

*Sygn. akt: I ACa 832/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Bożena Wiklak</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Hanna Rojewska</b> <b>SO del. Jolanta Żałoba (spr.)</b>
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. W. (1) i H. S. (1)**

przeciwko **Gminie M. Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 lutego 2014 r. sygn. akt II C 264/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Z. W. (1) i H. S. (1) na rzecz Gminy M. Ł. w częściach równych kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 832/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 lutego 2013 r. Z. W. (1) i H. S. (1) wniosły o zasądzenie od Gminy M. Ł. solidarnie na ich rzecz kwoty 100.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę w postaci utraconych korzyści, wyrządzoną w wyniku pozbawienia powódek prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania z kosztami zastępstwa procesowego według podwójnej stawki oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczeń powódek.

W piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2013 r. powódki sprecyzowały, że podstawą ich roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy są stosowane w drodze analogii „przepisy o roszczeniach uzupełniających, to jest art. 224 § 2 i art. 225 k.c., bezpodstawnym wzbogaceniu lub odpowiedzialności deliktowej.”

Na rozprawie w dniu 10 lipca 2013 r. powódki sprecyzowały, że wnoszą o zasądzenie kwoty 100.000 zł z tytułu pozbawienia ich władztwa nad nieruchomością i uniemożliwienia im pozyskiwania środków z wynajmu lokali w okresie od 1994 r. do 2008 r.

**Wyrokiem z dnia 26 lutego 2014 roku wydanym w sprawie sygn. akt II C 264/13 Sąd Okręgowy w Łodzi:**

1. **oddalił powództwo;**

2. **zasądził od Z. W. (1) i H. S. (1) na rzecz Gminy M. Ł. kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W 1945 r. nieruchomość znajdująca się w Ł. przy ul. (...) stanowiła własność małżonków A. i A. K. (1) w  $\frac{3}{4}$  części i S. L. w  $\frac{1}{4}$  części. Miejsce zamieszkania i losy S. L. po zakończeniu II W. Światowej pozostają nieznane. A. K. (2) zmarł w 1943 r. Po jego śmierci właścicielką  $\frac{3}{4}$  części nieruchomości stała się A. K. (1). Spadek po A. K. (1) odziedziczył jej siostrzeniec W. W.. Z kolei spadek po W. W. nabyli jego żona J. W. oraz dzieci Z. W. (2), H. S. (1) oraz synowie zmarłej córki S. S. (1): P. S. (1) i P. S. (2). Spadek po zmarłym Z. W. (2) nabyły jego żona Z. W. (1) oraz córki I. T. i E. K..

Postanowieniem z dnia 16 marca 1961 r. wydanym na wniosek Skarbu Państwa - Wydziału Finansowego Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi w sprawie o sygn. akt V Ns. I 653/61 Sąd Powiatowy dla Miasta Ł. w Ł. stwierdził, że Skarb Państwa na podstawie przedawnienia - zasiedzenia jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 2068 łokci kw. oznaczonej hip. nr 1293d rep. hip. nr (...). Decyzją z dnia 29 kwietnia 1994 r. Urząd Wojewódzki w Ł. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, stwierdził nabycie przez Gminę Ł. z mocy prawa nieodpłatnie własności całości nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntu, jako działka nr (...) o pow. 685 m<sup>2</sup> w obrębie W-25, uregulowanej w księdze wieczystej nr kw (...). Po wydaniu tej decyzji Gmina M. Ł. dokonała wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr (...) i jego sprzedaży w dniu 27 lipca 1994 r. Następnie w dniu 25 stycznia 2002 r. Gmina sprzedała wyodrębniony lokal nr (...).

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2004 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II C 1467/03 Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie ze skargi H. S. (1), Z. W. (1), I. T. i E. K. o wznowienie postępowania w sprawie o zasiedzenie, zmienił postanowienie Sądu Powiatowego dla Miasta Ł. w Ł. z dnia 16 marca 1961 r. w ten sposób, że ustalił, iż Skarb Państwa nabył z dniem 1 stycznia 1956 r., w trybie art. 34 ust. 1 lit. a dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87) własność udziału  $\frac{1}{4}$  w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadził księgę wieczystą kw nr (...) i oddalił wniosek w pozostałej części. Wyrok jest prawomocny od dnia 20 maja 2004 r.

W dniu 25 maja 2005 r. I. T., E. K. wniosły o ujawnienie ich w księdze wieczystej, jako współwłaścielek nieruchomości po  $\frac{1}{12}$  części, a pozostałych współwłaścicieli: Z. W. (1) – w  $\frac{1}{12}$  części, H. S. (1) – w  $\frac{1}{4}$  części, P. S. (2) – w  $\frac{1}{8}$  części i P. S. (1) – w  $\frac{1}{8}$  części. Wniosek ten został oddalony postanowieniem z dnia 6 maja 2006 r. z uwagi na pozostającą w mocy decyzję komunalizacyjną. W 2005 r. doszło do spotkania E. W., I. W. (1), A. S. oraz przedstawicieli Gminy. Celem spotkania było wprowadzenie współwłaścicieli w posiadanie nieruchomości. Przedstawiciele Gminy oświadczyli, że Gmina będzie nadal sprawować zarząd nad nieruchomością, ale nie kwestionowali praw współwłaścicieli do nieruchomości. W 2005 r. odbyło się także zebranie wspólnoty mieszkaniowej, w którym uczestniczyli właściciele nieruchomości: I. T., E. K., Z. W. (1) oraz A. S.. Nikt nie

kwestionował prawa własności tych osób do nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości nie uzyskiwała żadnych wpłat, ani zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Koszty zarządzania nieruchomością ponosiła Gmina, która przedstawiała pozostałym współwłaścicielom sprawozdania z wykonywanego zarządu. H. S. (1) otrzymała rozliczenia podatkowe nieruchomości za lata 2006 i 2007. Począwszy od 2007r., za zgodą właścicieli na nieruchomości zamieszkali: A. S. (syn H. S. (1)), K. G. (wnuczka H. S. (1)), E. K., S. S. (2), R. S. (wnuk H. S. (1)).

