia właścicielowi zarządu powinna być sporządzona na piśmie i zawierać uzasadnienie (§ 10 ust. 3 w zw. z § 7).

Uwzględniając powołane wyżej przepisy należało, zdaniem Sądu, stwierdzić, że powołany art. 61 ustawy o najmie lokali (...) w sposób nie budzący wątpliwości odnosił się jedynie do tych przypadków zarządu budynkami, które miały swoją podstawę w art. 25 ustawy prawo lokalowe z dnia 10.04.1974 r. Nie mógł więc znaleźć zastosowania w niniejszym postępowaniu. Bezspornym było bowiem, że wniosek właściciela oraz wydanie decyzji o przejęciu w zarząd budynku, stanowiącego obecnie własność pozwanego, miały miejsce w 1963 r., a więc pod rządami ustawy prawo lokalowe z 30 stycznia 1959 r. Powołany wyżej art. 61 ustawy o najmie lokali (...) pozwalał zaś na stosowanie do rozliczenia zarządu wykonywanego przez jednostki takie jak powód, przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, tylko w przypadku decyzji wydanych po 1 sierpnia 1974 r. - data wejścia w życie ustawy prawo lokalowe. Brak jest w nim (art. 61) odesłania do innej podstawy prawnej zarządu, niż wynikająca tylko i wyłącznie z powyżej wskazanego aktu prawnego. Jednocześnie w ustawie z 10 kwietnia 1974 r. nie znalazły się jakiegokolwiek uregulowania, które nakazywały (w zakresie wcześniej nawiązanych stosunków prawnych) np. ponowne wydawanie decyzji o przejęciu budynków w zarząd po jej wejściu w życie, czy też wskazywały, że wcześniej nawiązane stosunki w zakresie administrowania przez odpowiednie jednostki organizacyjne nie miałyby być skuteczne i pozostawać w mocy. W związku z tym, uwzględniając podstawową dla czynności materialnoprawnych zasadę oceny ich ważności oraz skuteczność na gruncie przepisów, które regulowały ich powstanie oraz zakończenie, w niniejszej sprawie należało uwzględnić unormowania ustawy z 30 stycznia 1959 r. Prawo lokalowe oraz powołanego wyżej rozporządzenia Ministra (...)z 9 czerwca 1959 r.

Sąd zobowiązany był rozpoznać zgłoszone roszczenie na podstawie powołanych powyżej aktów prawnych. Ponieważ kwestia rozliczeń pomiędzy zarządcą a właścicielem budynku została wprost uregulowana w przepisach z 1959 r., brak było podstawy do tego, aby stosować do stosunków pomiędzy nimi przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, gdyż co do zasady może to mieć miejsce jedynie wtedy, gdy czynności stron nie są uregulowane innymi unormowaniami. W związku z tym, że ustawodawca wprost określił zasady rozliczeń, brak było również podstaw, aby stosować przepisy o roszczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem samoistnym (art. 226 i nast. k.c.), czy zależnym (art. 230 k.c.), tym bardziej, że powoda nie można było – z uwagi na charakter czynności zarządu – uznać za posiadacza, lecz co najwyżej za dzierżyciela rzeczy (dowodów na to, że doszło do przekształcenia dzierżenia w posiadanie strona powodowa nie składała i nie powoływała takich okoliczności). Ponadto, uregulowanie stosunków pomiędzy stronami konkretnymi przepisami oraz określenie w nich sposobu i zakresu rozliczeń powodowało, że nie można było stosować przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. (...) W. nie powoływało zresztą w podstawie faktycznej żądania okoliczności, które wskazywałyby na to, że roszczenie oparte jest na art. 405 i nast. k.c.

Powołane przepisy rozporządzenia z dnia 09.06.1959 r. w sposób jednoznaczny wskazywały na zakres rozliczeń pomiędzy zarządcą a właścicielem, możliwość i sposób ich przeprowadzenia, a także określały kiedy i w jakich okolicznościach może dojść do przywrócenia zarządu oraz związanych z tym rozliczeń. Uwzględniając powołane unormowania, należało mieć na uwadze, że - odmiennie od rozliczeń przewidzianych na gruncie ustawy prawo lokalowe z 1974 r. - nie przewidywały one wyłączeń w zakresie nakładów, czy wydatków, jakie powinny podlegać rozliczeniu przy przywróceniu zarządu właścicielowi. Jedynym ograniczeniem z punktu widzenia zasadności wydatkowanych przy administrowaniu kwot było wymaganie, aby zarząd prowadzony był zgodnie z przepisami normującymi sprawowanie zarządu budynków mieszkalnych. Ten zaś zdefiniowany był w art. 67 ustawy z dnia 30.01.1959 r. Prawo lokalowe w ten sposób, że właściciel budynku oraz osoba sprawująca zarząd budynku obowiązani byli do utrzymywania budynku w należytym stanie celem ochrony przed zniszczeniem. Wszelkie więc remonty, nakłady, wydatki, które miały na celu zapewnienie takiego stanu były niewątpliwie uzasadnione i zarządca mógł domagać się ich zwrotu. Niewątpliwie taka definicja zbliżona jest do tzw. nakładów koniecznych, w tym też kierunku zmierzało opiniowanie przez biegłych w niniejszej sprawie.

