

Sygn. akt I ACa 1612/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Roman Dziczek

SO (del.) Paweł Iwaniuk

Protokolant: protokolant sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko J. T. i (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 maja 2015 r., sygn. akt XXIV C 1329/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda Miasta S. W. na rzecz

każdego z pozwanych: J. T. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R. kwoty po 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Roman Dziczek SSA Bogdan Świerczakowski SO del.) Paweł Iwaniuk

Sygn. akt I ACa 1612/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 lipca 2014 r. Miasto (...) W. wniosło o zasądzenie od J. T. i (...) spółki z o.o. w R. solidarnie kwoty 177.104,44 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że od 15 listopada 1967 r. do 9 października 2012 r. na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej z 31 października 1996 r. administrował i zarządzał nieruchomością położoną przy ulicy (...) w W.. W oparciu o protokół przekazania z 3 października 2012 r. zarząd przedmiotową nieruchomość została zwrócona właścicielom. W omawianym okresie powód poniósł koszty i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości oraz poczynieniem nakładów na rzecz, których w zakresie kwoty 177.104,44 zł nie znalazły pokrycia w uzyskiwanych przez powoda przychodach, co uzasadnia żądanie zasądzenia ich od pozwanych.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawa faktyczna i prawna wyroku jest następująca.

Decyzją 31 października 1966 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Dzielnicowy (...) przejął w administrację budynki mieszkalnej przy ulicy (...) w W. - z datą od 1 stycznia 1967 r. Zarząd ten był wykonywany.

Postanowieniem z 9 września 1991 r., sygn. akt I NS 1028/91 Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie stwierdził nabycie spadku po zmarłej 23 lutego 1991 r. M. T. w całości przez J. T.. Na podstawie ugody zawartej 26 lipca 1996 r. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi w Warszawie w sprawie II NS 1508/94 w przedmiocie działu spadku po S. T., J. T. otrzymał własność udziałów w nieruchomości położonej przy (...) w W.. Na tej podstawie 2 czerwca 2004 r. został wpisany jako właściciel tej nieruchomości w księdze wieczystej nr (...).

J. T. zgłaszał zastrzeżenia co do sposobu zarządzania przez powoda nieruchomością przy ulicy (...) w W. a pismem z 6 marca 2009 r. wniósł o jej zwrot. W dniu 7 grudnia 2011 r. sprzedał ją (...) spółce z o.o. w W. (obecnie pozwana spółka (...) w R.). Dodatkowo sprzedający przeniósł na rzecz kupującego wszelkie prawa i obowiązki związane z nieruchomością oraz korzyści i ciężary związane z nabytymi prawami.

Dnia 3 października 2012 r. Miasto (...) W. dzielnica W. jako przekazujący, wydała (...) spółce z o.o. w W. jako przejmującemu, nieruchomość przy ul. (...) w W. wraz z dokumentacją techniczną. Powód oświadczył, że wszelkie należności z tytułu opłat czynszowych wymaganych w dacie przekazania nieruchomości stanowią wierzytelność (...) w Dzielnicy W. , ponadto wszelkie należności z tytułu opłat za media do 8 października 2012 r. miały obciążać przekazującego zaś od 9 października 2012 r. – przejmującego.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodów z dokumentów dołączonych do pisma procesowego datowanego na 27 kwietnia 2015 r., uznając, że

ich złożenie możliwe było na etapie wniesienia pozwu (art. 207 § 6 k.p.c.). Oddalił również wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość, bowiem nie doprowadziłby on do ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

W ramach oceny prawnej roszczenia Sąd przede wszystkim stwierdził, że powód ma legitymację czynną do dochodzenia roszczenia. Na podstawie decyzji administracyjnej z 31 października 1966 r. zarząd sporną nieruchomością wykonywany był przez statio fisci Skarbu Państwa, to jest Prezydium właściwej Rady Narodowej, zgodnie z art. 68 ustawy z 30 stycznia 1959 r. - Prawo lokalowe (Dz.U.1962.67.227). Zgodnie z art. 9 w zw. z art. 5 oraz art. 36 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. 1990.32.191), zobowiązania i wierzytelności przysługujące między innymi radom narodowym przeszły na odpowiadające im jednostki komunalne. Z powyższego przepisu wynika zatem następstwo prawne powoda w zakresie zarządu sprawowaną nieruchomością.