W dniu 2 czerwca 2008 r. H. S. (1), E. K., Z. W. (1), I. T., P. S. (2), P. S. (1) i Gmina Ł. zawarli umowę o zarządzanie przedmiotową nieruchomością z firmą (...) w Ł.. Wówczas Gmina przedstawiła pozostałym współwłaścicielom rozliczenie dotyczące nieruchomości za ostatnie 10 lat. Do przekazania zarządu i dokumentacji nieruchomości nowemu zarządcy doszło w dniu 27 lipca 2008 r. Począwszy od 2008 r. były organizowane zebrania współwłaścicieli nieruchomości.

Decyzją z dnia 16 lipca 2009 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził, że decyzja Wojewody (...) z dnia 29 kwietnia 1994 r. w sprawie nabycia przez Gminę Ł. z mocy prawa, nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w części dotyczącej własności lokali mieszkalnych nr (...) z przypadającymi tym lokalom udziałami w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego w gruncie, została wydana z naruszeniem prawa, lecz wywołała nieodwracalne skutki prawne, a w pozostałej części stwierdził nieważność tej decyzji.

W dniu 16 października 2009 r. powódki ponownie wniosły o ujawnienie praw współwłaścicieli w księdze wieczystej nieruchomości. Przedmiotowy wniosek został oddalony postanowieniem z dnia 31 stycznia 2011 r. z uwagi na brak wykazania, że P. S. (1) i P. S. (2) są następcami prawnymi H. S. (2). Spadek po H. S. (2) zmarłym w dniu 17 września 1980 r. nabyli synowie P. S. (2) i P. S. (1) po 1/2 części każdy z nich.

Decyzją z dnia 25 maja 2010 r. Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nieodpłatnego nabycia z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. przez Gminę M. Ł. własności udziału wynoszącego 2/3 części we współwłasności niewyodrębnionych lokali, wraz z odpowiadającymi tej części udziałami w nieruchomości wspólnej, znajdujących się w budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...) w Ł.. Natomiast decyzją z dnia 16 sierpnia 2010 r. Wojewoda (...) stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. przez Gminę M. Ł. własności udziału wynoszącego 1/4 części we współwłasności niewyodrębnionych lokali wraz z odpowiadającym tej części udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej znajdujących się w budynku wielomieszkaniowym na w/w nieruchomości.

We wniosku z dnia 30 maja 2011 r. powódki ponownie wniosły o wpisanie współwłaścicieli w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Wniosek został uwzględniony, a współwłaściciele ujawnieni w księdze z dniem 26 sierpnia 2011 r.

Spadek po P. S. (2) zmarłym dnia 15 stycznia 2012 r. nabyli żona E. S. z domu Ł., córka I. W. (2) i syn S. S. (2) po 1/3 części każde z nich. W dniu 12 października 2012 r. w księdze wieczystej został ujawniony S. S. (2), jako współwłaściciel w 1/8 części - na podstawie umowy o dział spadku i zniesienie współwłasności.

Ostatecznie, jako współwłaściciele nieruchomości w księdze wieczystej figurowali: Gmina M. Ł. w 1/4 części, H. S. (1) – w 1/4 części, Z. W. (1) – 1/12 części, E. K. – w 1/12 części, I. T. – w 1/12 części, P. S. (1) – w 1/8 części i S. S. (2) – w 1/8 części. Na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 6 lutego 2013 r. E. K. i I. T., jako współwłaścicielki nieruchomości w udziałach wynoszących po 1/12 darowały te udziały Z. W. (1).

W dniu 6 lutego 2012 r. P. S. (2), P. S. (1), I. T., Z. W. (1), H. S. (1) i E. K. złożyli w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wniosek o zawezwanie Gminy M. Ł. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 90.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę w postaci pomniejszenia wartości spornej nieruchomości stanowiącej ich współwłasność – na skutek sprzedaży przez przeciwnika w złej wierze odrębnej własności lokalu. Do zawarcia ugody pomiędzy uczestnikami nie doszło.

Również w dniu 6 lutego 2012 r. P. S. (2), P. S. (1), I. T., Z. W. (1), H. S. (1) i E. K. złożyli w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wniosek o zawiązanie Gminy M. Ł. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 350.000 zł tytułem naprawienia szkody powstałej w wyniku pozbawienia prawa własności wnioskodawców do spornej nieruchomości. Także w tej sprawie do zawarcia ugody nie doszło.

Henna R. L., jako spadkobierczyni Izraela M. L. uzyskała odszkodowanie z tytułu utraty prawa własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Odszkodowanie zostało przyznane na podstawie międzynarodowej umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych, tzw. układu indemnizacyjnego zawartego pomiędzy rządem PRL a Stanami Zjednoczonymi Ameryki Północnej.

Rozważając podstawę prawną zgłoszonego roszczenia Sąd Okręgowy wskazał na przepisy art. 206 k.c. i art. 207 k.c. Powołał się również na uchwałę siedmiu sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r. wydaną w sprawie o sygn. akt III CZP 88/12 (OSNC z 2013 r., nr 9, poz. 103), gdzie przyjęto, iż współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. (por. również uchwałę SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC z 2009 r., nr 4, poz. 53; wyrok SN z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD z 2011 r., nr 2, poz. 27; postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12, LEX nr 1347837).

