

Sygn. akt I ACa 169/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk
Sędziowie :	SA Zofia Kawińska-Szwed (spr.) SO del. Ewa Solecka
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 13 marca 2012 r., sygn. akt I C 230/10

- 1) oddala apelację;
- 2) zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym;
- 3) nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Apelacyjnego w Katowicach) 12.193 (dwanaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt trzy) złote tytułem opłaty od skargi kasacyjnej, od uiszczenia której pozwany Skarb Państwa jest zwolniony.

Sygn. akt I ACa 169/14

UZASADNIENIE

Powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) kwoty 355.356,00 zł z odsetkami od 11 marca 2010 r.

Wskazał w uzasadnieniu żądania, że umową z 5 sierpnia 2009 r. nabył od syndyka masy upadłości Spółdzielni Handlowo – Produkcyjnej (...) w D. nakłady w postaci budynku jednokondygnacyjnego wolnostojącego, podpiwniczego, z rampą transportową posadowione na terenie nieruchomości w W. przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Wartość nakładów została oszacowana w postępowaniu upadłościowym na kwotę 355 356 zł. Właścicielem nieruchomości jest pozwany, który nabył ją w drodze zasiedzenia. Powód wezwał pozwanego do odbioru nieruchomości w terminie do dnia 10 marca 2010 r. Pozwany jej wówczas nie odebrał, w związku z czym w tej dacie roszczenie powoda o zwrot nakładów stało się wymagalne, co uzasadnia żądanie odsetek od 11 marca 2010 r. Ostatecznie do odbioru doszło 1 kwietnia 2010 r.

Pozwany Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, orzekł o kosztach procesu i ustalił następujący stan faktyczny:

W 1971 r. Skarb Państwa objął w samoistne posiadanie nieruchomości położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), a następnie nabył jej własność przez zasiedzenie z dniem 5 listopada 2001 r.

Objęcie jej w samoistne posiadanie przez Skarb Państwa nastąpiło w wyniku pertraktacji prowadzonych z jej ówczesnym właścicielem B. O., który miał otrzymać w zamian za tę nieruchomość działkę zamienną. Planowano wybudowanie rozlewni wód gazowanych. Gminna Spółdzielnia (...) w W. znajdowała się w posiadaniu tej nieruchomości i w 1972 r. wybudowała z własnych środków na niej Wytwórnę (...). Na mocy uchwał Walnych Zgromadzeń Gminnej Spółdzielni (...) w W. z dnia 19 października 1975 r., Miejskiej Spółdzielni (...) w Z. z dnia 9 listopada 1975 r. oraz Gminnej Spółdzielni (...) w Ł. z dnia 22 listopada 1975 r. nastąpiło z dniem 1 stycznia 1976 r. połączenie tych Spółdzielni. Spółdzielnią przejmującą była Gminna Spółdzielnia (...) w Ł., która zmieniła nazwę na Spółdzielnia Handlowo - Produkcyjna (...) w D.. Spółdzielnia ta od stycznia 1976 r. uiszczala podatek od nieruchomości.

Wnioskiem z dnia 26 września 1995 r. Spółdzielnia zwróciła się do Wojewody (...) o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku, powołując się na posiadanie przedmiotowej nieruchomości od lat 60-tych ubiegłego wieku i wybudowanie na niej Wytwórni (...). Brak dokumentów stanowiących dowód na fakt wybudowania tych budynków z środków własnych wynikał z ich zaginięcia w trakcie zmian organizacyjnych przyłączeniu Spółdzielni.

W odpowiedzi z dnia 14 maja 1997 r. i 15 lutego 2000 r. Urząd Gminy w S. poinformował, że zachodzi uprzednia potrzeba uregulowania stanu prawnego nieruchomości i Gmina nie może podejmować w stosunku do niej żadnych czynności rozporządzających do czasu uzyskania prawa własności. Koniecznym jest wystąpienie o stwierdzenie jej zasiedzenia przez Skarb Państwa. Według wyrysu z mapy ewidencyjnej Urzędu Rejonowego w Z. z dnia 17 stycznia 1992 r. właścicielem władającym przedmiotową nieruchomością był Skarb Państwa – Spółdzielnia (...), a nadto wynikało z niego, iż nieruchomość ta była zabudowana budynkami. Ich wartość według operatu szacunkowego na dzień 15 maja 2008 r. wynosiła 355 356 zł. Z przeprowadzonej w toku postępowania opinii biegłego wynikało, iż wartość rynkowa przedmiotowych nakładów według stanu na dzień 1 kwietnia 2010 r. wynosiła 243 845 zł.