W dalszej kolejności Sąd rozważał jaki charakter miało władztwo nad nieruchomością sprawowane przez powoda w okresie od 1 stycznia 1995 r. do 31 października 2012 r. Stosownie do artykułu 61 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 94 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dniem wejścia w życie tej ustawy do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy wymienionej w artykule 61 pkt 2 stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy przedmiotowej ustawy zgodnie z art. 68 ust. 1 weszły w życie miesiąc po dniu jej ogłoszenia, które nastąpiło 11 października 1994 r. Oznacza to, że od 12 listopada 1994 r. zarząd sprawowany przez powoda powinien być postrzegany przez pryzmat przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Na podstawie art. 39 w zw. z art. 40 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dniem jej ogłoszenia, tj. 10 lipca 2001 r. przepisy ustawy o najmie

lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w tym art. 61 utraciły moc. Zgodnie z dominującym w orzecznictwie i doktrynie poglądem instytucja prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia może mieć zastosowanie wyłącznie w sytuacji, w której następuje ono bez posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do podejmowania określonych działań. Nie może być mowy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia w sytuacji, gdy istnieje jakikolwiek obowiązek prawny do podjęcia określonych czynności. W niniejszej sprawie sprawowanie przez powoda zarządu wynikało zaś z decyzji Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej z 31 października 1966 r. Tym samym w momencie gdy odpadła ku temu podstawa prawna (art. 61 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych) nie można już zarządu sprawowanego przez powoda traktować jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia i to mimo, że w obrocie prawnym nadal funkcjonuje art. 7 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy prawo spółdzielcze, bowiem odnosi się on wyłącznie do uprawnień gminy związanych z możliwością żądania przejęcia przez właściciela zarządu nieruchomością oraz zabezpieczenia poniesionych wydatków. Nie może zatem rzutować na ocenę charakteru tego zarządu. Poza tym powód nie zachowywał się jak negotiorum gestor - wydając nieruchomość pozwanej spółce nie przedstawił jej rachunku z czynności, nie wydał uzyskanych przez siebie korzyści, do czego zobowiązuje art. 753 § 2 k.c., ani w żaden sposób nie reagował na pismo ówczesnego właściciela J. T., który zgłaszał zastrzeżenia, co do sposobu zarządu jego nieruchomością. Z protokołu przekazania nieruchomości z dnia 3 października 2012 r. wynika, że powód nie tylko nie wydał właścicielowi żadnych korzyści ale oświadczył, że przysługują mu wszelkie należności czynszowe wymagane w dacie przekazania. Strony nie były związane żadną umową w zakresie sprawowania przez powoda zarządu, który wynikał z decyzji jego poprzednika prawnego. Tym samym po 10 lipca 2001 r. należało postrzegać powoda jako samoistnego posiadacza nieruchomości, co ma znaczenie dla oceny poniesionych przez pozwanych zarzutów: braku legitymacji biernej oraz przedawnienia roszczenia.