Zgodnie z art. 224 § 1 i 2 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba, że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

Stosownie natomiast do treści art. 225 k.c., obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Sąd Okręgowy wskazał, iż roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest należnością jednorazową, a nie okresową i może być dochodzone z uwzględnieniem ogólnych terminów przedawnienia wynikających z art. 118 k.c., chyba że nastąpił zwrot rzeczy. W takim przypadku termin przedawnienia roszczeń przeciwko samoistnemu posiadaczowi reguluje art. 229 § 1 k.c., zgodnie z którym roszczenie przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (por. wyrok SN z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 sierpnia 2008 r., I ACa 235/08, LEX nr 1120096).

W uzasadnieniu wskazano, że dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w ułamkowej części ponad przysługujący Gminie M. Ł. udział uznać należało za dopuszczalne co do zasady. Jednakże roszczenie to Sąd Okręgowy uznał za przedawnione i dlatego bezzasadne.

Jak wskazano, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W realiach tej sprawy zwrot rzeczy wspólnej, to jest faktyczne dopuszczenie powódek do zarządzania, a tym samym do współposiadania rzeczy, nastąpiło z dniem 2 czerwca 2008 r., czyli z dniem podpisania umowy o zarządzanie nieruchomością przez firmę (...) przez wszystkich współwłaścicieli, w tym powódki i pozwaną, choć już po uprawomocnieniu się wyroku w sprawie o wznowienie postępowania o nabycie nieruchomości w drodze

przemilczenia powódki miały świadomość, że Skarb Państwa nabył jedynie udział wynoszący 1/4 części nieruchomości. W konsekwencji, Gmina M. Ł. na skutek komunalizacji mienia państwowego również nabyła z dniem 27 maja 1990 r. jedynie udział wynoszący 1/4 części nieruchomości, co zostało następnie potwierdzone na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 16 sierpnia 2010 r. Gmina nie kwestionowała uprawnień pozostałych współwłaścicieli do nieruchomości, pomimo braku ich ujawnienia w księdze wieczystej. Już w 2005 r. z inicjatywy Gminy doszło do spotkania z współwłaścicielami nieruchomości, podczas którego zarządzanie nieruchomością pozostawiono Gminie za dorozumianą zgodą pozostałych współwłaścicieli. W latach 2006-2007 Gmina również nie kwestionowała uprawnień współwłaścicieli, natomiast w dniu 2 czerwca 2008 r. doszło do zawarcia przez wszystkich współwłaścicieli umowy o zarządzanie nieruchomością przez firmę (...), co ostatecznie potwierdziło uznanie przez Gminę praw innych właścicieli do współdecydowania o nieruchomości. W tym dniu doszło także w istocie do przekazania przez Gminę pozostałym współwłaścicielom posiadania nieruchomości w zakresie przewyższającym przysługujący jej udział. W tym okresie powódki – podobnie jak pozostali współwłaściciele – nie były jeszcze ujawnione w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy wskazał, że wpis prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej nie jest niezbędny do powstania, ani przeniesienia prawa własności, a zatem ma charakter deklaracyjny. Powódki nie udowodniły, że pozwana bądź też sądy orzekające w sprawach związanych z zarządzeniem nieruchomości kwestionowały legitymację współwłaścicieli do występowania z roszczeniami.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódek o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej przedawniło się z dniem 2 czerwca 2009 r. Wskazał przy tym, że rozliczenie współwłaścicieli z tego tytułu następuje na podstawie art. 224-225 k.c. i wyklucza możliwość stosowania w tym zakresie przepisów o naprawieniu szkody lub bezpodstawnym wzbogaceniu.

Nawet jednak w przypadku uznania, że podstawa faktyczna zgłoszonego roszczenia obejmuje roszczenia odszkodowawcze, żądanie pozwu także byłoby przedawnione. Zarówno zgodnie z obowiązującym do dnia 10 sierpnia 2007 r. art. 442 § 1 k.c., jak i obowiązującym od tej daty art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c., znajdującym zastosowanie do roszczeń nieprzedawnionych w dniu wejścia w życie ustawy, roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia, a w każdym przypadku z upływem lat dziesięciu od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Powódki, jako współwłaścicielki spornej nieruchomości posiadały wiedzę o stanie prawnym i władaniu nieruchomością przez Gminę w całym okresie następującym po wydaniu w dniu 29 kwietnia 1994 r. decyzji komunalizacyjnej, a najpóźniej od dnia 6 maja 2006 r. posiadały pełną wiedzę o tym, że to pozwana Gmina M. Ł. jest podmiotem odpowiedzialnym za ewentualnie wyrządzone im szkody, także mogące się wiązać z wyodrębnieniem i sprzedażą poszczególnych lokali. Stąd też roszczenie odszkodowawcze - aczkolwiek nieskonkretyzowane, co do postaci i okoliczności wyrządzenia szkody - musiałoby zostać uznane za przedawnione najpóźniej z dniem 6 maja 2009 r.

Z tych też względów sąd stwierdził, iż nie miało znaczenia skierowanie w dniu 6 lutego 2012 r. do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wniosków o zawezwanie do prób ugodowych, a zwłaszcza w sprawie o zapłatę kwoty 350.000 zł tytułem naprawienia szkody powstałej w wyniku pozbawienia prawa własności wnioskodawców do spornej nieruchomości. Termin przedawnienia tego roszczenia upłynął bowiem na blisko 3 lata przed złożeniem wniosku o zawezwanie do próby ugodowej.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie zachodziły podstawy do nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia z powołaniem się na instytucję nadużycia prawa podmiotowego i zasady współzycia społecznego (art. 5 k.c.). W sprawie nie zachodziły żadne okoliczności pozwalające na stwierdzenie, że powódki, jako współwłaścicielki zostały pozbawione współposiadania, czy współkorzystania na skutek szczególnych zdarzeń, np. w wyniku podstępu, aktu przemocy, co uzasadniałoby przyjęcie, że powołanie się na zarzut przedawnienia jest nie do pogodzenia z zasadami współzycia społecznego. Stan prawny nieruchomości, stwarzający konieczność wznowienia postępowania w sprawie nabycia nieruchomości przez przemilczenie, jak również odwrócenia skutków decyzji komunalizacyjnej, nie oznaczał, że powódki nie miały możliwości wcześniejszego zgłoszenia i dochodzenia roszczeń przeciwko Gminie. Co najmniej