Postanowieniem Sądu Rejonowego K. w K. z 1 października 2007 r. ogłoszono upadłość Spółdzielni, obejmującą likwidację jej majątku. Sędzia komisarz zezwolił syndykowi masy upadłości na sprzedaż nieruchomości w postaci składnika budowlanego – budynku jednokondygnacyjnego wolnostojącego, podpiwniczego z rampą transportową posadowionego na działkach gruntu nr (...), położonych w W. przy ul. (...), której właścicielem jest Skarb Państwa z wolnej reki po obniżonej cenie w trybie przetargu.

Spółdzielnia, reprezentowana przez syndyka masy upadłości Z. G., zawarła z powodem 5 sierpnia 2009 r. umowę sprzedaży nakładów – budynku jednokondygnacyjnego wolnostojącego, podpiwniczego, z rampą transportową, za

cenę 20.000,00 zł. Zgodnym zamiarem stron umowy było przeniesienie przez Spółdzielnię na powoda roszczenia o zwrot nakładów poczynionych przez nią na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa i przeniesienie ich posiadania na powoda. Wydanie nakładów i ich wyposażenia nastąpiło w dniu podpisania umowy.

Powód, podjął próbę uregulowania istniejącego stanu prawnego poprzez zakup działek od Skarbu Państwa lub przez odbiór nieruchomości przez Skarb Państwa za jednoczesnym zwrotem poczynionych przez poprzednika prawnego nakładów. Pozwany Skarb Państwa Starosta (...) uznał, że nie znajduje podstaw do zwrotu powodowi nakładów. Zaproponował zawarcie umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym na okres 3 lat. Powód nie był zainteresowany takim rozwiązaniem sprawy i wezwał pozwanego do odbioru nieruchomości początkowo w dniu 26 marca 2010 r., potem 1 kwietnia 2010 r. oraz do zwrotu wartości nakładów w kwocie 355 356 zł.

Przejęcie posiadania budynku nastąpiło w dniu 1 kwietnia 2010 r.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że roszczenie powoda ma charakter obligacyjny i dotyczy ono tylko bezpośredniego stosunku między właścicielem korzystającym z uprawnienia do odebrania rzeczy a posiadaczem. Może być kierowane jedynie przeciwko temu właścicielowi, który odebrał rzecz wraz z nakładami. Pozwany posiadał więc legitymację procesową do występowania w tej sprawie w charakterze pozwanego.

Także powód posiadał legitymację procesową czynną, gdyż skutecznie i zgodnie z prawem nabył od Spółdzielni roszczenie o zwrot przysługujących jej względem pozwanego nakładów. Roszczenie o zwrot nakładów nie zostało wyłączone z obrotu prawnego, wobec czego może ono być przedmiotem przelewu na osobę trzecią.

W ocenie Sądu Okręgowego pierwotnie prawo do żądania zwrotu nakładów przysługiwało Spółdzielni, więc w odniesieniu do niej koniecznym było stwierdzenie, czy była ona posiadaczem samoistnym. Zgodnie z treścią art. 339 k.c. domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Posiadanie jest stanem faktycznym, polegającym na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Posiadanie może mieć charakter samoistny lub zależny. Istotą posiadania samoistnego jest władanie rzeczą przez posiadacza w takim zakresie jaki przysługuje właścicielowi. Domniemanie posiadania samoistnego nie zostało obalone, albowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynikało, że Spółdzielnia władała przedmiotową nieruchomością. Zakres jej władztwa nad tą rzeczą odpowiadał zakresowi władztwa właścicielskiego. Spółdzielnia korzystała z nieruchomości i dysponowała nią, czego najważniejszym dowodem było wybudowanie przez nią z jej wyłącznej inicjatywy i z jej środków finansowych Wytwórni (...). W rezultacie Sąd Okręgowy przyjął, że było to posiadanie samoistne.