Wymagalność roszczeń z tytułu poczynionych wydatków i nakładów powstałych w okresie od 1 stycznia 1995 r. do 10 lipca 2001 r., kiedy powód wykonywał zarząd w oparciu o przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, powstała z chwilą ich dokonania. Tym samym podmiotem, do którego powód mógł kierować roszczenie w tym zakresie był ówczesny właściciel nieruchomości, którym był J. T.. Z kolei za okres po 10 lipca 2001 r., kiedy to należało traktować powoda jako samoistnego posiadacza, podmiotem przeciwko któremu powód mógł występować z roszczeniami był pozwany (...) spółka z o.o. Legitymowanym biernie w sprawach o zwrot nakładów jest bowiem każdorazowy właściciel i to wyłącznie ten, na którego rzecz nastąpił zwrot rzeczy. Tym samym podniesione przez pozwanych zarzuty braku legitymacji biernej były częściowo zasadne w przypadku J. T. w okresie po 10 lipca 2001 r., zaś w przypadku pozwanej spółki (...) w zakresie roszczeń za okres od 1 stycznia 1995 r. do 10 lipca 2001 r. W powyższych częściach już tylko z tej przyczyny powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przechodząc do rozważań zarzutu przedawnienia Sąd Okręgowy stwierdził, że w odniesieniu do okresu od 1 stycznia 1995 r. do 10 lipca 2001 r., w którym powód wykonywał zarząd, jako negotiorum gestor, dla roszczeń z tytułu podniesionych wydatków i nakładów zastosowanie znajdzie ogólny dziesięcioletni termin przedawnienia wynikający z artykułu 118 k.c., bowiem przepisy dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia nie zawierają w tym zakresie odrębnego uregulowania. Stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. W tym wypadku jest to chwila wydania nieruchomości właścicielowi. Nie sposób jednak uznać, by w przedmiotowej sprawie dla wszystkich nakładów i wydatków istniał jeden uniwersalny termin wymagalności. Prowadzącemu cudze sprawy bez zlecenia przysługują roszczenia od chwili poniesienia poszczególnych wydatków i nakładów. Powyższą konstatację potwierdza treść art. 753 § 2 k.c., z którego wynika, że negotiorum gestor może domagać się zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami. W zacytowanym przepisie, podobnie jak według art. 742 k.c. chodzi o odsetki należne od dnia poczynienia konkretnych nakładów czy wydatków. Ponadto, zgodnie z art. 753 § 1 k.c. negotiorum gestor ma obowiązek poszukiwania osoby, której sprawę prowadzi stosownie do okoliczności albo oczekiwać dalszych jej zleceń albo prowadzić sprawę do póty, do póki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Powinien powiadomić także o dokonanych wydatkach i nakładach, co umożliwi ich rozliczenie i uniknięcie naliczania dalszych odsetek. Błędne jest, zatem twierdzenie strony powodowej, jakoby dopiero ostateczny zwrot nieruchomości umożliwił dokonanie rozliczeń i tym samym wyznaczał moment wymagalności wszelkich roszczeń związanych z zarządem opartym na przepisach o prowadzeniu cudzych spraw bez

zlecenia. Sąd jeszcze zauważył, że ze swojej istoty instytucja prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia powinna być zawsze traktowana jako sytuacja przejściowa. Długotrwałe utrzymywanie takiego stanu jest sprzeczne z jej celem.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy prawo spółdzielcze, w przypadku nie złożenia przez właściciela nieruchomości wniosku o przywrócenie zarządu w terminie do dnia 31 grudnia 1998 r., gminie przysługuje roszczenie o przejęcie przez niego zarządu. Powód miał zatem możliwość od 1 stycznia 1999 r. dochodzić sądownie przekazania zarządu właścicielowi, przy czym w ramach takiego procesu niewątpliwie mógł także domagać się rozliczeń z tytułu poniesionych wydatków i nakładów. Stanowi to dodatkowe potwierdzenie, że ustalenie wymagalności roszczenia na datę przekazania nieruchomości właścicielowi, (z czym powód zwlekał przez okres ponad 3 lat - J. T. wnioskował o wydanie nieruchomości pismem z 6 marca 2009 r., zaś powód dokonał zwrotu nieruchomości dopiero 3 października 2012 r.) byłoby niezasadne. Dlatego Sąd uznał za skuteczny zarzut przedawnienia w odniesieniu do roszczeń powstałych w okresie sprawowania przez powoda zarządu w oparciu o przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, to jest od 1 stycznia 1995 r. do 10 lipca 2001 r. W pozostałym okresie, to jest od 10 lipca 2001 r. do 9 października 2012 r., kiedy to powód wydał pozwanej spółce nieruchomość, należało zastosować przepisy o przedawnieniu roszczeń samoistnego posiadacza. Zgodnie z art. 229 k.c. roszczenia te przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Zwrot nieruchomości nastąpił na rzecz pozwanej protokołem z 3 października 2012 r. i od tego momentu rozpoczął bieg terminu przedawnienia. Oznacza to, że termin do skutecznego dochodzenia roszczeń upłynął 3 października 2013 r. Powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone 11 lipca 2014 r., a więc już po jego upływie. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z powszechnie przyjętym w orzecznictwie poglądem posiadacz nieruchomości, który dokonał na nią nakładów nie może po upływie terminu przedawnienia z art. 229 § 1 k.c. dochodzić ich równowartości na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Ostatecznie, zatem Sąd I instancji stwierdził, że z uwagi na podniesienie przez pozwanych skutecznego zarzutu przedawnienia, wniesione w niniejszej sprawie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Powód wniósł apelację, zaskarżając wyrok w całości. Zarzucił

