

Sygn. akt I ACa 673/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Walentyna Łukomska-Drzymala (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Lauber - Drzazga
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Protokolant	stażystka Katarzyna Furmanowska

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa A. N.

przeciwko Gminie Miejskiej B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 24 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 388/08

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i III w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda A. N. na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej B. kwotę 12.025 (dwanaście tysięcy dwadzieścia pięć) złotych tytułem kosztów procesu oraz uchyla punkt IV i V wyroku;

II. zasądza od powoda A. N. na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej B. kwotę 98.117 (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto siedemnaście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 673/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Lublinie zasądził od pozwanej Gminy Miejskiej B. na rzecz powoda A. N. kwotę 1.854.328 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 maja 2008 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 44.517 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt I i III); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II); nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Lublinie od powoda A. N. - z zasądzonego na jego rzecz w pkt I wyroku świadczenia kwotę 22.500 zł oraz od pozwanej Gminy Miejskiej B. kwotę 52.500 zł części opłaty od pozwu (pkt IV) a nadto nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Lublinie od powoda A. N. kwotę 2.227 zł oraz od pozwanej Gminy Miejskiej B. kwotę 5.198 zł tytułem części wydatków.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia

i motywy swego rozstrzygnięcia.

Na mocy Decyzji Urzędu Miasta B. dnia 3 września 1979 roku, nieruchomości usytuowana w B. przy ul. (...), stanowiąca obecnie działki nr (...) o powierzchni 1,0419 ha oraz nr (...) o powierzchni 0,5898 ha, dla których Sąd Rejonowy w B. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (dawna KW (...)), stały się własnością Skarbu Państwa. W wyniku Decyzji Urzędu Miasta B. z dnia 3 marca 1980 roku, użytkownikiem przedmiotowej nieruchomości stała się Gminna Spółdzielnia (...) (nieuczestnicząca w sporze). W okresie od maja 1979 roku do 28 grudnia 1981 roku GS (...) wybudowała na wskazanych działkach budynek hotelowo – gastronomiczny. W skład wybudowanego kompleksu wchodziły: budynek zajazdu ze 120 miejscami konsumentskimi w części gastronomicznej i 60 miejscami noclegowymi, osadnik, przepompownia i oczyszczalnia ścieków, agregatownia, studnia, hydrofornia, śmietnik, trzepak, ławka, drogi i place.

W dniu 1 listopada 1995 roku A. N. objął w posiadanie przedmiotową inwestycję, w skład której wchodziły: budynek zajazdu, agregatownia zajazdu, stacja Trafo, obiekt towarzyszący (hotel), oczyszczalnia ścieków, stacja wodociągowa, droga dojazdowa i park, z zamiarem prowadzenia na jej obszarze działalności hotelowo-gastronomicznej (...)

W dniu 14 listopada 1995 roku doszło pomiędzy w/w Spółdzielnią a A. N. i E. N. do zawarcia umowy przyrzeczenia sprzedaży, po uzyskaniu prawa użytkowania wieczystego działek gruntu, budynku zajazdu (...) obejmującego restaurację, hotel, wyposażenie kuchni i obiekty towarzyszące wraz z prawem użytkowania wieczystego działek gruntu za cenę 280.000 zł. Strony uzgodniły nadto, iż w razie nieuzyskania przez sprzedającą Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego działek gruntu, przedstawiciele Spółdzielni będą zobowiązani sprzedać kupującym wszystkie swoje prawa i roszczenia do nakładów w postaci budynku zajazdu, wyposażenia restauracji, hotelu, kuchni i obiektów towarzyszących za cenę 280.000 zł. Dodatkowo w (...) umowy, kupujący D. N. i A. N. – (...) Spółki Cywilnej Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowo – Usługowego (...) z siedzibą w B. oświadczyli, że budynki i budowle zajazdu(...)wejdą w skład majątku tejże spółki. Następnie w dniu 9 września 1998 roku Spółdzielnia zawarła z D. N. i A. N. umowę sprzedaży wszystkich praw i roszczeń do w/w nakładów za cenę 280.000 zł. Walne Zgromadzenie Przedstawicieli Gminnej Spółdzielni (...) wyraziło zgodę na zawarcie powyższych umów.

O fakcie tym został też poinformowany Skarb Państwa.