Przepisy rozporządzenia z dnia 9 czerwca 1959 r. miały też skutek dla określenia wymagalności ewentualnych roszczeń związanych z nakładami na zarządzaną nieruchomości. Zgodnie z jego unormowaniami, roszczenie zarządcy powstawało z chwilą złożenia przez właściciela wniosku o przywrócenie mu zarządu (§ 10 ust. 2), zaś stawało się wymagalne z chwilą przywrócenia mu zarządu (§ 9), co powinno nastąpić w drodze stosownej decyzji administracyjnej.

W związku z tym ewentualne rozpoczęcie biegu przedawnienia co do roszczenia o zwrot wszelkich nakładów w okresie, gdy strony łączył stosunek prawny wynikający z powierzenia powodowi zarządu, mogło nastąpić najwcześniej z chwilą wydania decyzji o przywróceniu go właścicielowi. Przepisy nie dawały możliwości wcześniejszego rozliczania wydatków i nakładów, np. bezpośrednio po ich dokonaniu. W związku z tym, w przypadku każdej z czynności zarządcy połączonej z wydatkowaniem jego środków na utrzymanie budynku w niepogorszonym stanie, niezależnie od daty ich dokonania, przedawnienie mogło rozpocząć bieg dopiero z chwilą przywrócenia zarządu. Uwzględniając takie uregulowania prawne, zarzuty pozwanego dotyczące przedawnienia roszczeń powoda za okres od 1995 r. do 2003 r. nie były zasadne.

Niezależnie od powyższego, na gruncie przedstawionego materiału dowodowego nie sposób było uwzględnić powództwa. Podkreślić bowiem należy, że co do zasady żądania były przedwczesne i roszczenia powoda nie są jeszcze wymagalne. Strony reprezentowane były przez profesjonalnych pełnomocników, brak było podstaw, aby poszukiwać za nie dowodów z urzędu. Zgodnie zaś z ogólnym rozkładem ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), to na powodzie spoczywał obowiązek wykazania nie tylko wysokości roszczenia (co do zasady zostało udowodnione), lecz również tego, że przysługuje mu ono. Sąd zaś zobowiązany było do zbadania zasadności żądania tylko w zakresie podstawy faktycznej przedstawionej w pozwie.

Powód powoływał się na łączący strony stosunek prawy – powierzenie zarządu jego poprzednikom prawnym na podstawie przepisów ustawy i rozporządzenia z 1959 r. W związku z tym wskazywał, że wobec zwrotu nieruchomości pozwanemu powinno dojść do rozliczenia poczynionych nakładów. Pogląd taki był błędny w świetle powołanych przepisów, gdyż wzajemny obrachunek stron był możliwy jedynie w razie przywrócenia zarządu. Ten zaś powinien nastąpić w sposób sformalizowany, określony przepisami prawa, niezależnie od tego, czy doszło do faktycznego zwrócenia nieruchomości. W niniejszym postępowaniu nie wykazano, że takie czynności miały miejsce. Pomimo bowiem zakończenia wykonywania przez powoda czynności zarządczych w stosunku do budynku na przedmiotowej nieruchomości, cały czas nie doszło do przekazania zarządu pozwanemu.

