



Sygn. akt II CK 162/04

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa B. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
przeciwko G.B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 grudnia 2004 r.,

kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 2 grudnia 2003 r., sygn. akt [...],

oddala kasację.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację powodowego B. od wyroku Sądu Rejonowego w S., którym ten Sąd oddalił żądanie powoda skierowane przeciwko G.B. o zapłatę 17.447,30 zł z odsetkami z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z bliżej określonego lokalu mieszkalnego gminy. U podłoża tego wyroku legł pogląd, że powód, jako zarządca nieruchomości gminnej, nie może skutecznie dochodzić tej należności.

Kasacja powoda – oparta na podstawie pierwszej z art. 393¹ k.p.c. - zawierała zarzut naruszenia art. 25 ust. 3 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami i zmierzała do zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, bądź jego uchylenia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi w art. 25 ust. 1, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd gminy. W art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 2 ustawy zdefiniowane zostały najważniejsze czynności, składające się na to gospodarowanie. Stosownie do art. 25 ust. 3, wykonywanie tych czynności, z wyłączeniem wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7 i 8, może być powierzone zarządcom nieruchomości. Przewidziane w pkt 8 wyłączenie uprawnień zarządcy dotyczy m. in. podejmowania czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia. Kategoryczność tego wyłączenia sprawia, że omawiany przepis nie pozwala występować zarządcy m.in. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Wbrew stanowisku skarżącego, stwierdzić należy, że rację ma Sąd drugiej instancji, iż postanowienie umowne o przelewie wierzytelności przewidzianych w powołanym pkt 8 art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostawałoby w sprzeczności z art. 25 ust. 3 tej ustawy, co czyniłoby takie postanowienie

nieważnym (art. 58 § 1 k.c.). Prowadzi to do wniosku, że w obecnym stanie prawnym zarządca nieruchomości należącej do zasobu gminnego nie może występować z powództwem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Poza osądem Sądu Najwyższego pozostaje okoliczność, czy stan taki odpowiada zasadom pragmatyzmu w zarządzaniu zasobem gminnym, zwłaszcza w dużych aglomeracjach miejskich, gdyż regulacja tej kwestii należy do kompetencji ustawodawcy.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.