1) naruszenie przepisów postępowania:

- a. art. 207 § 6 k.p.c. poprzez oddalenie części jego wniosków dowodowych (przy piśmie z dnia 27 kwietnia 2015 r.) ze względu na możliwość ich złożenia na etapie wniesienia pozwu, podczas gdy wcześniejsze złożenie dokumentów nie było konieczne do czasu kwestionowania przez pozwanego J. T. prawidłowości zapisów księgowych powoda,
- b. art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wysokości poczynionych przez niego nakładów, mimo, iż ten dowód miał istotne znaczenie w sprawie,
- c. art. 233 k.p.c. przez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, w szczególności treści protokołu przekazującego zarząd nieruchomością i przyjęcie, iż był on posiadaczem samoistnym;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- a. art. 336 k.c. przez błędne zastosowanie i uznanie, iż władał on przedmiotową nieruchomością jak właściciel, podczas gdy nią zarządzał, a więc władał nią za jej właściciela,
- b. art. 338 k.c. przez błędne niezastosowanie i nieuznanie, iż władał przedmiotową nieruchomością jako dzierżyciel, tj. za właścicieli tej nieruchomości,
- c. art. 229 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie i uznanie, iż częściowo jego roszczenie uległo przedawnieniu w oparciu o powyższy przepis, podczas gdy nie władał on przedmiotową nieruchomością jako samoistny posiadacz,

d. art. 752 k.c. przez jego niezastosowanie, podczas gdy podstawa faktyczna wskazana przez niego odpowiadała przepisom prawa dotyczącym prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia,

e. art. 753 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie i nieuznanie jego roszczenia, podczas gdy miał on prawo żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami,

f. art. 123 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, iż roszczenie w stosunku do pozwanego (...) Sp. z o.o. w R. uległo przedawnieniu w dniu 3 października 2013 r., podczas gdy bieg przedawnienia został przerwany przez wniesienie przez powoda do Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w styczniu 2013 r. wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (sygn. akt I Co 273/13),

g. art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 753 § 2 k.c. przez błędne zastosowanie i przyjęcie, że jego roszczenie uległo przedawnieniu wobec faktu, iż wymagalność roszczeń o zwrot wydatków i nakładów poczynionych przez prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia powinno się liczyć od dnia ich poczynienia, a nie od dnia wezwania do zapłaty.

