

Sygn. akt III C 1746/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Iwona Rogala

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2017 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko T. K. (1)

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda (...) W. na rzecz pozwanego T. K. (1) kwotę 11.717(jedenaście tysięcy siedemset siedemnaście) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 3824,89 (trzy tysiące osiemset dwadzieścia cztery 89/100) złotych tytułem nieopłaconych kosztów sądowych – wynagrodzeń biegłych.

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.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

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

Decyzją Prezydium Dzielnicowej 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 Gospodarki Komunalnej 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 Warszawie 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.

(powyższe okoliczności w całości bezsporne, ustalono na podstawie wiarygodnych i nie kwestionowanych dokumentów, tj. decyzji, protokołu – k. 10-12, podania – k. 19, odpisu z KW – k. 19-22 oraz faktów przytoczonych w pozwie, którym pozwany nie zaprzeczał).

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 wyliczeniami 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.

(dokumenty dołączone do pozwu – kopie faktur, zleceń, kosztorysów, protokołów odbioru robót, itd., wykazy kosztów, rozliczenia, operat szacunkowy z 17.06.2013 r. – k. 23-619, zestawienie czynszów pobranych i naliczonych. wyliczenia według systemu księgowego powoda dotyczące kosztów związanych z budynkiem i ich rozliczenie – k. 679-823).

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.

(opinia biegłej sądowej B. D. – k. 911-928, 956-958, posiedzenie w dniu 13.10.2017 r. – protokół elektroniczny – k. 952).

Dnia 10.12.2013 r. sporządzony został protokół z czynności działanej 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.

(protokół – k. 13-18).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych dowodów. Nie budziły one wątpliwości i co do zasady nie były kwestionowane przez strony, nie znaleziono podstaw, aby odmówić im wiarygodności.

W sprawie zasięgnięto opinii biegłych sądowych. Pierwszy ze specjalistów w istocie odmówił opiniowania (K. G.). Drugi z biegłych sporządził opinię, jednakże należało podzielić zastrzeżenia pozwanego do niej. Ekspertyza J. S. stanowiła matematyczne podsumowanie przedstawionych przez powoda kosztów, bez samodzielnych wniosków w zakresie wydatków związanych z nakładami oraz zarządzaniem i administrowaniem. W związku z tym skierowano sprawę do kolejnego biegłego. Opinia B. D. nie budziła już wątpliwości. Zastrzeżenia powoda zostały wyjaśnione przez rzeczoznawcę na rozprawie. Opinia była spójna, zwięzła, logiczna i weryfikowalna. Tym samym stanowiła podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo ostatecznie podlegało oddaleniu, co spowodowało orzeczenie jak w punkcie 1 wyroku.

Kwota dochodzona przez powoda wiązała się z nakładami, kosztami i wydatkami poczynionymi na znajdującej się w jego zarządzie nieruchomości, stanowiącej własność pozwanego. Stan faktyczny był co do zasady bezsporny. Pomimo tego T. K. kwestionował powództwo w całości, wnosząc o jego oddalenie, a w szczególności podważał zakres i wartość

nakładów oraz kosztów zarządu. Ponadto pozwany zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń powoda dotyczących okresu od 01.01.1995 r. do 31.12.2003 r.

Strony w zasadzie nie były również 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 był błędny, zaś konsekwencją konieczności ustalenia przez Sąd właściwych unormowań, jakie znajdowały zastosowanie w niniejszej sprawie, było ostatecznie oddalenie powództwa.

Nieruchomość znajdowała się w zarządzenie 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 2014 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 Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej 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 Gospodarki Komunalnej 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 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 Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej 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 należyłym 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 nie pogorszonym 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 był 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 prawne 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, powództwo podlegało oddaleniu, przy uwzględnieniu powołanych w uzasadnieniu przepisów.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwany wygrał proces, w związku z tym powód był zobowiązany zwrócić mu poniesione wydatki na celową obronę. Składały się na nie wynagrodzenie pełnomocnika (wg stawek minimalnych obowiązujących w dacie wszczęcia postępowania) – 7.200 zł, opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa – 17 zł oraz uiszczony poczet wydatków (wynagrodzenie biegłego) w łącznej kwocie 4.500 zł. Mając to na uwadze, zasądzone od powoda na rzecz pozwanego kwotę 11.717 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

O nieopłaconych kosztach sądowych orzeczono 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.