

**Sygn. akt: I C 119/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Rybarczyk
Protokolant:	protokolant sądowy Joanna Dudzińska

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2018 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

**przeciwko Gminie M.**

**o wydanie nieruchomości i zapłatę**

1. Powództwo oddała;
2. Zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz pozwanej Gminy M. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych 00/100) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

SSO Wojciech Rybarczyk

**I C 119/18**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wniosła przeciwko Gminie M. pozew, w którym domagała się nakazania pozwanej opróżnienia i wydania powódce nieruchomości położonej w Mroczy przy ulicy (...). Wolności 3, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nakle n. Notecią prowadzi księgę wieczystą (...). Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 195.720 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z w/w nieruchomości w okresie od 1.06.2007 do 1.06.2017 i zasądzenia zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości zabudowanej kamienicą, położonej w Mroczy przy ul. (...). Wolności 3. Powódka nabyła nieruchomość na podstawie umowy z dnia 24.03.2017. Wskazana nieruchomość od kilkadziesiąt lat do 2016 była nieprzerwanie wpisana Uchwałą Rady Gminy M. do zasobu mieszkaniowego gminy. Gmina jest bezumownym posiadaczem samoistnym tej nieruchomości, którą nadal wykorzystuje dla celów mieszkaniowych gminy uniemożliwiając korzystanie z niej przez właściciela. Dopiero z treści Uchwały Rady Miejskiej w Mroczy z 30.09.2016 wynika, że została ona wykreślona z zasobu mieszkaniowego gminy. Gmina w przeszłości zawierała we własnym imieniu umowy najmu z wybranymi przez siebie lokatorami stosując rażąco niskie stawki czynszu nie uwzględniające interesów właścicieli i sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki. Mimo czysto formalnych zmian w dokumentach kamienica nadal spełnia funkcje mieszkaniowego zasobu gminy albowiem zamieszkują ją lokatorzy gminy do których gmina się nie przyznaje. Pozwana zostawiła najemców samym

sobie zaprzestała pobierać od nich jakiegokolwiek opłaty i uważa, że to nowi właściciele powinni przejąć lokatorów. Pozwana nigdy nie wydała powódce nieruchomości i w żaden sposób nie rozliczyła się z tytułu korzystania z nieruchomości. To stanowisko pozwanej powoduje, że jest ona nadal posiadaczem samoistnym nieruchomości, której nigdy nie wydała powódce.

Powódka wskazała również, że pozwana jako posiadacz samoistny w złej wierze obowiązana jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 195.720 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z w/w nieruchomości w okresie od 1.06.2007 do 1.06.2017 i przedstawiła szczegółowo sposób obliczenia tej kwoty.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że sporna nieruchomość pierwotnie stanowiła własność A. G. (1) i H. G.. Po wojnie nie zamieszkiwali oni w budynku, nie zamieszkiwał tam również ich syn K. G.. Poprzednik prawny pozwanej zastał budynek z zajętymi lokalami a dopiero potem wolne lokale wynajmował za zapłatą czynszu w wysokości ustalonej na podstawie obowiązujących przepisów. Nikt z właścicieli nie zajmował się nieruchomością i nie wykonywał prawa własności. Brak zainteresowania nieruchomością wykazywali również spadkobiercy A. G. (1) a H. G. zamierzała go zbyć na rzecz Skarbu Państwa. Budynek był w złym stanie technicznym Spadkobiercy A. G. (1) byli informowani o stanie budynku. Ponieważ stan budynku się pogarszał Naczelnik Miasta i Gminy M. decyzją z 3.10.1989 r. przekazał budynek w zarząd Przedsiębiorstwu (...) w N.. Korespondencja ze współwłaścicielami nieruchomości trwała w 1995 i w 1997 r. Stan prawny nieruchomości został uregulowany we wrześniu 2015 r. Po spotkaniu z pełnomocnikiem współwłaścicielki nieruchomości Burmistrz Gminy M. w dniu 5.10.2015 poinformował go, o zamiarze bezzwłocznego wydania nieruchomości właścicielkom. Wobec braku odpowiedzi pełnomocnika właścicielki Zakład (...) w Mroczy poinformował lokatorów budynku o jego stanie prawnym i zaprzestał zarządzania nieruchomością o czym powiadomił również pełnomocnika właścicielki. W trakcie dalszej korespondencji pełnomocnik właścicielki oferował gminie sprzedaż nieruchomości. Pozwana nie była zainteresowana zakupem budynku i informowała, że oczekuje jego przejęcia przez właścicielki. Ostatecznie pismem z dnia 25.03.2016 gmina przekazała właścicielką wszelkie posiadane dokumenty związane z nieruchomością wraz z umowami najmu i tym samym nastąpiło wydanie nieruchomości.