Kolejną przesłanką, wyznaczającą zakres uprawnienia, przysługującego powodowi, była dobra lub zła wiara. Zdaniem Sądu Okręgowego I Instancji domniemanie dobrej wiary zostało skutecznie obalone, bowiem powód nabył roszczenie o zwrot nakładów od Spółdzielni, będącej posiadaczem w złej wierze. Okoliczność ta nie ulegała wątpliwości, gdyż Spółdzielnia, wnosząc przedmiotowe budynki, miała pełną świadomość, że nie była właścicielem nieruchomości, a nadto wynikało to również z faktu zbycia przez syndyka Spółdzielni prawa do żądania zwrotu nakładów. Gdyby Spółdzielnia w chwili budowy znajdowała się w usprawiedliwionym błędnym przekonaniu, że przysługiwała jej własność gruntu, to nie zawarłaby następnie umowy z powodem, na mocy której przeniosła na niego roszczenia o zwrot nakładów, których zwrotu jako właściciel nie mogłaby żądać od innego podmiotu. Rozliczenie nakładów jest bowiem możliwe jedynie w relacjach pomiędzy posiadaczem i właścicielem.

Figurujący w ewidencji gruntów jako właściciel Skarb Państwa nabył własność nieruchomości, na której spółdzielnia wzniosła budynek stanowiący Wytwórnię (...), po upływie 30 lat jako posiadacz w złej wierze, dopiero z dniem 5 listopada 2001 r., a wpisana jako władająca Gminna Spółdzielnia (...), w chwili gdy wznosiła budynek nie miała tytułu prawnego do gruntu i w późniejszych latach (90-tych) czyniła starania o uzyskanie wieczystego użytkowania tych działek, do czego jednak nie doszło z powodu nieuregulowanego stanu prawnego.

Zatem Spółdzielnia mogła przenieść na powoda jedynie roszczenia o zwrot nakładów przysługujących posiadaczowi w złej wierze, czyli nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Poddał Sąd Okręgowy ocenie charakter nakładów, które w zależności od ich rodzaju, charakteru i celu dzieli się na nakłady konieczne, użyteczne i zbytkowne. Nakłady konieczne to takie, które są niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie. Natomiast nakłady użyteczne to inne niż konieczne, mające na celu ulepszenie rzeczy lub zwiększenie jej funkcjonalności czy też w końcu zaspokojenie potrzeb lub upodobań posiadacza. Gdy nakłady te mają zapewniać czy zwiększać luksus, przy jednoczesnym wysokim koszcie ich poczynienia, stanowią wówczas nakłady zbytkowne.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Sądu Okręgowego wzniesienie budynków na nieruchomości nie stanowiło nakładu koniecznego, albowiem w żadnym razie nie zmierzało do zachowania nieruchomości w należyтым stanie.

Powód mógł zatem domagać się wyłącznie zwrotu nakładów koniecznych, a skoro wzniesione budynki takimi nakładami nie były, roszczenie pozwu było całkowicie niezasadne. W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił powództwo na mocy art. 226 § 2 k.c.

Apelację od części oddalającej powództwo co do kwoty 243 845 zł z odsetkami od 11 marca 2010 r. wniósł powód.

Zarzucił błędne ustalenie, że Spółdzielnia była posiadaczem samoistnym w złej wierze, podczas gdy była posiadaczem zależnym, i to w dobrej wierze, naruszenie prawa materialnego, a to art. 226 kc przez z jego zastosowanie, a niezastosowanie art.271 kc i n. ewentualnie 693 kc i n. oraz 676 w zw. z art. 694, ewentualnie 226 w zw. z art. 230 kc, ewentualnie art. 227 kc w zw. z art. 230 kc, ewentualnie 227 § 2 kc.

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda 243 845 zł z ustawowymi odsetkami od 11 marca 2010 r. oraz zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny apelację uwzględnił i zasądził 243.845 zł z odsetkami od 1 kwietnia 2010 roku oddalając żądanie odsetek za okres od 11 marca do 1 kwietnia 2010 r. i orzekł o kosztach.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wyciągnął błędne wnioski i zastosował niewłaściwą normę prawa materialnego.