od uprawomocnienia się wyroku w sprawie ze skargi o wznowienie postępowania, to jest od dnia 20 maja 2004 r., uprawnień współwłaścicieli do nieruchomości nie były przez Gminę kwestionowane. Stąd też od tej daty współwłaściciele, w tym również powódki, mieli możliwość podjęcia stosownej akcji procesowej celem przerwania biegu terminu przedawnienia roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy – w tym zwłaszcza poprzez zawezwanie do próby ugodowej. Wbrew stanowisku powódek, brak ujawnienia współwłaścicieli w księdze wieczystej nie stał na przeszkodzie formułowaniu tego typu roszczeń, jako że wpis prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej ma jedynie charakter deklaracyjny. Z kolei wydanie decyzji nadzorczej z dnia 16 lipca 2009 r. o stwierdzeniu nieważności decyzji komunalizacyjnej, a w części stwierdzające wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa (w przypadku, gdy wywołała ona nieodwracalne skutki prawne), miało wprowadzić skutek wsteczny, co jednak nie wykluczało wcześniejszego wysuwania roszczeń zmierzających przede wszystkim do rozliczenia współwłaścicieli.

Ze wszystkich przytoczonych wyżej względów Sąd Okręgowy oddalił żądanie pozwu.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

### ***Apelację od tego wyroku wywiodły powódki Z. W. (1) i H. S. (1) wyrok w całości i zarzucając mu:***

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 233 § 1 k.p.c. **poprzez:**

a. dokonanie oceny dowodów w sposób niewszzechstronny i sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, polegający na uznaniu, iż nieujawnienie prawa własności w księdze wieczystej nie stanowi przeszkody do wykonywania prawa własności przez powódki, z uwagi na charakter deklaracyjny wpisu w sytuacji, w jakiej znalazły się powódki po prawomocnym orzeczeniu Sądu Okręgowego z roku 2004, a ponadto pominięcie faktu, iż strona pozwana do czasu ujawnienia powódek w księdze wieczystej kwestionowała legitymację współwłaścicieli do występowania z powództwami związanymi z przedmiotową nieruchomością,

b. stwierdzenie, że powódki miały wiedzę na temat przysługującego im prawa do nieruchomości i nie reagowały w czasie wcześniejszym, czyli od dnia 29 kwietnia 1994 r., kiedy została wydana decyzja komunalizacyjna, na podstawie której nastąpiło stwierdzenie nabycia nieruchomości w całości przez Gminę, a ponadto poprzez pominięcie faktu, iż powódki usiłowały wznowić postępowanie o nabycie nieruchomości oraz faktu, iż decyzja komunalizacyjna była przyczyną oddalenia pierwszego wniosku powódek o ujawnienie ich prawa własności w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

### ***2. naruszenie prawa materialnego, to jest:***

a. art. 6 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że strona powodowa nie udowodniła powództwa co do wysokości w skarżonej części,

b. art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie zarzutu procesowego powódek opierającego się na art. 5 k.c. w sytuacji, gdy zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwaną Gminę, w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie oraz okoliczności faktycznych, stanowił naruszenie prawa podmiotowego i był sprzeczny z zasadami współzycia społecznego,

c. art. 229 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że termin przedawnienia roszczeń upływa po roku od dnia zwrotu rzeczy w sytuacji, w której pozwana Gmina Ł. nie była samoistnym posiadaczem, ale współwłaścicielem spornej nieruchomości,

d. art. 118 k.c. poprzez niezastosowanie przepisów wskazanych artykułów i uznaniu, że upłynął w stosunku do spornych roszczeń termin przedawnienia,

e. art. 405 k.c. poprzez brak uwzględnienia, że spełnienie świadczenia czyni zadość zasadom współzycia społecznego, że za korzystanie z cudzej nieruchomości należy się wynagrodzenie (bezpodstawne wzbogacenie).

***Powołując się na te zarzuty powódki wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódek kosztów procesu według norm przepisanych za postępowanie w pierwszej instancji i postępowanie odwoławcze ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do Sądu I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.***

Równocześnie skarżące wniosły o załączenie akt spraw Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi o sygnaturach: VIII Cupr 229/09, I C 253/09, I C 396/09, VIII Cupr 813/09, VIII Cupr 1348/09 oraz Sądu Okręgowego w Łodzi o sygnaturze III Ca 1356/13 i przeprowadzenie dowodu z dokumentów tworzących w/w akta postępowań od kart 1 do ostatniej na okoliczności wskazane w treści uzasadnienia.

W uzasadnieniu apelacji powódki wskazały, iż wpis prawa współwłasności powódek w KW nr (...) do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) dokonany został z opóźnieniem, ponieważ wyrok z dnia 13 kwietnia 2004 r. odnosił się do Skarbu Państwa, natomiast dnia 29 kwietnia 1994 r. wydana została Decyzja Wojewody (...) znak: GG.V - (...) stwierdzająca nabycie przez Gminę Ł. z mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Ł. na ul. (...), uregulowanej w księdze wieczystej o Nr KW (...). Dlatego w sprawie zachodziła potrzeba stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji Wojewody (...). Skarżące wskazały także, że dla sądów orzekających w sprawach o opróżnienie lokalu mieszkalnego jak i zapłatę zaległych należności czynszowych wcale nie było oczywiste, że zarządca nieruchomości działający na podstawie umowy zawartej przez wszystkich współwłaścicieli w dniu 2 czerwca 2008 r. posiadał pełną legitymację wynikającą wprost z ww. umowy do dokonywania czynności w imieniu swych klientów.