W maju 1999 roku powód zgłosił w Urzędzie Miasta B. wykonywanie na przedmiotowym gruncie robót, polegających na wymianie starych płyt betonowych na kostkę na podbudowie cementowej oraz wykonanie parkingu strzeżonego w części utwardzonej. Ponadto, z uwagi na znaczne zużycie techniczne budynków, znajdujących się na nieruchomości, bowiem Spółdzielnia w latach 90 – tych nie dokonywała żadnych remontów w tychże budynkach, powód poczynił szereg nakładów, w tym: wymieniona została instalacja CO, elektryczna, wodna (oczyszczalnia ścieków, hydrofornia), armatura biała, wykończone zostały pokoje i sala restauracyjna łącznie z wymianą płyt na sufitach i na ścianach. Na zewnątrz wymienione zostały dachy, rynny i okna. W pomieszczeniach, takich jak kuchnia i inne pomieszczenia służące do przygotowywania posiłków ściany dostosowane zostały do wymagań Sanepid-u. Ponadto powód regulował należności publicznoprawne ciężące na przedmiotowej nieruchomości. O dokonanie powyższych nakładów nie występował o zgodę do Gminy B..

Decyzją z dnia 15 października 1999 roku własność przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa przeszła na Gminę Miejską B..

Postanowieniem Sądu Rejonowego w B.z dnia 23 czerwca 2006 roku w sprawie V U 10/98 stwierdzono ukończenie postępowania upadłościowego prowadzonego wobec Gminnej Spółdzielni (...) w B..

Pismem z dnia 21 kwietnia 2008 roku Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe, które prowadził powód powiadomiło Gminę Miejską B., iż z dniem 4 maja 2008 roku zaprzestaje prowadzenia działalności na nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelowo-gastronomicznym pod nazwą(...) W przedmiotowym piśmie

dotatkowo wskazano, że w dniu 6 maja 2008 roku obiekt zostanie przedstawiony do przekazania Gminie Miejskiej w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, szczegółowo opisującego przekazywany przedmiot. Jednocześnie pozwana Gmina została wezwana do dokonania zwrotu wszelkich nakładów poniesionych przez przedsiębiorstwo na przedmiotową nieruchomość

w wysokości 4.000.000 zł. W dniu 6 maja 2008 roku doszło do przekazania nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), podczas którego spisano protokół zdawczo-odbiorczy.

Aneksem z dnia 8 października 1990 r. do umowy spółki cywilnej Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe (...) z dnia 1 września 1992 r. wspólnicy D. i A. N. postanowili, że ich udziały w zyskach i stratach wynoszą po 50 %, a nadto wnieśli do majątku spółki nabyte przez każde z nich udziały w prawach i roszczeniach do nakładów w postaci budynku hotelowo-gastronomicznego zwanego(...)

(...) obejmujące restaurację, hotel, wyposażenie kuchni i obiekty towarzyszące opisane w umowie sprzedaży z dnia 9 września 1998 r. Aneksem nr (...) z dnia 1 kwietnia 2001 r. do umowy spółki wspólnicy postanowili, że od dnia 1 kwietnia 2001 r. ich udziały w spółce wynoszą: 95 % udział A. N. i 5 % udział D. N.. Aneksem nr (...) z dnia 1 maja 2006 r. wspólnicy w/w spółki postanowili, że A. N. jest upoważniony do samodzielnego prowadzenia spraw spółki, w tym zaciągania zobowiązań w nieograniczonej wysokości.

Z opinii sądowej sporządzonej przez biegłego sądowego A. M., wynika, że aktualna szacunkowa wartość rynkowa nakładów na zabudowę przedmiotowych działek według ich stanu z maja 2008 roku wynosi 1.166,700 zł, przy czym nakłady poczynione przez powoda w latach 1996-2007 stanowią około 10 % tej kwoty. Większość nakładów poniesionych przez powoda

w latach 1996-2007 na prace remontowo – budowlane istniejących obiektów na terenie tej nieruchomości, wskazanych w piśmie z dnia 16.12.2008 r. to nakłady konieczne. Jedynie nakłady na adaptację części pomieszczeń gospodarczych

w podpiwniczeniu na funkcję gastronomiczno – rozrywkową to nakłady użyteczne.

Z kolei z opinii sądowej z zakresu wyceny nieruchomości, sporządzonej przez inż. K. J. (1) wynika, że wartość rynkowa nakładów poniesionych na zabudowę przedmiotowych nieruchomości wynosi 1.942.784,00 zł. Wycena przedmiotowej nieruchomości gruntowej dokonana została na dzień 16 marca 2010 roku, według stanu na dzień 9 maja 2008 roku, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównania parami

i korygowania ceny średniej, dla aktualnego sposobu użytkowania. W ocenie biegłego sądowego, wartość rynkowa nieruchomości wraz z nakładami określona w wysokości 2.617.936 zł odpowiada wartości nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania dla tego typu nieruchomości, w tym wartość rynkowa gruntu wynosi 675.152,00 zł, a wartość rynkowa nakładów na zabudowę przedmiotowej nieruchomości wynosi 1.942.784,00 zł. W pisemnej opinii uzupełniającej, biegły sądowy odniósł się dodatkowo do nakładów poniesionych przez powoda od dnia zawarcia umowy przyrzeczenia sprzedaży do dnia sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego. Podsumowując, biegły sądowy zaopiniował, że wartość rynkowa nakładów poczynionych na nieruchomości przez powoda od dnia 14 listopada 1995 roku do dnia 9 maja 2008 roku wynosi 1.115.598 zł, w tym wartość rynkowa nakładów koniecznych we wskazanym powyżej okresie wynosi 950.753,00 zł, zaś wartość rynkowa nakładów użytecznych - 164.845,00 zł.