Powołując się na powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach za obie instancje wg norm przepisanych.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Podstawa faktyczna niniejszego rozstrzygnięcia nie zawiera żadnych ustaleń na temat poczynionych przez powoda na nieruchomości nakładów czy wydatków, a w takiej sytuacji winien powód przede wszystkim sformułować w apelacji zarzuty odnoszące się do zaniechania w tym względzie, niezależnie od kwestionowania sposobu rozpoznania wniosków dowodowych. Powinien więc przedstawić twierdzenia odnoszące się do ponoszenia konkretnych nakładów i wydatków, jakie jego zdaniem winny się znaleźć w ustaleniach Sądu. Tymczasem apelacja w ogóle nie obejmuje twierdzeń które dotyczyłyby tych zasadniczych w sprawie okoliczności, choćby w tak ogólnikowym ujęciu jak w pozwie, gdzie powód ograniczył się do powołania na załączone dokumenty (w sumie składające się na kilka tomów akt), co także zresztą nie mogło być uznane za wystarczające.

Sąd drugiej instancji jest co do zasady związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego (por. uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Brak zarzutów nawiązujących do niedokonania ustaleń na temat wydatków i nakładów na nieruchomości już więc czyni apelację nieskuteczną. Niemniej, także poszczególne zarzuty naruszenia przepisów postępowania są chybione, z następujących względów.

Zarzut pierwszy, naruszenia art. 207 § 6 k.p.c., kwestionujący „oddalenie części wniosków dowodowych powoda (przy piśmie z dnia 27 kwietnia 2015 r.)”, po pierwsze nie jest dostatecznie jasny, nie wiadomo bowiem o jaką część wniosków chodzi skarżącemu. W dodatku nie został rozwinięty w uzasadnieniu apelacji. Trzeba jeszcze odnotować, że sam wniosek był sformułowany w sposób bardzo ogólny, mimo że dotyczył bardzo obszernej dokumentacji. Nie zawierał sumarycznego zestawienia wydatków ani odniesienia się do poszczególnych dokumentów. Wobec takiej jego postaci i złożenia dopiero w toku procesu, nie nasuwa żadnych zastrzeżeń pominięcie go jako spóźnionego.

Poza tym zarówno pierwszy jak i drugi zarzut naruszenia przepisów postępowania nie mogły odnieść skutku dlatego, że pełnomocnik powoda nie zgłosił zastrzeżenia do protokołu w związku z nieuwzględnieniem wniosków o dopuszczenie dowodów na rozprawie 7 maja 2015 r., zarówno tych z pisma procesowego z 27 kwietnia 2015 r., jak i zgłoszonego już w pozwie - dowodu z opinii biegłego (art. 162 k.p.c.). Strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego wydania postanowienia oddalającego wniosek

o przeprowadzenie dowodów, jeżeli na podstawie art. 162 k.p.c. nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie (por. np. uchwały Sądu Najwyższego : z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144 i z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 50/08 OSNC 2009/7-8/103 oraz wyrok SN z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 450/14, Lex nr 1754049). Stanowisko to jest ugruntowane w orzecznictwie, przy czym podkreśla się nadto, że wytknięcie uchybień winno w każdym przypadku polegać na wskazaniu konkretnych, naruszonych przepisów postępowania (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06, Biul. SN 2006/11/17 i z 27 listopada 2013 r., V CSK 544/12, Lex nr 1438426). Zaniechanie zakwestionowania we właściwym czasie oddalenia wniosków dowodowych czyni zarazem nieskutecznym żądanie rozpoznania postanowienia na podstawie art. 380 k.p.c. Nadto również w odniesieniu do tego żądania aktualne pozostają uwagi dotyczące zaniechania przedstawienia przez powoda precyzyjnych twierdzeń, które miałyby podlegać weryfikacji przez biegłego oraz sprawdzenia za pomocą dokumentów dołączonych do pisma z 27 kwietnia 2015 r.

Jak wynika z powyższego, nie mógł odnieść skutku także zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Można dodać, że zarzut ten ma wadliwą postać, ponieważ art. 227 k.p.c. nie jest źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych sądu, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 maja 2011r., V CSK 361/10, Lex nr 1001340, z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 481/13, Lex nr 1483576 i z 15 maja 2014 r., IV CSK 503/13, Lex nr 1467131).