Apelujące podały także, że Sąd I instancji nie wziął pod uwagę bezumownego korzystania z nieruchomości, a swoje rozważania oparł na podstawie art. 229 k.c. Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2004 r., sygn. akt IV CK 613/2003 podkreśliły, iż wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Przedawnienie takiego roszczenia następuje w terminie określonym w art. 229 k.c., co oznacza, że w okresie jednego roku, o jakim mowa w tym przepisie, właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały okres korzystania z jego rzeczy, nie przekraczający jednak 10 lat, a to ze względu na treść art. 118 k.c.

Zdaniem skarżących sąd dokonał błędnych ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, wskazując że pozwana wielokrotnie kwestionowała legitymację procesową powódek w sprawie. Gmina z jednej strony nie podważała prawa własności powódek, jednak z drugiej strony nie uznawała ich legitymacji do działania mającego na celu jak najszybsze uporządkowanie kwestii prawa do nieruchomości. Powódki jak i pozostali współwłaściciele prywatni spornej nieruchomości od chwili faktycznego przejęcia kontroli nad nieruchomością przez nowego administratora zaczęły podejmować wszelkie czynności zmierzające do uporządkowania spraw związanych z nieruchomością, podejmując działania zarówno przed organami administracji jak i sądami, np. występowały do sądu z powództwami eksmisyjnymi i o zapłatę. Sądy orzekające w tych sprawach, w wyrokach oddalających powództwo, w większości przypadków nie uznawały legitymacji procesowej powódek. Co więcej - Gmina Ł. - występująca w sprawach o opróżnienie lokalu mieszkalnego jako interwenient uboczny także negocjowała legitymację procesową powódek powołując się na aktualne zapisy w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Powódki posiadając wiedzę o ukształtowanej w ich sprawach linii orzeczniczej nie wystąpiły przeciwko Gminie Ł. z roszczeniem będącym przedmiotem sporu w niniejszej sprawie przed uzyskaniem wpisu w księdze wieczystej, co wobec ukształtowanego w ich sprawach orzecznictwa sądu wydawało się być uzasadnione. Sądy w przedmiotowych sprawach przyjmowały, iż powódki do chwili dokonania wpisu w księdze wieczystej i ujawnienia ich, jako współwłaścicieli nie miały prawa występować z roszczeniami dotyczącymi

rzeczony nieruchomości. Przyjęcie takiej interpretacji spowodowało, iż powódki - osoby w podeszłym już wieku - czekały do momentu wpisania ich prawa własności do księgi wieczystej, by wytoczyć powództwo odszkodowawcze przeciwko Gminie Ł., która przez wiele lat pobierała pożytki z nieruchomości ich kosztem nie będąc de facto do tego uprawniona

Powódki wskazały także, że Gmina Ł. nie była posiadaczem samoistnym, a jest i była współwłaścicielem nieruchomości. Gmina Ł. przez wiele lat uniemożliwiała powódkom czerpanie korzyści z ich własności. Nie ulega w ocenie strony powodowej żadnej wątpliwości, iż pozwana Gmina Ł. była od samego początku w złej wierze.

W ocenie skarżących skorzystanie przez pozwaną z zarzutu przedawnienia rzeczony roszczenia jest sprzeczne z art. 5 k.c., z uwagi na fakt, iż sama Gmina Ł. wielokrotnie kwestionowała roszczenia powódek do spornej nieruchomości. Zła wola Gminy Ł. nie jest również bez znaczenia, dla oceny czy skorzystanie z dobrodziejstwa zarzutu przedawnienia nie stanowi nadużycia prawa w rozumieniu 5 k.c.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie apelacyjne.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja powódek Z. W. (1) i H. S. (1) jako niezasadna podlega oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.c. stwierdzić trzeba, iż jest on całkowicie chybiony. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, poczynione w oparciu o należytą ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, zgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a więc ocenę przeprowadzoną bez przekroczenia ram swobodnej oceny dowodów zakreślonych powołanym przepisem. Podkreślić należy, iż skuteczne zakwestionowanie tej swobody wymaga od skarżącego wykazania, że w następstwie istotnych błędów logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego albo też pominięcia dowodów prowadzących do wniosków odmiennych, niż przyjęte przez sąd orzekający, ocena dowodów była oczywiście błędna lub rażąco wadliwa. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął to sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż dokonana przez sąd. Prawidłowe postawienie zarzutu z art. 233 § 1 k.p.c. wymaga zatem od skarżącego wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. Nie jest nim inna ocena tych samych dowodów przeprowadzona przez skarżącego. Jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. wyrok SN z dn. 27.09.2002r, II CKN 817/00, O.: L.).

W przedmiotowej sprawie choć skarżące zgłaszają zarzut naruszenia przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c., to w istocie nie kwestionują ustaleń faktycznych sądu, a jedynie dokonują ich odmiennej oceny prawnej. Nie jest to jednak kwestia naruszenia prawa procesowego, a ewentualnego naruszenia prawa materialnego. Skarżące nie wykazują ani pogwałcenia zasad logicznego rozumowania i właściwego kojarzenia faktów w ocenie dowodów dokonanej przez sąd, ani też sprzeczności tego rozumowania z zasadami doświadczenia życiowego. Reasumując stwierdzić należało, iż apelujące w żaden sposób nie podważają oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, dlatego też zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może się ostać.

Omówienie powołanego w apelacji zarzutu naruszenia prawa materialnego – w postaci wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego – rozpocząć należy od zwrócenia uwagi na pewien brak konsekwencji w określaniu żądania przez stronę powodową, reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika. Powódki bowiem w pozwie określiły swoje żądanie jako odszkodowanie za szkodę w postaci utraconych korzyści, wyrządzoną w wyniku pozbawienia ich prawa własności nieruchomości, potem wskazywały, że są to roszczenia o wynagrodzenie za skorzystanie z rzeczy, do których przez analogię zastosowanie mogą mieć przepisy o roszczeniach uzupełniających,



to jest art. 224 § 2 i art. 225 k.c., o bezpodstawnym wzbogaceniu lub odpowiedzialności deliktowej. Wreszcie sprecyzowały, iż dochodzona przez nich kwota 100.000 zł wynika z pozbawienia ich władztwa nad nieruchomością i uniemożliwienia im pozyskiwania środków z wynajmu lokali w okresie od 1994 r. do 2008 r.