Przyznał rację skarżącemu, że Sąd I Instancji niezasadnie przyjął, że Gminna Spółdzielnia (...) w W., a następnie po przekształceniach Gminna Spółdzielnia Handlowo-Produkcyjna (...) w D. (dalej Spółdzielnia) była samoistnym posiadaczem nieruchomości (i to w złej wierze). Sąd Okręgowy podkreślił wszakże na wstępie ustaleń bezsporne w sprawie okoliczności, iż w roku 1971 Skarb Państwa objął w samoistne posiadanie nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), a następnie nabył jej własność przez zasiedzenie z dniem 5 listopada 2001 r., co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Z. z dnia 14 czerwca 2002 r. w sprawie I Ns 27/02. Skarżący podzielił stanowisko skarżący, że skoro przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie, zaś merytoryczne przesłanki zasiedzenia są nierozzerwalnie związane z treścią orzeczenia i oznaczają nie tylko to, że nabywcą nieruchomości jest osoba wskazana w sentencji orzeczenia, lecz także to, że w chwili orzekania nie było innych osób, które mogły nabyć nieruchomość wskutek zasiedzenia, to zatem nie było innych posiadaczy samoistnych. Spółdzielnia nie była więc samoistnym posiadaczem, bowiem nie władała rzeczą jak właściciel (art. 336 kc) i miała świadomość tego, że posiadaczem takim jest Skarb Państwa, który udostępnił jej nieruchomość i zezwolił na użytkowanie i wybudowanie z własnych środków budynków (rozlewni wód gazowanych). Spółdzielnia była więc posiadaczem zależnym. Okoliczności natomiast dobrej lub złej wiedzy nie mają w sprawie decydującego znaczenia bowiem w ocenie Sądu Apelacyjnego nie miał w sprawie zastosowania art. 226 kc , nawet w związku z treścią art. 230 kc. Zastosowanie znajduje bowiem w sprawie art. 227 kc, jako przepis szczególny w stosunku do art. 226 kc.

Roszczenie o zwrot nakładów staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy. Pozostaje zatem rozliczyć strony według zasad z art. 227 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem właściciel może zatrzymać przedmioty przyłączone do jego rzeczy i to nawet dokonane przez samoistnego posiadacza w złej wierze, zwracając mu ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. Pozwany zatrzymał nakłady poczynione przez Spółdzielnię w postaci

postawionych budynków. Wartość tych nakładów, oszacowana przez biegłego na kwotę 243 845 zł, jest między stronami bezsporna. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok zasądając powyższą kwotę wraz z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2010 r., bowiem pozwany wzywany był do zwrotu wartości nakładów z chwilą odbioru nieruchomości, a nadto wartość tych nakładów ustalona przez biegłego na kwotę 243 845 zł, jest wartością ustaloną na dzień wydania nieruchomości. W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił.

O kosztach postępowania w I Instancji orzekł na podstawie art. 100 kpc, a w II Instancji na mocy art. 98 kpc.

W wyniku zaskarżenia powyższego wyroku skargę kasacyjną Sąd Najwyższy uchylił go w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego (pkt I ppkt 1) oraz orzekającej o kosztach i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy w motywach wskazał, że w tego rodzaju sprawach w pierwszej kolejności wymagane jest rozstrzygnięcie, czy a jeżeli tak to na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość. Jeżeli z właścicielem nieruchomości łączyła go umowa, trzeba określić jej charakter, oraz ustalić jakie z tego stosunku prawnego wynikają uprawnienia i rozliczenia. Sąd Apelacyjny pominął tę kwestię, pomimo ustalenia, że pozwany Skarb Państwa udostępnił spółdzielni nieruchomości i zezwolił na jej użytkowanie i wybudowanie z własnych środków rozlewni wód gazowanych. Jeżeli regulacje dotyczące stosunku prawnego, na którego podstawie dokonane zostały nakłady nie obejmują rozliczeń z tego tytułu lub też strony nie uzgodniły sposobu rozliczeń z tytułu nakładów, wtedy dopiero zgodnie z art. 230 kc, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224 - 226 kc, które jednocześnie jako przepisy szczególne wobec art. 405 kc wyłączają możliwość rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia. Wtedy też dopiero możliwe jest również rozliczenie stron na podstawie art. 227 kc, oczywiście o ile zostaną wyjaśnione i spełnione przesłanki zastosowania tego przepisu.