Biegły sądowy podkreślił, że nakłady, w których posiadanie wszedł powód w dniu 14 listopada 1995 roku były w słabym stanie technicznym i niskim standardzie wykonania. Poczynione nakłady konieczne, (za wyjątkiem wykonania restauracji w piwnicy i wykonania kominka w sali restauracji na parterze, które były nakładami użytecznymi), były więc niezbędne do utrzymania rzeczy w należytym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej i utrzymanie normalnego stanu technicznego umożliwiającego normalne funkcjonowanie obiektu hotelowo – gastronomicznego. Dokonanie nakładów koniecznych zostało wymuszone na skutek dużego zużycia technicznego i nieprzeprowadzania remontów w chwili wejścia w ich posiadanie, poprzez restrykcyjne przepisy sanitarno – epidemiologiczne oraz dość dużą konkurencję na rynku hotelowo-gastronomicznym na terenie miasta. A zatem, poniesione nakłady konieczne były niezbędne i musiały być poczynione, aby budynki mogły normalnie funkcjonować oraz nie ulegały degradacji i nadmiernemu zużyciu technicznemu. Biegły wskazał też, że przy wyliczeniu uwzględnił

stopień zużycia nakładów. Ustalił, że 41,5 % wszystkich nakładów dokonała Gminna Spółdzielnia, zaś 58,5 % poniósł powód.

Sąd Okręgowy z urzędu dopuścił nadto w sprawie dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, z której to opinii wynika, że określona w podejściu porównawczym wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2006 roku (2.142.160 zł) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania uwzględniającą atrybuty nieruchomości, takie jak: lokalizacja ogólna, stan techniczny, standard wykończenia, powierzchnia i inne. W ocenie biegłego sądowego, wartość rynkowa gruntu według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2006 roku wynosi 287.832 zł, zaś wartość rynkowa nakładów dokonanych przez Gminną Spółdzielnię i powoda na nieruchomość, która to wartość bezpośrednio związana jest z wartością rynkową nieruchomości i gruntu wynosi 1.854.328 zł bez podatku VAT.

Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów w postaci niekwestionowanych, wiarygodnych dokumentów, jak również zeznań powoda oraz świadków, które to dowody Sąd Okręgowy także uznał za wiarygodne.

Odnośnie dowodów z opinii biegłych Sąd Okręgowy po omówieniu ich zakresu wskazał, iż z uwagi na okoliczność, iż biegły K. J. (2), który miał odnieść się do zarzutów strony pozwanej do poprzednich opinii biegłych, odnośnie jednego zarzutu, kwestionował jedną opinię, zaś odnośnie drugiego, kwestionował drugą opinię, co uniemożliwiło Sądowi Okręgowemu dokonanie rzetelnej weryfikacji tychże opinii, Sąd ten z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu (...) na okoliczność wartości nakładów dokonanych przez Spółdzielnię i powoda na przedmiotową nieruchomość według stanu na dzień 23 czerwca 2006 roku i cen z tej samej daty. Sąd dopuścił tenże dowód jednak przede wszystkim z uwagi na to, że w okolicznościach sprawy, w jego ocenie, zasadnym było dokonanie wyceny nakładów według stanu na dzień 23 czerwca 2006 roku i cen z tej samej daty. W tej bowiem dacie roszczenie powoda stało się wymagalne. W ocenie Sądu Okręgowego, ta ostatnia opinia sądowa zawiera stanowcze i wyważone, wnioski, oraz jest zupełna, jasna i niesprzeczna.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części. W niniejszej sprawie bezspornym była okoliczność, iż na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej Gminy czynione były nakłady, zarówno przez GS (...) w B. jak i przez powoda. Bezspornym był również zakres nakładów czynionych na przedmiotową nieruchomość przez Spółdzielnię oraz fakt, iż powód nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości.

Sporna natomiast była okoliczność, czy powód, w okresie od 1 listopada 1995 roku, tj. dnia wejścia w posiadanie, do dnia prawomocnego wykreślenia z rejestru spółdzielni dotychczasowego użytkownika posiadał tytuł prawny do korzystania z przedmiotowej nieruchomości i pobierania pożytków oraz czy czynione przez niego nakłady były nakładami koniecznymi.

Sąd Okręgowy po analizie przepisów dotyczących spółki cywilnej oraz treści umowy spółki cywilnej, w której współnikiem był powód uznał, że powód jest legitymowany czynnie do dochodzenia całości roszczenia objętego pozwem.