Pozwana wskazała, że nie posiada legitymacji procesowej biernej w niniejszej sprawie albowiem doszło do wydania nieruchomości poprzednim właścicielkom a zgodnie z art. 678 kc w razie zbycia przedmiotu najmu w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w miejsce zbywcy. Odnosząc się do żądania zapłaty pozwana podniosła zarzut przedawnienia tego roszczenia.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Nieruchomość położona w Mroczy przy ul (...) na której znajduje się budynek mieszkalny – kamienica – został w 1938 r zakupiony przez A. G. (2) i H. G.. Po II wojnie światowej właściciele nieruchomości nie zamieszkiwali w niej. Podobnie nigdy nie zamieszkał tam ich syn K. G.. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku zajęte były przez lokatorów. Poprzednik prawny pozwanej gminy zaczął zarządzać budynkiem i zawierał umowy najmu z osobami zamieszkującymi w budynku. W wypadku zmiany lokatorów zawierano kolejne umowy z nowymi mieszkańcami. Jednocześnie jednak do lat 70 tych niektórzy z pośród mieszkańców budynku płacili czynsz najmu nadal na rachunek bankowy A. G. (1).

/dowód: akta księgi wieczystej BY1N/00003140/3 – kserokopie z akt na k. 342-359

Zarządzenia Burmistrza, Uchwały Rady Gminy z zał., umowy najmu k. 46-250

Dowody wpłat k. 252-254/

Po śmierci A. G. (1) współwłaścicielami nieruchomości zostali H. G. i K. G.. W związku ze stanem nieruchomości oraz w celu uregulowania spraw związanych z ponoszeniem kosztów remontów nieruchomości nawiązała kontakt z H. G. i K. G.. Nie wykazywali oni jednak zainteresowania zarządzaniem nieruchomością. W piśmie skierowanym do Naczelnika Gminy M. H. G. wprost napisała, że zrzeka się swojej własności. Oświadczenie to z uwagi na niezachowanie wymaganej formy aktu notarialnego nie wywołało żadnego skutku.

/dowód: akta księgi wieczystej BY1N/00003140/3 – kserokopie z akt na k. 342-359

Postanowieni o stwierdzeniu nabycia spadku k. 42-45

Pisma pozwanej k. 256, 260-267, 305-307

Korespondencja stron k. 268-276, 278-281

Pismo H. G. k. 296/

Decyzją z dnia 3.10.1989 r. Naczelnika Miasta i Gminy M. przekazano przedmiotową nieruchomość w zarząd Przedsiębiorstwa (...) w N.. Następnie zarząd nieruchomością przejęła Gmina M.. Uchwałą Rady Gminy M. nieruchomość została wpisana do zasobu mieszkaniowego gminy. Gmina M. zawierała kolejne umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w spornym budynku w imieniu własnym.

/dowód: Decyzja z dnia 3.10.1989 r. k. 302

Zarządzenia Burmistrza, Uchwały Rady Gminy z zał., umowy najmu k. 46-250

Protokół oględzin budynku k 303-304/

W 1995 r i 1997 r pozwana gmina zwracała się do H. G. i K. G. z propozycją zrzeczenia się przez nich własności nieruchomości na rzecz gminy. Pisma te pozostały bez odpowiedzi. Następnie po śmierci K. G., w 2010 r pozwana zwracała z podobną propozycją do A. G. (3) żony K. G.. Pismo również pozostało bez odpowiedzi.