Rozliczenie pomiędzy posiadaczem zależnym nieruchomości a jej właścicielem na podstawie art. 226 w związku z treścią art. 230 kc wymaga rozstrzygnięcia zasadniczej kwestii a mianowicie, czy dokonujący nakładów na nieruchomości był jej posiadaczem zależnym w dobrej lub złej wierze. Od tego przymiotu posiadania zależy sposób i zakres rozliczeń z tytułu nakładów. Sąd drugiej instancji, nie zważając na treść art. 226 § 1 i 2 kc uznał tę okoliczność

za nieistotną, a stanowisko to ma usprawiedliwiać możliwość zastosowania art. 227 kc. Sięganie jednak do tej normy prawnej byłoby uzasadnione w przypadku obalenia domniemania dobrej wiary posiadacza dokonującego nakładów. W przeciwnym wypadku posiadaczowi w dobrej wierze przysługuje roszczenie o zwrot innych nakładów, poza nakładami koniecznymi, o ile zwiększają wartość nieruchomości w chwili jej wydania i to bez względu na stanowisko właściciela nieruchomości.

Art. 227 kc przyznaje właścicielowi rzeczy dodatkowe uprawnienia w odniesieniu do jej posiadacza w złej wierze, który dokonał nakładów polegających na połączeniu należących do niego przedmiotów z rzeczą w trwały sposób, że stały się one częścią składową rzeczy. Tego rodzaju nakład polegający na budowie budynku trwale związanego z gruntem (art. 48 kc) poczyniła Spółdzielnia na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa.

Nie stoi na przeszkodzie uwzględnienia powództwa o zwrot nakładów dokonanych przez posiadacza zależnego w złej wierze fakt, iż rzecz (nieruchomość) znajduje się już w posiadaniu właściciela. Z art. 227 § 1 k.c. wynika przede wszystkim uprawnienie każdego posiadacza, a zatem także posiadacza zależnego w złej wierze, do zabrania przedmiotów przyłączonych do rzeczy, chociażby stały się jej częściami składowymi. Uprawnienie to posiadacz może zrealizować do czasu, kiedy rzecz jest w jego posiadaniu. Właściciel może się temu sprzeciwić, ale jedynie wobec posiadacza w złej wierze lub też posiadacza w dobrej wierze jeżeli nakładów dokonał po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Może bowiem zatrzymać przyłączone do rzeczy przedmioty z rozliczeniem się z posiadaczem, przy czym właścicielowi przysługuje prawo wyboru sposobu tego rozliczenia przez zwrot wartości przedmiotów i kosztów robocizny albo przez zapłatę sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości rzeczy. Rozliczenie na tej podstawie jest możliwe, o ile zostanie ustalone, że właściciel skorzystał z wymienionych uprawnień. Bez wyjaśnienia tych okoliczności nie można ocenić, czy w sprawie miał zastosowanie art. 227 § 2 k.c.

Poprzestanie przez Sąd drugiej instancji na stwierdzeniu, że pozwany odebrał nieruchomości, nie daje wystarczających podstaw do uznania woli właściciela przejmującego władanie nad nieruchomością zatrzymania przyłączonych do gruntu budynków z obowiązkiem rozliczenia się z posiadaczem.

Odnosnie sposobu ustalenia wartości nakładów, nie zgodził się Sąd Najwyższy ze skarżącym, że o wysokości świadczenia z tytułu nakładów poniesionych przez poprzedniego posiadacza decyduje cena za jaką powód nabył od Spółdzielni prawo do przedmiotowych nakładów. Powód na skutek tej czynności prawnej wstąpił w prawa Spółdzielni związane z postawieniem budynku i wobec tego w zależności od wyboru właściciela dokonanego na podstawie art. 227 § 2 kc może mieć prawo do pełnej rekompensaty pieniężnej, bez względu na cenę za jaką nabył nakłady.

O rozliczeniu decydują reguły określone w art. 226 lub 227 kc a nie cena, za jaką zostały zakupione nakłady.

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę apelację powoda oddalił, jako bezzasadną.

Powód nie zaoferował w zakresie objętym ponownym rozpoznaniem dowodów mogących wyjaśnić zagadnienie stosunku obligacyjnego pomiędzy Spółdzielnią i Skarbem Państwa, na mocy którego rozliczenie poczynionych przez Spółdzielnię nakładów polegałoby określonym postanowieniem umownym. Nie istnieją bowiem żadne dowody mogące wskazywać nawet na próbę regulacji wzajemnych praw i obowiązków względem siebie zarówno Spółdzielni jak i Skarbu Państwa.