W ocenie Sądu Okręgowego, co do zasady roszczenie o zwrot nakładów przysługuje temu, kto posiadając nieruchomość dokonał na niej nakładów. Nie oznacza to jednak, że roszczenia o zwrot nakładów nie można przenieść. Roszczenie o zwrot nakładów może być bowiem przedmiotem obrotu prawnego. Według przeważającego w doktrynie prawa cywilnego i w orzecznictwie poglądu, roszczenie o zwrot nakładów jest bowiem roszczeniem o charakterze obligacyjnym. Roszczenie to więc przysługuje nie tylko temu, kto sam dokonał nakładów i jest posiadaczem rzeczy w chwili wymagalności roszczenia,

tj. w chwili dokonania nakładów koniecznych, a w wypadku innych nakładów – w chwili zwrotu rzeczy, ale także temu, kto takie roszczenie nabył i jest posiadaczem nieruchomości. Wobec powyższego powód, z mocy zawartej umowy sprzedaży z dnia 9 września 1998 roku roszczenia o zwrot nakładów, może domagać się zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez użytkownika, tj. Gminną Spółdzielnię (...), o ile oczywiście zbywcy takie roszczenie względem właściciela nieruchomości przysługiwało. Jeśli chodzi zaś o nakłady poczynione na nieruchomość po dacie jej objęcia

w posiadanie przez powoda to rozliczenie dalszych nakładów powinno uwzględniać charakter posiadania oraz rodzaj nakładów.

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości okoliczność, co sama pozwana przyznała, iż powód był posiadaczem zależnym nieruchomości stanowiącej własność pozwanej Gminy. Co do zasady, do rozliczenia posiadacza zależnego z nakładów, zastosowanie znajduje art. 226 kc w zw. z art. 230 kc. Z uwagi jednak na istnienie stosunku prawnego pomiędzy dokonującą nakładów Spółdzielnią, a właścicielem gruntu, a następnie wobec nabycia tych roszczeń przez powoda, przy określaniu zakresu rozliczeń z tytułu nakładów, należy mieć na względzie zasady przewidziane dla rozliczenia nakładów poczynionych przez użytkownika gruntu. Zgodnie bowiem z treścią art. 230 kc, przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy,

a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Art. 230 kc dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa skutecznego względem właściciela. Jeżeli zaś nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku prawnego będącego podstawą prawną posiadacza.

Zakres nabytego przez powoda roszczenia o zwrot nakładów jest więc ściśle związany z zakresem i charakterem użytkowania przysługującego Spółdzielni w stosunku do przedmiotowych nieruchomości. Powód może bowiem żądać zwrotu dokonanych przez Spółdzielnię nakładów, tylko

w zakresie, w jakim nabył roszczenie o zwrot nakładów, przysługujące użytkownikowi według przepisów regulujących stosunek prawny użytkowania w dacie zbycia roszczenia o zwrot nakładów powodowi. Jeżeli chodzi zatem

o nakłady dokonane przez Spółdzielnię, polegające na wzniesieniu obiektów budowlanych to podstawą roszczenia o zapłatę ich równowartości, i to bez względu na charakter nakładów jest przepis art. 256 w zw. z art. 260 § 1 kc i art. 262 kc. Jest bowiem oczywiste, że Spółdzielnia mogła dokonać tak znacznych nakładów, przeprowadzić tak dużą inwestycję tylko za wiedzą i zgodą właściciela gruntu. W zakresie zatem w jakim właściciel wraził, choćby dorozumiana zgodę na dokonanie nakładów był on obowiązany z mocy powołanych przepisów zwrócić ich równowartość z chwilą wygaśnięcia użytkowania, co w sprawie niniejszej nastąpiło wskutek zakończenia postępowania upadłościowego użytkownika. W pozostałym, niezgodnym

z właścicielem zakresie, nakłady dokonane przez Spółdzielnię, zbyte następnie na rzecz powoda, także podlegały rozliczeniu według przepisów regulujących stosunek użyczenia. W okolicznościach niniejszej sprawy, zasadnie wskazała strona powodowa, że rozliczenie poczynionych przez Spółdzielnię nakładów winno nastąpić w oparciu o treść art. 753 § 2 kc w zw. z art. 260 § 2 kc w zw.