Zważyć należało, że stosownie do powołanych przepisów przywrócenie zarządu powinno mieć następujący przebieg. Najpóźniej do dnia 30 czerwca danego roku właściciel powinien złożyć stosowny wniosek w tym przedmiocie. Na jego podstawie powinno być wszczęte postępowanie administracyjne, w którym zbadaniu powinny podlegać zarówno przesłanki wskazane w § 10 ust. 1 rozporządzenia z 1959 r. (ustanie ustawowych przesłanek oddania budynku do zarządu oraz ustalenie, że właściciel będzie sprawował nim zarząd w sposób należyty, zapewniając jego właściwą konserwację i zabezpieczenie), jak i wynikające z jego § 10 ust. 2, a więc dokonanie rozliczeń i spłaty kosztów, poniesionych w związku z prowadzeniem zarządu tym budynkiem przez właściwy do spraw gospodarki mieszkaniowej organ. Powinno ono być zakończone wydaniem odpowiedniej decyzji administracyjnej, zaskarżalnej zgodnie z k.p.a. Jednocześnie, uwzględniając powołane jednoznaczne uregulowania, a w szczególności § 10 ust. 2 – „przywrócenie zarządu budynkiem nie może nastąpić przed dokonaniem rozliczeń i spłatą kosztów” oraz § 9 – „rozliczenie z tytułu sprawowania zarządu budynkiem następuje przy przywróceniu właścicielowi zarządu tego budynku”, nie mogło budzić wątpliwości, że prawidłowe postępowanie organu zarządzającego nieruchomością powinno być następujące. Po złożeniu wniosku przez właściciela organ zarządzający nieruchomością powinien dokonać stosownego rozliczenia, które powinno być przedstawione pozwanemu z wezwaniem do zapłaty. Na tej podstawie bowiem miałby on możliwość oceny poniesionych kosztów związanych z zarządzaniem i ustosunkowania się do nich. Spłata kosztów powinna mieć miejsce najpóźniej do chwili wydania decyzji administracyjnej, zaś sam zwrot nieruchomości (przepisy wyraźnie odróżniają „zwrot” od „przywrócenia zarządu”) powinien nastąpić z końcem danego roku kalendarzowego. Jednocześnie, uwzględniając powyższe uregulowania, roszczenie o zapłatę kosztów i nakładów związanych ze sprawowaniem zarządu dana jednostka organizacyjna miałaby dopiero od chwili przywrócenia zarządu, co może nastąpić tylko na podstawie decyzji administracyjnej.

Podsumowując powyższe. Dla powstania roszczenia powoda w niniejszej sprawie, znajdującego podstawę w powołanych przepisach, konieczne było wystąpienie dwóch zdarzeń mających istotne prawnie znaczenie: złożenie uzasadnionego wniosku właściciela w ściśle określonym terminie oraz wydanie decyzji administracyjnej o przywróceniu takiej osobie zarządu. Tylko w przypadku wystąpienia tych zdarzeń powód miał możliwość: dokonania

wzajemnych obrachunków (na skutek wniosku właściciela) i następnie domagania się zapłaty (w wyniku decyzji o przywróceniu zarządu). Brak tych czynności powodował, że nie można stwierdzić, że roszczenie (...) W. powstało i jest wymagalne.

W zgromadzonym materiale dowodowym przedstawiono jedynie protokół zwrotu nieruchomości. Pozwany kwestionował żądanie nie tylko co do wysokości, lecz również co do zasady. Skutki prawne z faktu przywrócenia przeciwnikowi zarządu wywodziła strona powodowa, to ona więc powinna takie okoliczności udowodnić. Żadnych dowodów w tym zakresie nie przedstawiono, co za tym idzie należało stwierdzić, że pomiędzy stronami nie doszło do rozwiązania stosunku prawnego nawiązanego na podstawie decyzji z 1963 r. o przejęciu w zarząd przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji tego (...) W. nie przysługuje roszczenie o rozliczenie poniesionych kosztów i nakładów z nim związanych. W takiej sytuacji powództwo podlegało oddaleniu.

Podkreślić należy, że brak było możliwości, aby przyjąć, że do przywrócenia pozwanemu zarządu mogło dojść w inny sposób, niż poprzez decyzję wydaną na podstawie ustawy prawo lokalowe i znajdującego w niej podstawę rozporządzenia z 1959 r. Zarząd budynkiem to instytucja prawa uregulowana w całości przez powołane akty prawne, zaś w ustawie prawo lokalowe z 1959 r. brak było jakichkolwiek odniesień do odpowiedniego stosowania prawa zobowiązań, czy później kodeksu cywilnego (zgodnie z art. 92 tej ustawy, uchylała ona przepisy kodeksu zobowiązań w odniesieniu do regulowanych przez nią instytucji). Należało więc uwzględnić kompleksowość unormowań omawianych aktów prawnych w przedmiotowym zakresie i niemożliwość zastosowania do stosunku wynikającego z oddania budynku w zarząd przepisów prawa cywilnego. Nie można było przyjąć za skuteczne przywrócenie zarządu właścicielowi w inny sposób niż opisany w § 9-10 rozporządzenia z 1959 r. Wyżej wskazano już, że kolejna ustawa - prawo lokalowe z 1974 r. - nie zawierała odniesienia do regulacji i zarządu nawiązanego na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, w związku z tym jej unormowania również nie mogły znaleźć w tym zakresie zastosowania.