Wprawdzie nawet strona reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie ma obowiązku wskazania podstawy prawnej zgłoszonego roszczenia, jednak musi określić jego podstawę faktyczną. Ten wskazywany wyżej brak zdecydowania powódek w zakresie określenia podstawy faktycznej wywodzonego roszczenia mógł Sądowi Okręgowemu stwarzać pewne problemy w kwalifikacji prawnej zgłoszonego żądania, niemniej jednak – zdaniem Sądu Apelacyjnego – ostatecznie Sąd I instancji dokonał prawidłowej subsumcji prawnej ustalonego stanu faktycznego. Mając na względzie twierdzenia powódek zawarte w pozwie, późniejszych pismach procesowych oraz złożonych przez nie zeznaniach, zasadnie Sąd Okręgowy przyjął, iż w niniejszej sprawie powódki dochodzą wynagrodzenia (zwanego też przez nie odszkodowaniem) za niemożność władania nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) stanowiącą współwłasność m.in. powódek i pozwanej Gminy M. Ł. w okresie od 1994 roku do czerwca 2008 roku (niemożność korzystania z tej nieruchomości). Jak podnoszą powódki i jak przyjmuje też Sąd Okręgowy, w okresie tym powyższą nieruchomością władała wyłącznie Gmina M. Ł. z wyłączeniem innych współwłaścicieli.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu pierwszej instancji, iż podstawę prawną tak określonego żądania stanowią przepisy art. 224 § 2 lub 225 k.c. Na podstawie tychże przepisów, o ile spełnione są przesłanki w nich określone, współwłaściciel nieruchomości może domagać się od pozostałych współwłaścicieli korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy (tak również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.03.2008r, III CZP 3/08, OSNC rok 2009, Nr 4, poz. 53, uchwale z dnia 10.05.2006r, III CZP 9/06, OSNC rok 2007, Nr 3, poz. 37, uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19.03.2013r, III CZP 88/12, OSNC rok 2013, Nr 9, poz. 103).

W uzupełnieniu rozważań Sądu Okręgowego wskazać trzeba, iż zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie to jest nazywane ustawowym uprawnieniem współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej. Przysługujące w stosunku wewnętrznym współwłasności uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej jest niezależne od wielkości udziału we własności. W licznych orzeczeniach Sąd Najwyższy podkreślał, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej jako całości, nie zaś tylko takiej części, która odpowiada wielkości jego udziału (np. uzasadnienie wyroku SN z dnia 25.10.1973 r., III CRN 247/73, OSNCP 1974, nr 9, poz. 151; uzasadnienie uchwały SN z dnia 19.07.1983 r., III CZP 32/83, OSNCP 1984, nr 2-3, poz. 26; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27.04.2001 r., III CKN 21/99, niepubl.; uzasadnienie wyroku SN z dnia 7.02.2003 r., III CKN 1386/00, niepubl.).

W konsekwencji współposiadaczowi rzeczy w każdym przypadku pozbawienia go posiadania lub niedopuszczenia go do współposiadania, przysługuje na podstawie art. 222 § 1 w związku z art. 206 k.c. przeciwko współposiadaczowi - naruszytelowi, dochodzone w procesie roszczenie o dopuszczenie do posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c. Nie ma powodów do tego, aby w sprawie o roszczenie windykacyjne między współwłaścicielami w zakresie nieuregulowanym przepisami o współwłasności nie stosować przepisów normujących roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne. O ile przepis art. 207 k.c. wyklucza stosowanie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. między współwłaścicielami w zakresie dotyczącym pożytków, o tyle brak podstaw do wyłączenia stosowania art. 224 § 2 i art. 225 k.c. między współwłaścicielami w zakresie dotyczącym wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy. Dlatego też współwłaściciel pozbawiony współposiadania rzeczy lub korzystania z niej przez innego współwłaściciela powinien móc dochodzić od niego na zasadach określonych w art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. roszczenia o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy. Roszczenia tego może dochodzić zarówno w sprawie o zniesienie współwłasności rzeczy wspólnej, jak i w odrębnym procesie, w sytuacji gdy żądanie zniesienia współwłasności nie zostało zgłoszone. Przy czym podkreślić należy, iż roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się określonych w art.

224 § 2 lub w art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. przesłanek w razie naruszenia przez tego innego współwłaściciela art. 206 k.c. (tak SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 25.10.1973 r., III CRN 247/73).

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostawało, iż pozwana Gmina M. Ł. jako współwłaściciel nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) do czerwca 2008 roku posiadała tę nieruchomość z wyłączeniem innych współwłaścicieli, w tym powódek. Posiadanie to miało charakter posiadania bezprawnego, jako że pozostali współwłaściciele nieruchomości nie zrzekli się jej współposiadania na rzecz jednego ze współwłaścicieli. Wręcz przeciwnie, powódki co najmniej od 2003 roku (wystąpienie ze skargą o wznowienie postępowania w sprawie o zasiedzenie stwierdzone postanowieniem Sądu Powiatowego dla Miasta Ł. w Ł. z dnia 16 marca 1961r.) podejmowały działania mające na celu przywrócenie im prawa własności i posiadania przedmiotowej nieruchomości. Żądanie zgłoszone w niniejszym procesie miało zaś na celu zrekompensowanie powódkom tego okresu, kiedy wskutek bezprawnego władania całą nieruchomością przez jednego ze współwłaścicieli, były one pozbawione możliwości władania przedmiotową nieruchomością.