z art. 230 kc. Zgodnie z treścią art. 260 § 2 kc, jeżeli użytkownik poczynił nakłady, do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy

o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. W przepisie tym chodzi przede wszystkim o nakłady, które ulepszają, bądź zwiększają wartość nieruchomości. Z art. 753 § 2 kc wynika z kolei, że jeżeli prowadzący cudzą sprawę działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Prawo żądania zwrotu dotyczy wszelkich wydatków, które były uzasadnione, a więc zostały poniesione w celu należytego wykonania czynności, których podjął się negotiorum gestor. Decydujące znaczenie ma celowy charakter wydatku. Uznać za takie należy nie tylko wydatki konieczne, ale również inne potrzebne do prawidłowej realizacji dokonywanych przez niego czynności. Także w odniesieniu do nakładów prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia może żądać ich zwrotu, o ile były uzasadnione w celu należytego wykonania umowy. W tym zakresie zwrot powinien obejmować nakłady konieczne i użyteczne. W ocenie Sądu Okręgowego fakt niepoinformowania pozwanej o zamiarze dokonania nakładów nie wpłynie w zasadzie na uprawnienia prowadzącego sprawę do zwrotu wydatków, nakładów, zwolnienia z zobowiązań, jeżeli prowadził sprawę zgodnie ze swymi obowiązkami.

W przedmiotowej sprawie strona pozwana przyznała, iż do dnia dzisiejszego nie sprzedała przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego, od dnia 1 listopada 1995 roku, tj. dnia wejścia w posiadanie, do dnia wykreślenia z rejestru spółdzielni użytkownika tj. 23 czerwca 2006 roku, powód miał skuteczne, względem użytkownika, a pośrednio także względem właściciela nieruchomości, prawo do władania rzeczą. Spółdzielnia jako użytkownik była bowiem uprawniona do zawarcia z powodem umowy na korzystanie z nieruchomości. I tak, zdaniem Sądu, posiadanie powoda wykonywane było na mocy umowy łączącej go z użytkownikiem, która została zawarta per facta concludentia, tj. w dacie wejścia w posiadanie, a której treścią było nieodpłatne zezwolenie powodowi, przez działającą w zakresie swoich uprawnień Spółdzielnię, na korzystanie z nieruchomości i pobieranie z niej pożytków. Działanie Spółdzielni należy zatem poczytywać za dorozumiane zezwolenie powodowi na używanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, co uzasadnia przyjęcie, że pomiędzy powodem, a użytkownikiem doszło do zawarcia umowy użyczenia.

Po przywołaniu treści art. 710 kc i art. 713 kc Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną roszczenia powoda o zwrot nakładów poniesionych przez powoda w okresie od dnia 1 listopada 1995 roku do dnia 23 czerwca 2006 roku stanowi art. 753 § 2 kc w zw. z art. 713 kc w zw. z art. 230 kc. Drugą przesłanką skuteczności żądania zwrotu nakładów jest zasadność ich dokonania, czyli dokonanie ich na korzyść osoby zainteresowanej (art. 752 kc). W ocenie Sądu Okręgowego, w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, powód dokonał zmian w mieniu pozwanej Gminy nie tylko z obiektywnego punktu widzenia, ale również takich, które Gmina jako właściciel nieruchomości winna ocenić pozytywnie. Jak wynika bowiem z protokołu zdawczo – odbiorczego, stan nieruchomości był zdecydowanie lepszy, niż w dacie wejścia powoda w jej posiadanie. Zarzut pozwanej dotyczący zniszczenia lub zużycia nakładów poniesionych przez powoda jest niezasadny, jest bowiem bezsporne, że budynki i budowle stanowiące nakład nie są użytkowane i niszczone od długiego czasu, co obciąża stronę pozwaną, a nie powodową.

Powód jako posiadacz nieruchomości jest chroniony domniemaniem z art. 341 kc, tj. zgodności posiadania z prawem. Ponadto, od momentu nabycia własności przedmiotowej nieruchomości w drodze decyzji komunalizacyjnej z dnia 15 października 1999 roku, pozwana Gmina miała pełną świadomość tego, kto jest posiadaczem przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o powyższe rozważania, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że roszczenie powodów o zwrot nakładów za okres od dnia 1 listopada 1995 roku do dnia 23 czerwca 2006 roku jest zasadne.

Odnośnie zaś wysokości nakładów poczynionych przez Gminną Spółdzielnię i przez powoda, Sąd miał na uwadze, treść opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, z której wynika, że określona w podejściu porównawczym wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2006 roku (2.142.160 zł) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania uwzględniającą atrybuty nieruchomości, takie jak: lokalizacja ogólna, stan techniczny, standard wykończenia, powierzchnia i inne. W ocenie biegłego sądowego, wartość rynkowa gruntu według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2006 roku, (tj. na dzień wydania rzeczy właścicielowi, bowiem w tymże dniu roszczenie o zwrot nakładów staje się wymagalne – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 1988 roku, III CRN 229/88, OSNCP 1990/12/153), wynosi 287.832 zł, zaś wartość rynkowa nakładów dokonanych przez Gminną Spółdzielnię i powoda na nieruchomość, która to wartość bezpośrednio związana jest z wartością rynkową nieruchomości i gruntu wynosi 1.854.328 zł.