Trzeci zarzut naruszenia prawa procesowego dotyczy oceny dowodu w postaci protokołu przekazania nieruchomości z dnia 12 października 2012 r. Sąd Okręgowy ustalił, że doszło do sporządzenia protokołu w tej dacie oraz że wynika z niego, iż powód nie wydał właścicielowi żadnych korzyści a nawet oświadczył, że przysługują mu wszelkie należności czynszowe wymagalne w dacie przekazania. Są to prawidłowe ustalenia, mające pokrycie w treści dokumentu (k.14-18). Ocena, czy dają podstawę do przyjęcia, że w chwili wydania powód był posiadaczem samoistnym wymaga jeszcze wzięcia pod uwagę że wydanie poprzedził kilkuletni okres niereagowania na wezwania J. T. do wydania nieruchomości. Konieczne jest również uwzględnienie kontekstu historycznego, w tym prawnego, szeroko opisanego w motywach orzeczenia, z tym jednak, że zdaniem Sądu Apelacyjnego nie znajdował w tym stanie faktycznym zastosowania art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 94 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1994.105.509). Przepis ten regulował sytuację jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2, a więc ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U.1987.30.165 j.t.). Natomiast w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości - jak ustalił Sąd Okręgowy - wydana została decyzja o przejęciu w administrację przez Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Dzielnicowy (...) już 31 października 1966 r. To oznacza, że zarząd nieruchomością był sprawowany z mocy decyzji z 1966 r. również w latach 1995-2001.

Zarzuty naruszenia art. 752 k.c. i art. 753 § 2 k.c. nie zostały szerzej umotywowane. Sąd Okręgowy zastosował konstrukcję prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia w latach 1995-2001 (nietrafnie) tylko kierując się istnieniem przepisu szczególnego, nie dopatrzył się natomiast w sposobie działania powoda cech, które pozwoliłyby je zakwalifikować jako działanie w ramach tej instytucji. Nie mógł powód prowadzić cudzych spraw bez zlecenia także po 2001 r., skoro działał na podstawie decyzji administracyjnej z 1966 r. (do chwili ujawnienia woli posiadania samoistnego, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia).

Za bezzasadny należało uznać również zarzut naruszenia art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 753 § 2 k.c. Po pierwsze, Sąd I instancji przekonująco wyłożył zagadnienia związane z wymagalnością roszczenia o zwrot wydatków i nakładów o jakim mowa w art. 753 § 2 k.c. – Sąd Apelacyjny podziela wykładnię przytoczoną w części wstępnej niniejszego uzasadnienia. Po drugie, Sąd ten przyjął, że prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia miało miejsce do 2001 r., a od tamtego czasu do chwili wytoczenia powództwa (w 2014 r.) upłynęło ponad 10 lat, a zatem niezależnie od interpretacji wymagalności roszczeń, niewątpliwie przedawniły się wszystkie te, które były wywodzone z nakładów i wydatków ponoszonych do roku 2001 r. Po trzecie wreszcie, skoro brak było podstaw do stosowania przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, to nie mógł zostać naruszony również art. 753 § 2 k.c.

Sprawowanie zarządu na podstawie decyzji administracyjnej wiąże się co do zasady z dzierżeniem. Zarządca faktycznie włada rzeczą za właściciela (art. 338 k.c.). Jak jednak wyjaśnił Sąd Najwyższy z postanowieniem z dnia 17 stycznia 2008 r., III CSK 273/07 (Biul.SN 2008/5/6), „przekształcenie zarządu państwowego sprawowanego na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237) w samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia, nie jest wykluczone.” Jednym z przejawów takiej zmiany może być - jak w stanie faktycznym sprawy III CSK 273/07 - dokonywanie na nieruchomości kosztownych remontów i nakładów. Decydujące znaczenie ma wola posiadacza, która w przypadku zmiany i uzewnętrznienia cech posiadania samoistnego, może spowodować przekształcenie charakteru władztwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2006 r., III CSK 71/06, Lex nr 445219).