Powtórzyć należy, iż podstawę prawną tak określonego żądania stanowiły przepisy art. 224 § 1 k.c. lub z art. 225 k.c. Sąd Okręgowy dokonał zatem właściwej kwalifikacji prawnej roszczeń zgłoszonych przez powódki. Zarzut apelujących, że przepisy te dotyczą posiadacza rzeczy, a pozwana Gmina nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości, lecz była i jest jej współwłaścicielem, nie odnosi przy tym skutku. Jak wskazano bowiem wyżej, współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy właśnie na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.

Konsekwencją oparcia roszczeń w niniejszej sprawie na powołanych przepisach jest stosowanie przepisu art. 229 k.c. w zakresie terminu przedawnienia tych roszczeń. Przepis art. 229 k.c. przewiduje roczny termin przedawnienia roszczeń m.in. o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy czy o naprawienie szkody wynikającej z pogorszenia rzeczy, który to termin liczony jest od dnia zwrotu rzeczy.

Przepis ten został prawidłowo zastosowany przez Sąd Okręgowy, który słusznie doszedł do konkluzji, iż roszczenie powódek uległo przedawnieniu, a zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 229 k.c. jest chybiony. Skarżące zdają się upatrywać tego naruszenia wyłącznie w tym, że w przepisie art. 229 k.c. mowa jest o biegu terminu przedawnienia roszczeń właściciela rzeczy wobec samoistnego posiadacza tej rzeczy, gdy tymczasem pozwana jest współwłaścicielem rzeczy. Rzecz jednak w tym – co już kilkakrotnie podkreślano – że roszczenia współwłaściciela rzeczy wobec innego współwłaściciela rzeczy dotyczące wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z tej rzeczy, również znajdują oparcie w roszczeniach uzupełniających, do których w zakresie przedawnienia stosuje się właśnie przepis art. 229 k.c.

Oczywiście zgodzić należy się z apelującymi co do charakteru roszczenia o wynagrodzenie za bezprawne (bezumowne) korzystanie z rzeczy, że nie jest to świadczenie okresowe, lecz należność jednorazowa za cały okres korzystania z rzeczy przez jednego współwłaściciela z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Dlatego też w badanym przypadku współwłaścicielki nieruchomości mogłyby dochodzić roszczeń o wynagrodzenie z uwzględnieniem ogólnych terminów przedawnienia zawartych w art. 118 k.c., czyli za okres 10 lat. Apelujące pomijają jednak bardzo istotną okoliczność, że przepis art. 229 k.c. wiąże początek biegu przedawnienia roszczeń współwłaściciela rzeczy przeciwko innemu współwłaścicielowi z dniem zwrotu rzeczy. Po wydaniu rzeczy obowiązuje dodatkowy roczny termin, liczony od daty jej zwrotu. A zatem w przypadku odzyskania władztwa nad rzeczą przez współwłaściciela rzeczy mógłby on dochodzić wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z całej rzeczy we wcześniejszym okresie przez innego współwłaściciela za cały okres tego władania określany z uwzględnieniem terminów przedawnienia określonych w art. 118 k.c., jednakże aby nie narazić się na zarzut przedawnienia takiego roszczenia, musiałby wystąpić ze stosownym żądaniem przed upływem roku od odzyskania władztwa nad rzeczą.

Przepis art. 229 k.c. nie określa bliżej pojęcia „zwrot rzeczy”. Przyjmuje się powszechnie, że chodzi tu o zwrot w tym znaczeniu, że rzecz znalazła się ponownie w posiadaniu właściciela, bez względu na to, w jaki sposób to nastąpiło. W istocie chodzi więc o każdą sytuację, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą.

Zgodzić należy się z Sądem Okręgowym, iż Z. W. (1) i H. S. (1) zostały dopuszczone do współposiadania rzeczy wspólnej, czyli przedmiotowej nieruchomości, w dniu 2 czerwca 2008 roku, kiedy to wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami rzeczy, w tym pozwaną, podpisały z firmą (...) umowę o zarządzanie nieruchomością. W dacie tej nastąpił zatem zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 k.c. i rozpoczął swój bieg termin przedawnienia dla ewentualnych roszczeń powódek wobec Gminy M. Ł., która do 2 czerwca 2008r. władała nieruchomością z wyłączeniem innych współwłaścicieli.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji co do tego, że dla biegu terminu przedawnienia tych roszczeń prawnie obojętną pozostaje okoliczność nieujawnienia powódek w księdze wieczystej jako współwłaścicieli nieruchomości, czy nawet trudności w uzyskaniu takiego wpisu. Początek biegu terminu przedawnienia określonego w art. 229 k.c. powiązany jest bowiem z czynnością faktyczną – zwrotem rzeczy (odzyskaniem władztwa nad rzeczą) – a nie ujawnieniem praw właścicieli w księgach wieczystych, czy jakąkolwiek inną czynnością prawną. Dlatego też dla biegu terminu przedawnienia roszczeń powódek obojętne pozostawało również ewentualne kwestionowanie legitymacji współwłaścicieli przez sądy w sprawach o eksmisję czy zapłatę czynszu. Stąd wnioski dowodowe zawarte w apelacji o załączenie określonych tam akt innych spraw cywilnych były bezprzedmiotowe i nie zostały uwzględnione. Niezależnie od kwestionowania ich legitymacji czynnej w innych procesach sądowych powódki mogły bez przeszkód wystąpić wobec Gminy M. Ł. z powództwem o wynagrodzenie za ten okres, kiedy pozbawione były władztwa nad nieruchomością przez jednego ze współwłaścicieli.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd prawny Sądu Okręgowego co do przedawnienia roszczenia powódek wobec pozwanej Gminy. Wskazać tylko jeszcze można, iż sytuacji w tym zakresie nie zmieniło wystąpienie przez powódki w lutym 2012 roku z wnioskiem o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej. Wniosek ten złożony został bowiem znacznie po upływie terminu przedawnienia roszczeń, których dotyczył, a zatem nie wywołał zamierzonego skutku w postaci przerwania biegu przedawnienia. W konsekwencji stwierdzić trzeba, iż powódki wystąpiły z żądaniem pozwu w niniejszej sprawie znacznie po upływie terminu przedawnienia. Upływ terminu przedawnienia ich roszczenia nastąpił bowiem z dniem 2 czerwca 2009 roku.