Odnosząc się natomiast do okresu po dniu 23 czerwca 2006 roku, Sąd Okręgowy wskazał, iż roszczenie powoda o zwrot nakładów jest niezasadne. Jak wynika bowiem z art. 226 § 2 kc, samoistny posiadacz w złej wierze (z mocy art. 230 kc również i posiadacz zależny) może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, powód

w żaden sposób nie udowodnił, że strona pozwana wzbogaciła się bezpodstawnie w wyniku dokonanych przez niego nakładów koniecznych na przedmiotową nieruchomość. Bezpodstawność prawna oznacza sytuację, w której wzbogacenie nie stanowi prawidłowego następstwa elementu uregulowanego w ramach istniejącego "pierwotnie" stosunku prawnego. Dlatego też, w pozostałej części Sąd powództwo oddalił.

Roszczenie o odsetki uzasadnione jest treścią art. 455 kc w zw. z art. 481 § 1 kc Sąd zasądził odsetki od dnia 10 maja 2008 roku, tj. zgodnie z żądaniem strony powodowej. Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu i kosztach sądowych złożyła pozwana Gmina Miejska B. zarzucając:

1. brak odniesienia się przez sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku do merytorycznego zarzutu pozwanej nieważności przelewu wierzytelności Gminnej Spółdzielni (...) o zwrot nakładów ze względu na jego sprzeczność z prawem, co uniemożliwia pozwanej podjęcie merytorycznej polemiki w tym zakresie, a sądowi odwoławczemu kontrolę rozstrzygnięcia, co w konsekwencji prowadzi do wniosku o nierozpoznanie istoty sprawy;
2. niezasadne przyjęcie, że doszło do ważnego i skutecznego przelewu wierzytelności Gminnej Spółdzielni (...) o zwrot nakładów podczas, gdy taki przelew jako sprzeczny z ustawą oraz właściwością tego zobowiązania w myśl art. 509 § 1 kc nie mógł być przedmiotem przelewu;
3. przedawnienie roszczeń powoda o nakłady dokonane przez Gminną Spółdzielnię (...) jak też poniesionych przez niego osobiście, a dokonanych przed 1 lipca 1998 r.;
4. brak legitymacji pozwanej Gminy w zakresie roszczeń powoda, jako biorącego rzecz do używania, o zwrot nakładów dokonanych w trakcie obowiązywania umowy użyczenia na przedmiotową nieruchomość, albowiem adresatem tych roszczeń mogła być wyłącznie Gminna Spółdzielnia (...) (użyczający);
5. niezasadne uznanie przez sąd I instancji opinii biegłego sądowego K. J. (1) za rzetelną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy w sytuacji, gdy bezkrytycznie bazowała ona na zestawieniu nakładów sporządzonym przez powoda, a kwestionowanym przez pozwaną, a także w sytuacji, gdy wykazano, że przedmiotowa nieruchomość z budynkami i nakładami nie uzyskała nabywcy pomimo pięciu przeprowadzonych przetargów nawet za kwotę 1.500.000 zł czyli na poziomie znacząco niższym od wskazanej przez biegłego rzekomej wartości rynkowej tej nieruchomości oraz nakładów na nią poczynionych.

Wskazując na przedstawione zarzuty skarżącą wносиła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów wynagrodzenia pełnomocników według norm przepisanych;
2. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Gminy zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek nie wszystkie podniesione w niej zarzuty należy uznać za trafne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy i powiązanego z nim wniosku o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarówno powyższy zarzut jak i wniosek o uchylenie wyroku nie zasługują na uwzględnienie. Przede wszystkim wskazać należy, iż nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu przepisu art. 386 § 4 kpc oraz według zapatrywań prezentowanych w piśmiennictwie polega na pominięciu przez sąd pierwszej instancji podstawy roszczenia tj.

przesłanek stanowiących o jego istnieniu. Według orzecznictwa pojęcie "istoty sprawy", o którym mowa w art. 386 § 4 kpc, dotyczy jej aspektu materialnego i w tej jedynie płaszczyźnie może być oceniany zarzut jej nierozpoznania. Zachodzi ono wówczas, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnej pozwu, jak też skierowanych do niego zarzutów merytorycznych i w swoim rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy (wyrok SN z dnia 12 września 2002 r., IV CKN 1298/00, LEX nr 80271). Zbieżna z tymi poglądami jest również teza wyroku z dnia 12 września 2002 r., (I CKN 486/00, LEX nr 54355), iż do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. W rozpoznawanej Sąd Okręgowy dokonał zbadania materialnoprawnej podstawy zgłoszonego w pozwie roszczenia, wskazał i omówił podstawę prawną rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy ocenił też podnoszone przez pozwaną Gminę zarzuty. Fakt, iż nie odniósł się w sposób szczegółowy do wszystkich argumentów strony pozwanej nie oznacza, że nie rozpoznał istoty sprawy. Treść uzasadnienia wskazuje, iż Sąd Okręgowy miał na uwadze wszystkie zarzuty zgłaszane przez skarżącego i nie budzi wątpliwości, iż także te, do których nie odniósł się szczegółowo, uznał za niezasadne, akcentując inne argumenty, które jego zdaniem wskazują na istnienie podstaw prawnych do uwzględnienia powództwa. Stanowisko Sądu Okręgowego wskazujące na dopuszczalność przelewu wierzytelności o zwrot nakładów i uznające jego skuteczność w okolicznościach sprawy jest wyrazem poglądu o bezzasadności, według tego Sądu, zarzutu nieważności dokonanego przelewu. Kwestionowanie trafności argumentacji sądu nie jest właściwym uzasadnieniem zarzutu nierozpoznania istoty sprawy. Podnieść też należy, iż przepis art. 386