/dowód: Pisma pozwanej k. 256, 260-267

Pismo pozwanej z 3.12.1984 k. 297-298/

W dniu 8.01.2015 r pozwana gmina otrzymała pismo pełnomocnika S. P. (1) i I. W. (1), które w drodze dziedziczenia nabyły własność nieruchomości przy ul (...) w Mroczy. W piśmie tym poinformowano pozwaną, że właścicielki będą podejmowały działania mające na celu odzyskanie nieruchomości lub stosownego ekwiwalentu. W dniu 5.10.2015 odbyło się spotkanie pełnomocnika właścicielek z przedstawicielami pozwanej gminy. Podczas spotkania poinformowano pełnomocnika właścicielek, że gmina nie jest zainteresowana kupnem przedmiotowej nieruchomości i poproszono o wskazanie terminu w którym ma nastąpić wydanie nieruchomości oraz wskazania numeru rachunku bankowego, na który mają być przekazywane czynsze. Jednocześnie poinformowano, że w wypadku skierowania przez właścicielki jakichkolwiek roszczeń wobec gmina ta ze swojej strony domagać się będzie rozliczenia nakładów poniesionych na remonty i koszty utrzymania budynku. Następnie pozwana w związku ze stanowiskiem właścicielek zaprzestała pobierania czynszu od lokatorów a następnie pismem z 29.10.2015 r. wezwano pełnomocnika właścicielek do odebrania nieruchomości. W toku dalszej korespondencji pełnomocnik właścicielek ponowił ofertę sprzedaży gminie nieruchomości na co ta nie wyraziła zgody i ostatecznie wraz z pismem z 25.03.2016 pozwana przekazała właścicielkom wszelkie dokumenty związane z zarządzaniem nieruchomością. Pełnomocnik właścicielek odebrał pismo z dokumentami w dniu 30.03.2016 r. W toku wcześniejszej korespondencji pełnomocnik właścicielek domagał się wydania nieruchomości jak to określił :”w stanie „czystym”” tj bez lokatorów.

/dowód: Korespondencja pozwanej z peł. S. P. i I. W. k. 308, 315-331

Notatka ze spotkania z 5.10.2015 k. 313/

W dniu 24.03.2017 r. S. P. (1) i I. W. (1) sprzedały powodowej spółce nieruchomości położoną w Mroczy przy ul (...) za cenę. W § 5 umowy strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy w części nienaruszającej praw najemców wraz z przekazaniem dokumentacji dotyczącej nieruchomości nastąpiło w dniu zawarcia umowy. Jednocześnie zawarto umowę przelewu wierzytelności S. P. (1) i I. W. (1) z tytułu bezumownego korzystania przez gminę z nieruchomości.

/Dowód: Akt notarialny k. 31-38

Umowa przelewu wierzytelności k. 39/

Pismem z dnia 11.04.2017 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do wydania i opróżnienia budynku w terminie 1 miesiąca. W toku dalszej korespondencji nie doszło do porozumienia stron. W dniu 8.05.2017 r do SR w Nakle n. Notecią wpłynął wniosek powódki o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej w sprawie zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W postępowaniu tym nie doszło do zawarcia ugody.

/dowód: Korespondencja stron k. 268-276, 278-281

Dokumenty z akt I Co 331/17 /

Sąd uznał za całkowicie wiarygodne dowody z w/w dokumentów albowiem strony nie kwestionowały ich autentyczności ani faktu składania oświadczeń zawartych w pismach. Ponadto stan faktyczny sprawy był między stronami praktycznie bezsporny a stanowiska stron oparte były na w/w dokumentach, strony przedstawiały wyłącznie odmienną ocenę prawną stanu faktycznego.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu świadków M. N. i P. G. oraz przesłuchania stron albowiem przeprowadzenie dowodu z załączonych do akt sprawy dokumentów było wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył co następuje:**

W przedmiotowej sprawie powódka domagała się nakazania pozwanej opróżnienia i wydania powódce nieruchomości położonej w Mroczy przy ulicy (...). Wolności 3, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nakle n. Notecią prowadzi księgę wieczystą (...). Powódka wskazywał, że pozwana nadal włada w/w nieruchomością albowiem znajdujące się w kamienicy lokale zajmowane są przez osoby, które zawierały umowę najmu z pozwaną gminą. Podnosiła, że przekazanie dokumentów związanych z nieruchomością nie może być traktowane jako wydanie nieruchomości.