W rezultacie możliwe było w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy przyjęcie istnienia stanu faktycznego w przedmiocie władztwa nad nieruchomością w postaci posiadania, którego źródłem nie była skonkretyzowana umowa.

W takiej sytuacji brak umownych uregulowań w zakresie dotyczącym nakładów, ich rozliczenia, stanowi podstawę odpowiedniego zastosowania do roszczeń z powyższego tytułu, z mocy art. 230 kc, przepisów art. 224 – 226 kc. Wskazana podstawa prawna rozliczeń pomiędzy posiadaczem nieruchomości a jej właścicielem, jak to podniósł w motywach Sąd Najwyższy, wyłącza przepis art. 405 kc. Spółdzielnia wyprowadza swoje władztwo od Skarbu Państwa, który posiadał samoistnie nieruchomości będąc w złej wierze.

Odmienne niż to uczynił Sąd Okręgowy Sąd Apelacyjny ustala, że posiadanie Spółdzielni było względem Skarbu Państwa posiadaniem zależnym. Potwierdzeniem tego jest nie tylko jej świadomości, że samoistnym posiadaczem jest Skarb Państwa, ale w konsekwencji także podległość wobec Skarbu Państwa w zakresie decydowania o zagospodarowaniu nieruchomości, przy jednoczesnej świadomości braku własnego i Skarbu Państwa tytułu prawnego do władania. Także treść orzeczenia w przedmiocie zasiedzenia wyklucza istnienie innych osób spełniających przesłanki zasiedzenia, a więc w tych ramach przesłanki samoistności posiadania.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny w odniesieniu do ustalenia przez Sąd Okręgowy samoistności posiadania Spółdzielni, ustalenie to skorygował z powyższych przyczyn.

W pozostałej części ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za swe własne, jako prawidłowe i wyczerpujące. Zasadnie argumentuje Sąd Okręgowy istnienie po stronie Spółdzielni złej wiary i skuteczność obalenia domniemania dobrej wiary. Przytoczenie w tym miejscu podzielonej argumentacji uznać należy za zbędne.

Zatem zakres i sposób rozliczenia nakładów określony przepisami art. 226 § 1 i 2 kc w zw. z art. 230 kc w prawidłowo ustalonym stanie, że nakłady poczynił posiadacz zależny będący w złej wierze pozwala wyłącznie na dochodzenie nakładów koniecznych w oparciu o powołany art. 226 § 2 kc. Wykładnia Sądu Okręgowego rozumienia pojęcia nakładów koniecznych także nie budzi wątpliwości i zastrzeżeń. Utrwalony jest w praktyce orzeczniczej i literaturze prawniczej pogląd, że nakładami koniecznymi są te, które dyktuje potrzeba utrzymania określonego stanu rzeczy. Stworzenie nowej wartości jest nakładem nie odpowiadającym temu celowi. Wybudowanie więc rozlewni wód było nakładem użytecznym, którego rozliczenia posiadacz zależny w złej wierze domagać się nie może w ramach art. 226 § 2 kc. Także i w tym zakresie ustalenia i wnioski Sądu Okręgowego nie mogły zostać podważone.

O możliwości zaś zastosowania art. 227 § 2 kc rozstrzyga wola właściciela, któremu służy wobec posiadacza w złej wierze, który dokonał nakładu stającego się częścią składową rzeczy uprawnienia wyboru czy same nakłady zatrzymać i rozliczyć się. Zwrot przez powoda nieruchomości i jej przyjęcie przez pozwanego nie daje wystarczającej podstawy do uznania woli właściciela przejmującego władanie na nieruchomości zatrzymania przyłączonych do gruntu budynków z obowiązkiem rozliczenia się z powodem. Ten pogląd wiążący w sprawie wyraził Sąd Najwyższy w motywach wyroku, uznając na konieczne ustalenie w zakresie przesłanek umożliwiającą zastosowanie art. 227 § 2 kc, tj. czy pozwany dokonał wyboru.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na stanowcze ustalenie, że Skarb Państwa zgodnie z treścią cyt. przepisu wyboru dokonał.

Powód zaś w tej materii nie przedstawił Sądowi dowodów mogących pozytywnie tę kwestię rozstrzygnąć.

W świetle powyższego zarzuty apelacji jako niezasadne nie mogły odnieść skutku.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc apelację oddalił.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w tym za instancję apelacyjną i kasacyjną uzasadnia art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 i 2 kpc.