§ 4 kpc daje sądowi jedynie prawo a nie nakłada obowiązku uchylenia wyroku. A zatem nawet, gdyby zaakceptować stanowisko skarżącego, że mamy do czynienia z nierozpoznaniem istoty sprawy, to brak byłoby podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku, bowiem w okolicznościach sprawy możliwe jest wydanie orzeczenia reformatoryjnego przez sąd odwoławczy, gdyż wskazywane przy tym zarzucie kwestie dotyczą zagadnień natury prawnej, które sąd odwoławczy bada niezależnie od podniesienia ich w zarzutach.

Z przedstawionych względów zarzut nierozpoznania istoty sprawy nie zasługuje na uwzględnienie.

Jakkolwiek skarżący wprost nie sformułował zarzutu naruszenia art. 328

§ 2 kpc, to jednak wskazał w zarzucie apelacji oraz jego uzasadnieniu na fakt nienależytego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku, co świadczy

o podniesieniu takiego zarzutu procesowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego również ten zarzut należy uznać za bezzasadny. Obraza art. 328 § 2 kpc może być skutecznym zarzutem apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2001 r. naruszenie przepisu, określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu (art. 328 § 2 kpc), może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy

w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (sygn. akt V CKN 606/00, Lex nr 53116). Sytuacja taka w sprawie nie zachodzi. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia wszystkie wymogi konstrukcyjne wskazane w/w przepisie. Treść uzasadnienia pozwala na odczytanie sfery motywacyjnej orzeczenia i poddanie go kontroli instancyjnej. Ponadto wskazać należy, iż przepis art. 328 § 2 kpc nie stanowi właściwej płaszczyzny do krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych ani ich oceny prawnej (por. wyrok SN z dnia 20 lutego 2008 r., sygn. II CSK 449/07, Lex nr 442515).

Nie można natomiast odmówić racji pozostałym zarzutom apelacji dotyczącym naruszenia przepisów prawa materialnego.

Przystępując do oceny tych zarzutów na wstępie podkreślić należy, iż przedmiotem pozwu było żądanie zasądzenia wartości nakładów, które zostały dokonane samodzielnie przez powoda oraz żądanie zwrotu wartości nakładów, których prawo żądania zwrotu powód wywodził z umowy zawartej z Gminną Spółdzielnią (...) w B.. Oba te roszczenia wymagają oceny na gruncie różnych podstaw prawnych. Ocena ta wymaga także uzupełnienia pewnych elementów stanu faktycznego sprawy, co zostanie przedstawione przy dokonywaniu oceny zasadności tych roszczeń i podniesionych zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można odmówić słuszności zarzutom apelacji pozwanej Gminy co do ważności i skuteczności przelewu wierzytelności Gminnej Spółdzielni (...) w B. o zwrot nakładów. Sąd Okręgowy przyjął, iż na mocy umowy sprzedaży z dnia

9 września 1998 r. powód nabył roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez tę Spółdzielnię jako użytkownika na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa, a obecnie własność pozwanej Gminy. Sam fakt uznania, iż roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny i może być dochodzone wobec właściciela, który odebrał rzecz z nakładami jak również, że może być przedmiotem obrotu nie oznacza, że roszczenie takie skutecznie nabył powód. Należy podkreślić, iż przedmiotem w/w umowy nie był przelew określonej kwotowo, wymagalnej wierzytelności z tytułu nakładów przysługującej zbywcy. Dopuszczalności zawarcia takiej umowy nie można byłoby zakwestionować.