W ocenie Sądu powyższe stanowisko strony powodowej nie jest uzasadnione.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby został mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W przedmiotowej sprawie powód wystąpił przeciwko pozwanej w oparciu o w/w przepis z roszczeniem windykacyjnym, które przysługuje właścicielowi rzeczy od chwili pozbawienia go posiadania tej rzecz. Pozwana podnosiła natomiast, że nieruchomość będąca przedmiotem sporu nie jest w jej posiadaniu albowiem przekazując dokumenty związane z zarządem nieruchomości i zawartymi umowami najmu dokonała wydania nieruchomości.

W świetle powyższych okoliczności dla oceny zasadności żądań powódki należało dokonać ustalenia czy pozwana pozostaje w posiadaniu spornej nieruchomości tj czy włada nią jako posiadacz lub dzierżyciel.

Zgodnie z przepisem art. 336 kc posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny) jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Ustalenia poczynione w toku postępowania nie dają jakichkolwiek podstaw do uznania, że pozwana jest obecnie posiadaczem samoistnym lub posiadaczem zależnym spornej nieruchomości. Pozwana aktualnie nie realizuje jakichkolwiek uprawnień przysługujących właścicielowi tj

nie administruje nieruchomością, nie pobiera czynszów najmu, nie czyni jakichkolwiek nakładów na nieruchomości. Pozwana nie realizuje jakichkolwiek uprawnień właściciela nieruchomości nie może być więc traktowana jako posiadacz samoistny. Pozwana nie jest również posiadaczem zależnym albowiem istotą posiadania zależnego jest wykonywanie władztwa nad rzeczą w zakresie odpowiadającym prawu podmiotowemu innemu niż własność. Biorąc pod uwagę fakt, że pozwana nie włada nieruchomością w żaden sposób nie jest ona również posiadaczem zależny.

Pozwana nie jest również dzierżycielem tj osobą, która faktycznie włada rzeczą za kogo innego (art. 338 kc). Dzierżyciel jest osobą faktycznie władającą rzeczą za kogo innego i dla kogo innego. W chwili obecnej pozwana nie jest dzierżycielem albowiem nie spełnia przesłanki faktycznego władania rzeczą.

Powódka swoje twierdzenia o tym, że pozwana nie wydała dotychczas nieruchomości opiera wyłącznie na tym, że lokale mieszkalne znajdujące się w spornym budynku są w posiadaniu osób, które zawarły umowy najmu z pozwaną. Okoliczność ta w ocenie Sądu nie daje jednak podstaw do uznania, że pozwana włada nadal nieruchomością i jest w związku z tym w jej posiadaniu. Pozwana niewątpliwie dokonała wydania nieruchomości pośrednikom prawnym powódki tj I. W. (1) i S. P. (1). Do wydania doszło w dniu 30. (...) w dniu w którym pozwana przekazała pełnomocnikowi w/w osób wszelkie dokumenty związane z administrowaniem sporną nieruchomością w tym umowy najmu. Z tą chwilą właściciele nieruchomości mieli możliwość podejmowania działań mających na celu ewentualne opróżnienie mieszkań zajmowanych przez lokatorów. Nie można bowiem utożsamiać wydania nieruchomości z fizycznym jej przekazaniem. Z treści umowy w formie aktu notarialnego na mocy, której powódka nabyła nieruchomość wynika, że znany był jej stan w chwili zawarcia umowy i akceptowała wydanie tej nieruchomości przez poprzednie właścicielki w takim samym zakresie w jakim one uzyskały posiadanie nieruchomości.