Zakładając nawet hipotetycznie, że za skuteczne należało uznać przywrócenie zarządu pozwanemu poprzez czynności konkludentne, tj. faktyczne przekazanie nieruchomości T. K. na podstawie protokołu z dnia 10.12.2013 r., to brak było podstawy prawnej, na jakiej powód mógłby dochodzić zapłaty. Wyżej wskazano już, że art. 61 ustawy o najmie lokali (...) nie znajdował w niniejszej sprawie zastosowania. Możliwość powołania się na unormowania dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, czy też o rozliczeniach pomiędzy posiadaczem a właścicielem, była wyłączona. Znajdują one bowiem zastosowanie tylko wtedy, gdy określone stosunki nie są regulowane innymi przepisami, zaś w niniejszej sprawie sposób dokonania wzajemnych obrachunków pomiędzy stronami został unormowany przepisami rozporządzenia z 1959 r. Nie można było także przyjąć za podstawę ewentualnych rozliczeń przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, gdyż przesłanką żądania zwrotu wzbogacenia jest uzyskanie go bez podstawy prawnej. Ewentualne wzbogacenie pozwanego, przejawiające się w sumie wartości, które nie wyszły z jego majątku w związku z koniecznością czynienia nakładów i wydatków na budynek, miało jednak swoją podstawę prawną w łączącym strony stosunku wynikającym z przejęcia nieruchomości w zarząd, na podstawie którego to powód ponosił związane z tym koszty. W związku z tym, nawet zakładając, że do przywrócenia zarządu doszło w wyniku porozumienia stron, powód nie miał możliwości domagania się rozliczenia kosztów zarządzania nieruchomością na innej podstawie prawnej niż wynikająca z rozporządzenia z 1959 r., znajdującego oparcie w ustawie prawo lokalowe z tego samego roku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż powództwo podlegało oddaleniu, przy uwzględnieniu powołanych w uzasadnieniu przepisów.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. , zaś o nieopłaconych kosztach sądowych - na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. i 98 k.p.c. Składały się na nie wydatki – wynagrodzenie biegłych (w łącznej kwocie 3.824,89 zł), które poniósł tymczasowo Skarb Państwa i zwrot których, stosownie do wyniku sprawy, nakazano stronie powodowej.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, który zaskarżył orzeczenie w całości, zarzucając mu naruszenie:

1. przepisów prawa materialnego tj. przepisów §9 i §10 rozporządzenia Ministra (...) z dnia 09.06.1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na ich zastosowaniu

do okoliczności niniejszej sprawy i uznaniu, że nie doszło skutecznie do przywrócenia zarządu właścicielowi, a przez to roszczenie powoda nie powstało i nie jest wymagalne;

2. przepisów prawa materialnego, tj. art. 61 ustawy z dnia 02.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, przez niezastosowanie tego przepisu w okolicznościach niniejszej sprawy, chociaż przepis ten powinien mieć zastosowanie per analogiam także do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych wydanych pod rządem uprzednio obowiązującej ustawy z dnia 30.01.1959 r. Prawo lokalowe;

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia i dokonania oceny materiału dowodowego w sprawie na skutek przyjęcia niewłaściwej podstawy prawnej roszczenia.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od T. K. (1) na rzecz powoda kwoty 228.549,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, a także kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpatrzenia, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego,

### ***Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.***

Apelacja okazała się słuszna co do zasady, podlegała jedynie częściowemu oddaleniu z uwagi na ustaloną w toku procesu inną, niż to wyliczył powód, wysokość należnego mu świadczenia. Sąd Apelacyjny podziela generalnie ustalenia faktyczne Sądu I instancji z poniższym uzupełnieniem, dokonano natomiast odmiennej oceny prawnej dochodzonego roszczenia.