Z tych względów zgłoszone w apelacji zarzuty naruszenia przepisów art. 229 k.c. i art. 118 k.c. uznać należało za całkowicie chybione.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się również w niniejszej sprawie naruszenia przepisu art. 5 k.c. W myśl tego przepisu nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Nadużycia prawa ze strony pozwanej Gminy M. Ł. skarżące upatrują w zgłoszonym zarzucie przedawnienia roszczeń powódek. Podkreślić należy, iż uwzględnienie zarzutu przedawnienia może być uznane za naruszające art. 5 k.c. tylko w sytuacjach wyjątkowych i jeśli przekroczenie terminu przedawnienia jest niewielkie. Jednocześnie muszą za tym przemawiać okoliczności konkretnego wypadku, zachodzące po stronie poszkodowanego oraz osoby zobowiązanej do naprawienia szkody, w tym charakter uszczerbku, jakiego doznał poszkodowany, przyczyna opóźnienia w dochodzeniu roszczenia i czas jego trwania (por. wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 611/12, postanowienie SN z dnia 15 marca 2005 r., II UK 203/04).

W przedmiotowej sprawie Sąd Apelacyjny nie dopatruje się takich szczególnych okoliczności przemawiających za nieuwzględnieniem zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwaną. Wbrew twierdzeniom apelacji wskazać należy, iż powódki były świadome swoich praw do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na długo przed ujawnieniem ich jako współwłaścicielki w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Jeszcze przed zawarciem umowy o zarządzanie nieruchomością w czerwcu 2008 roku, czyli przed dopuszczeniem do jej współposiadania, powódki wykazywały zainteresowanie przedmiotową nieruchomością, a pozwana Gmina umożliwiała im zapoznawanie się ze stanem zarządu tą nieruchomością. W 2005 roku doszło przecież do spotkania członków rodzin powódek i przedstawicieli Gminy, którego celem było wprowadzenie współwłaścicieli w posiadanie nieruchomości i choć ostatecznie do tego nie doszło, Gmina przedstawiała współwłaścicielom sprawozdania z

wykonywanego zarządu, a nawet przekazała powódce H. S. (1) rozliczenia podatkowe za rok 2006 oraz 2007. Po dopuszczeniu powódek do współposiadania nieruchomości nie stało na przeszkodzie do wystąpienia przez nie ze stosowanym powództwem o wynagrodzenie za czas pozbawienia ich władztwa nad tą nieruchomością. Jeszcze raz podkreślić należy, iż powódki były świadome swoich praw, skoro z jednej strony zawarły umowę o zarządzanie nieruchomością z innym podmiotem niż Gmina, z drugiej zaś – przed sądem dochodziły roszczeń związanych z prawidłowym zarządaniem nieruchomością (roszczeń o eksmisję czy zapłatę czynszu). Powódki potrafiły zatem zadbać o własne interesy i nie sposób uznać je za osoby nieporadne. Z drugiej strony przedawnienie roszczeń jest instytucją powszechnie znaną i powódki musiały mieć świadomość okoliczności, że upływ czasu działa na ich niekorzyść.

Tymczasem skarżące – mimo braku ograniczeń w działaniu – wystąpiły z pozwem w niniejszej sprawie prawie cztery lata po upływie terminu przedawnienia. Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej złożony zaś został ponad trzy lata po upływie tego terminu. Żadne okoliczności przytaczane w apelacji nie stanowią usprawiedliwienia dla ich bierności przez tak długi okres czasu.

Podkreślić jeszcze należy, iż w złożonej apelacji powódki nie zaprezentowały przekonujących twierdzeń, mających dawać świadectwo nadużycia prawa przez stronę pozwaną, zgłaszającą zarzut przedawnienia. Skarżące nie przybliżyły w szczególności żadnej zasady współżycia społecznego, która - w ich ocenie - miałyby decydować o uznaniu zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa, podczas gdy strona, domagając się zastosowania art. 5 k.c., powinna podjąć próbę sformułowania tej zasady współżycia społecznego, z którą niezgodne w jej ocenie jest czynienie użytku z prawa podmiotowego.

Z tych względów podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny uznał za nieuzasadniony.

Wreszcie jako nieuzasadniony odrzucić należało zarzut naruszenia przepisu art. 405 k.c., który to przepis nie miał w przedmiotowej sprawie zastosowania. Stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i następane k.c.) dopuszczalne jest wtedy, gdy brak jest innego środka prawnego umożliwiającego przywrócenie równowagi majątkowej bez prawnego uzasadnienia. Powództwo wytoczone w przedmiotowej sprawie oparte jest na innej podstawie faktycznej i prawnej niż powództwo o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. Jak już bowiem wskazano, roszczenie o wynagrodzenie dla współwłaściciela nieruchomości od innego współwłaściciela oparte jest na przepisach art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Roszczenie takie łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego (może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz wynajął) oraz roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku bezprawnego korzystania). Skoro zaś istnieje środek prawny uzyskania ochrony dla roszczeń powódek – powołane przepisy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. – roszczenia te nie mogą być oparte na bezpodstawnym wzbogaceniu. Powódki nie mogą także po upływie terminu przedawnienia przewidzianego w art. 229 § 1 k.c. dochodzić tych roszczeń na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację Z. W. (1) i H. S. (1) jako bezzasadną.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają przepisy art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c.