W ocenie Sądu powyższe okoliczności powodują, że żądanie wydania i opróżnienia budynku skierowane wobec pozwanej są nieuzasadnione albowiem skoro nie włada ona nieruchomością to nie jest biernie legitymowana do występowania w niniejszej sprawie. Ewentualne powództwo windykacyjne powinno być kierowane przeciwko osobom faktycznie władającym poszczególnymi lokalami i dopiero w tym postępowaniu podlegało by ocenie czy umowy najmu zawarte przez lokatorów z pozwaną dają im skuteczne uprawnienie do władania lokalami.

Na marginesie wskazać tylko należy, że uwzględnienie powództwa w zakresie pkt 1 spowodowałoby sytuację, w której powstałoby orzeczenie niemożliwe do wykonania w drodze egzekucji. Pozwana na jego podstawie nie mogłaby domagać się aby osoby zamieszkujące w poszczególnych lokalach opuściły je i de facto nie miałyby możliwości wykonania wyroku, natomiast w sytuacji gdyby pozwana wystąpiła na drogę sądową z pozwami przeciwko lokatorom wyrok wydany w niniejszej sprawie w żaden sposób nie byłby wiążący dla sądu rozpoznającego taką sprawę.

Nieuzasadnione jest również żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 195.720 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z w/w nieruchomości w okresie od 1.06.2007 do 1.06.2017.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że wbrew stanowisku strony powodowej pozwana w w/w okresie nie władała nieruchomością jako samoistny posiadacz w złej wierze. W ocenie sądu pozwana od dnia wydania decyzji z dnia 3.10.1989 (k313) władała nieruchomością jako osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia w oparciu o przepisy art. 752 in. k.c. Pozwana miała świadomość tego, że nieruchomość nie jest jej własnością i nie twierdziła nigdy, że jest inaczej. Świadczy o tym fakt, że wielokrotnie próbowała nawiązać kontakt z właścicielami nieruchomości w celu uregulowania spraw związanych z kosztami zarządu nieruchomością a następnie w celu uregulowania jej stanu prawnego. Jednocześnie pozwana podejmowała działania mające na celu utrzymanie nieruchomości w należytym stanie i zarządzała nią. Działania te stanowiły niewątpliwie prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. Okoliczności te były znane ówczesnym właścicielom nieruchomości, którzy się temu nie sprzeciwiali.

W związku z tym, że pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu nie była posiadaczem samoistnym w złej wierze nie uzasadnione było domaganie się zapłaty wynagrodzenia na podstawie przepisu art. 225 kc w zw. z art. 224 k.c. Jednocześnie wskazać należy, że osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia po zakończeniu ich prowadzenia powinna rozliczyć się z osobą na rzecz której działała (art. 753 kc). Przedmiotem żądania powódki w niniejszej sprawie

nie było takie rozliczenie a sąd związany jest podstawą faktyczną żądania w związku z tym nie było podstaw do badania tej kwestii w niniejszej sprawie.

Wskazać również należy, że nawet w wypadku uznania, że pozwana w okresie wskazanym w pozwie była samoistnym posiadaczem w złej wierze to wobec podniesienia zarzutu przedawnienia roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy powództwo w tym zakresie zostałoby oddalone. Zgodnie bowiem z przepisem art. 229 § 1 kc roszczenie właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie przedawnia się z upływem roku od dnia wydania rzeczy. Jak to zostało już wcześniej wskazane wydanie nieruchomości nastąpiło najpóźniej 30.03.2016. Zawezwanie do próby ugodowej zostało złożone 8.05.2017 a pozew w sprawie złożono 7.02.2018 a więc już po upływie terminu przedawnienia.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd na podstawie art. 222 § 1 kc a contrario i art. 225 kc a contrario oddalił powództwo.

O kosztach postępowaniu orzeczono na podstawie art. 98 kpc i zasądzono od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5400 zł na którą składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalone zgodnie z przepisem § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Wojciech Rybarczyk