Trafne są podniesione zarzuty, dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji wskazanych przepisów prawa materialnego. W sprawie nie było sporne, iż przejęta od poprzedniczki prawnej pozwanego przez poprzedników prawnych powoda w administrowanie /zarząd/ nieruchomość, należąca obecnie do pozwanego została mu zwrócona przez (...) W. mocą czynności, opisanych w protokole z dnia 10.12.2013 r., ze skutkiem od dnia 1.01.2014 r. Przepisy ustawy Prawo lokalowe z dnia 30 stycznia 1959 r. (Dz.U. 1959 nr 10 poz. 59) oraz mające w istocie, w przeważającej mierze, proceduralny charakter przepisy, wydane na podstawie delegacji art. 70 ust. 2 tej ustawy, Rozporządzenia Ministra (...) z dnia 9 czerwca 1959 r. (Dz.U. 1959 nr 33 poz. 196) zostały uchylone. W związku z tym do trybu prowadzenia rozliczeń wskazany tam tryb administracyjno prawny nie będzie mieć zastosowania, w szczególności nie będzie zatem możliwe wydanie decyzji administracyjnej, o której mowa w § 9 rozporządzenia z dnia 9 czerwca 1959 r. Tym bardziej przepis ten nie może stanowić podstawy do materialnoprawnych rozważań, dotyczących momentu powstania roszczenia w przedmiocie wydatków i nakładów poniesionych przez zarządzającego na nieruchomość oraz daty jego wymagalności. Obowiązująca w dacie zwrotu nieruchomości ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy(D.U.2001.71.733 ze zm.) nie normuje materialnoprawnych kwestii w tym przedmiocie. Niepełne w stosunku do potrzeb niniejszego postępowania w tym zakresie unormowanie zawierał art. 61 ust.1, wcześniej obowiązującej, ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509), który stanowił, że z dniem wejścia w życie ustawy do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, z zastrzeżeniem ust. 2. Dotyczył on zatem rozliczeń na tle zarządu i zwrotu nieruchomości, przejętych na kanwie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, którą ustawa ta uchyliła. Ustawodawca jednak nie przewidział, iż rozliczenia mogą dotyczyć zwracanych nieruchomości, przejętych w zarząd wcześniej, tj. na podstawie przepisów uprzedniej, poprzedzającej ją ustawy Prawo lokalowe z dnia 30 stycznia 1959 r., nie normując jakie przepisy w tym zakresie po

ustaniu zarządu, do powyższych rozliczeń pomiędzy stronami mają znaleźć zastosowanie. Niewątpliwie powstała więc luka prawna, jednakże konstatacja co do braku wskazanej *expressis verbis* podstawy prawnej rozliczeń, nie może prowadzić do wniosku, iż stronie która poniosła nakłady i wydatki na nieruchomości nic się w ramach zwrotu nie należy, co miałyby prowadzić zdaniem Sądu I instancji do oddalenia powództwa. W takiej sytuacji należy posłużyć się analogią legis, a zatem na podstawie art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. *per analogiam* wywieść, iż również do rozliczeń zarządu nawiązanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. należy stosować przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, w szczególności art. 753 § 2 k.c. Należy zauważyć również, iż w toku procesu obie strony zgodnie powoływały się na tę wskazaną podstawę dochodzonych roszczeń, pozwany jedynie kwestionował ich wysokość, a także podniósł w odpowiedzi na pozew zarzut przedawnienia co do należnych powodowi świadczeń za okres od 1.01.1995r. do 31.12.2003 r., tj. za okres dalszy niż 10 lat wstecz od przekazania zarządu / odpowiedź na pozew –k 662-663/. Odnosząc się do tej kwestii należy przypomnieć, iż zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, roszczenia obu stron, wynikające z prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia przedawniają się w terminach ogólnych określonych w art. 118. Nie mają tu zastosowania *per analogiam* przepisy o przedawnieniu roszczeń ze stosunku zlecenia (art. 751). Roszczenia wynikające z *negotiorum gestio* podlegać będą – co do zasady – terminowi 10-letniemu /por. J. Gudowski (red.), P. Drapała, Kodeks Cywilny Komentarz do art. 753 k.c., Lex, wyrok SN z dnia 10 marca 2016 r., III CSK 131/15, LEX nr 2009507; wyrok SN z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 164/14, (...); wyrok SA w Krakowie z dnia 18 grudnia 2013 r., I ACa 1245/13, LEX nr 1527019/. Należy zauważyć jednak, iż choć wymagalność świadczenia należy w tym przypadku łączyć, stosownie do treści art. 455 k.c., z wezwaniem do zapłaty, które może mieć miejsce dopiero po zakończeniu zarządu / strony nie umówiły się inaczej/ to w świetle art. 120 § 1 k.c. bieg terminu 10-letniego przedawnienia należy liczyć od momentu, kiedy wierzyciel / powód/ mógł najwcześniej wezwać do zapłaty poniesionych wydatków i nakładów. Moment ten należy określać *ad casu*, stosownie do specyfiki danego stanu faktycznego sprawy/ por. wyrok SN z dnia 10.03.2016 r., III CSK 131/15/. W przedmiotowej sytuacji zarząd przez powoda był sprawowany na wniosek ówczesnej właścicielki nieruchomości, poprzedniczki prawnej pozwanego. Pozwany wiedział więc przez kogo i na jakiej podstawie sprawowany jest zarząd oraz iż ponoszone są na to określone wydatki z budżetu miasta. Natomiast do zamknięcia rachunków i ostatecznego ustalenia wysokości roszczenia doszło z chwilą przekazania zarządu. Wtedy też były znane przychody, które osiągnęła strona powodowa, podlegające odliczeniu. Brak jest jednocześnie podstaw do przyjęcia, jakoby dochodzone roszczenie miało dzielić się na „podroszczenia” roczne, z których każde podlegałoby osobnemu przedawnieniu, jak argumentował pozwany. W konsekwencji, zdaniem Sądu Apelacyjnego, skoro najwcześniej z chwilą przekazania zarządu w dniu 1.01.2014r. powód mógł wezwać pozwanego do zapłaty, to od tej daty należy liczyć bieg terminu przedawnienia. Pozew zaś został złożony w dniu 11 sierpnia 2014r., a zatem o przedawnieniu nie może być mowy.