W okolicznościach niniejszej sprawy brak jest dostatecznych podstaw by stwierdzić, że sam fakt czynienia jakichś nakładów (nieudowodnionych) był przejawem przekształcenia dzierżenia w posiadanie. Jednak jak już zaznaczono, za taką uzewnętrzną zmianę można poczytać niewydanie nieruchomości pozwanemu S. T. pomimo jego żądania w piśmie z 6 marca 2009 r. (k.466). Z punktu widzenia dotychczasowego właściciela był to przejaw samoistnego posiadania (...) W.. Wydanie w końcu nieruchomości nowemu właścicielowi po trzech latach nie wyklucza powyższej kwalifikacji wcześniejszej bierności powoda, tym bardziej, że nie została ona w żaden sposób usprawiedliwiona, w szczególności za pomocą argumentów, które przystawałyby do sytuacji prawnej zarządcy. Poza tym należy jeszcze w tym miejscu przypomnieć, że w protokole przejścia nieruchomości powód traktował wszelkie korzyści uzyskane z nieruchomości jako własne, a nawet nieuiszczone do tamtej chwili należności czynszowe uważał za przysługujące mu wierzytelności. Wszystkie te okoliczności przemawiają za przyjęciem, że doszło w 2009 r. do widocznej, także dla osób trzecich, zmiany polegającej na objęciu przez powoda nieruchomości w posiadanie samoistne. Nie są więc zasadne zarzuty naruszenia art. 336, 338 k.c.

Nie został naruszony również art. 229 § 1 k.c. Skoro wydanie nieruchomości nastąpiło 3 października 2012 r., to roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów na rzecz upłynął 3 października 2013 r., tj. ponad pół roku przed wniesieniem pozwu w tej sprawie. Powołanie się przez powoda na zdarzenie przerywające bieg przedawnienia w stosunku do pozwanej spółki (k.454) nie zostało poparte stosownym wnioskiem dowodowym ani też złożeniem jakiegokolwiek dokumentu i to również na etapie postępowania apelacyjnego (k.1958). Powód nie sprecyzował nawet jaka była treść zawezwania do próby ugodowej, co ma istotne znaczenie, gdyż by wywołać skutek przerwania biegu przedawnienia, żądanie w zawezwaniu musi być ściśle sprecyzowane. Musi z niego wynikać o jakie roszczenia chodzi, w jakiej wysokości i kiedy stały się wymagalne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 238/06, Lex nr 358793). Pogląd, że zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. jedynie co do wierzytelności w zawezwaniu tym jednoznacznie i precyzyjnie określonej zarówno co do przedmiotu, jak i jej wysokości, można uznać za ugruntowany w orzecznictwie (por. wyroki SN: z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 259/09, Lex nr 551105 i z dnia 16 kwietnia 2014 r., V CSK 274/13, Lex nr 1460982 oraz postanowienie SN z dnia 12 czerwca 2014 r., V CSK 586/13, Lex nr 1493992).

Zaniechanie choćby przytoczenia treści zawezwania, a także podane już na wstępie rozważań przyczyny nieuwzględnienia apelacji, przemawiały za niepodejmowaniem w tym zakresie czynności z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, w szczególności za dopuszczeniem w trybie art. 232 zd. 2 k.p.c. dowodu z akt sprawy o sygnaturze podanej przez powoda, bądź z dokumentów zawartych w tych aktach Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie (wniosku inicjującego postępowanie w sprawie i protokołu z posiedzenia).

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje przytoczone ustalenia Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny orzekł jak w wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oraz art. 98 i 99 k.p.c. Na zasądzone od powoda koszty procesu składają się koszty zastępstwa pozwanych przez pełnomocników: radcę prawnego i adwokata, w obu przypadkach w stawce minimalnej.