Przechodząc do rozważań w przedmiocie wysokości roszczenia należy zauważyć, iż stosownie do treści art. 753 § 2 k.c. z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Natomiast uzasadnione nakłady są to nakłady konieczne i celowe. Wprawdzie w doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, iż brak jest podstaw do utożsamiania nakładów uzasadnionych z pojęciem nakładów koniecznych /por. J. Gudowski (red.), P. Drapała, Kodeks Cywilny Komentarz do art. 753 k.c. teza 15, LEX/, niemniej jednak w niniejszej sprawie według opinii biegłej B. D. wszystkie koszty poniesionych remontów miały charakter nakładów koniecznych /opinia k-999/. Wyniosły one, tyle ile policzył pozwany, tj. 165 210,84zł. Natomiast uzasadnione wydatki na utrzymanie nieruchomości, przy uwzględnieniu kosztów zarządu i administracji według stawek rynkowych wyniosły według wyliczeń biegłej 165 566,31zł, co po powiększeniu o koszty zabiegów pielęgnacyjnych, konserwacji i napraw bieżących oraz przeglądów obowiązkowych, łącznie – 32 525,63, dało wysokość -198 091,94zł. Suma kwot 165 210,84 zł i 198 091,94zł stanowi wyliczoną przez biegłą kwotę łączną 363 302,78zł / k-999, k-1061/. Opinia biegłej po uzupełnieniach i wyjaśnieniach wątpliwości strony powodowej na rozprawie zasługiwała na wiarę i słusznie stanowiła podstawę ustaleń Sądu, co do kosztów utrzymania nieruchomości i remontów w powyższej kwocie. Należy przy tym podnieść, iż kwoty wskazane przez powoda i biegłą różnią się głównie z powodu przyjęcia przez tę ostatnią niższych stawek/ rynkowych/ za zarząd i administrowanie. Pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń do opinii biegłej, zaś wątpliwości powoda zostały wyjaśnione w opiniach uzupełniających. Ponadto po wysłuchaniu



biegłej na rozprawie, ostatecznie strona pozwana nie kwestionowała tej opinii, nie zgłaszała też wniosków o powołanie innego biegłego, ani tym bardziej zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.

W konsekwencji po odjęciu od wyżej wskazanej sumy kwoty osiągniętych, przez powoda przychodów z nieruchomości, otrzymuje się kwotę 140 022,97zł , która podlegała zasądzeniu. Odsetki od powyższego roszczenia zasądzono po upływie 14 dni od dnia doręczenia pozwanemu pozwu 2.04.2015r., czyli od dnia 17.04.2015r. /k-660/. Powyższe implikowało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmianę zaskarżonego wyroku w sposób wskazany w sentencji, zaś w pozostałej części apelacja jako bezzasadna na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Koszty postępowania za I instancję określono procentowo stosownie do stopnia wygrania sprawy przez powoda /61%/, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym. Koszty postępowania apelacyjnego na podstawie art. 108§1k.p.c w zw. art. 100 zd.1 k.p.c. stosunkowo rozdzielono według tej samej proporcji.