W okolicznościach sprawy umowa, stanowiąca podstawę kreowania roszczeń przez powoda stanowiła, iż przedmiotem sprzedaży są „wszystkie prawa

i roszczenia do nakładów w postaci budynku hotelowo-gastronomicznego zwanego(...) opisanego bliżej w umowie. Wskazano w niej, że wydanie przedmiotu sprzedaży kupującym nastąpiło, jak również, że kupujący jako wspólnicy spółki cywilnej oświadczyli, że budynki i budowle zajazdu wejdą w skład majątku tej spółki /k.43v/.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do przyjęcia, z uwagi na szczególny charakter użytkowania, iż na mocy w/w umowy powód nabył wobec pozwanego wierzytelność z tytułu zwrotu nakładów. Należy przypomnieć, że w/w Spółdzielnia nabyła grunty Skarbu Państwa w użytkowanie na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 3 marca 1980 r. wydanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach

i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159 ze zm.) z przeznaczeniem na budowę zajazdu, campingu. Decyzja nie określała sposobu rozliczenia dokonanych na nieruchomościach nakładów. Przepisy dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa ulegały zmianie. Zarówno w dacie zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży jak i w dacie wygaśnięcia użytkowania obowiązywały przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 1997 r., poz. 741, tekst aktualny – Dz. U. z 2014 r., poz. 518). Zgodnie z art. 210 ust. 1 w/w ustawy w dacie zawarcia umowy sprzedaży grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w użytkowaniu osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej oraz znajdujące się na tych gruntach budynki, inne urządzenia i lokale pozostają nadal w użytkowaniu tych osób i jednostek. Do użytkowania tego stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. W literaturze i orzecznictwie nie budziło wątpliwości, iż użytkowanie to uzyskało walor instytucji prawa cywilnego i jest ograniczonym prawem rzeczowym. Natomiast regulacja obowiązująca w dacie wygaśnięcia użytkowania, stanowiącej także według powoda datę wymagalności roszczenia o zwrot nakładów, (wykreślenie Spółdzielni z KRS) w przepisie art. 210 ust. 1 wskazywała, że grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w użytkowaniu osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz znajdujące się na tych gruntach budynki, inne urządzenia i lokale pozostają nadal w użytkowaniu tych osób i jednostek. Do użytkowania tego stosuje się jednak odpowiednio przepisy dotyczące trwałego zarządu; zaś ust. 3 tego przepisu stwierdzał, że do użytkowania ustanowionego w drodze decyzji przed dniem 1 stycznia 1998 r. stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące trwałego zarządu. Z tym, iż zgodnie z art. 50 cyt. ustawy do trwałego zarządu w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o użytkowaniu.

Uznanie użytkowania przysługującego w/w Spółdzielni za ograniczone prawo rzeczowe, do którego mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego wymaga oceny zawartej umowy przenoszącej przysługujące jej prawa

i roszczenia z punktu widzenia istoty tego prawa. Prawo użytkowania ma charakter niezbywalny. Niezbywalność użytkowania należy rozumieć jako ograniczenie w zakresie dotyczącym rozporządzeń tym prawem przez użytkownika. Użytkowanie ustanowione na rzecz użytkownika ma charakter osobisty. Dlatego dysponowanie tym prawem, obrót nim, jest niedopuszczalne tj. prawa podmiotowego użytkowania nie można przekazać innej osobie (art. 254 kc). Wykonywanie tego prawa oznacza określony zespół uprawnień do używania rzeczy i pobierania z niej pożytków (art. 252 - art. 253 kc). Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, a więc skutecznym erga omnes, ściśle związanym z osobą użytkownika, a w konsekwencji jest prawem niezbywalnym (art. 245 kc). Wygasa więc w chwili śmierci osoby fizycznej (art. 266 kc) bądź ustania osoby prawnej, na rzecz której prawo to zostało ustanowione (art. 284 w zw. z art. 266 kc). Niezbywalności prawa użytkowania nie uchybia jego nabyciu w trybie sukcesji uniwersalnej następującej w wyniku podmiotowych przekształceń organizacyjnych osób prawnych (por. uchwałę SN z dnia 18 stycznia 1993 r., III CZP 163/92, OSNC 1993, nr 7-8, poz. 123 oraz uchwałę SN z dnia 14 stycznia 1998 r., I CKN 572/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 3). Sytuacja taka w sprawie nie nastąpiła, gdyż użytkowanie wygasło w dacie ustania bytu prawnego użytkownika, nie doszło do wcześniejszego wydania decyzji o wygaśnięciu użytkowania. Treść umowy sprzedaży, na którą powołuje się powód, jak również treść poprzedzającej ją umowy przyrzeczenia sprzedaży, powody zawarcia tych umów ze strony w/w Spółdzielni prowadzą do wniosku, iż przedmiotem tych umów było przekazanie wszelkich praw Spółdzielni wynikających z prawa użytkowania. De facto powód nabył wszystkie prawa przysługujące użytkownikowi, w tym także prawo dokonania rozliczeń z tytułu nakładów z pozycji użytkownika w dacie wygaśnięcia użytkowania. A zatem umowy te stanowiły obejście przepisów o niezbywalności użytkowania. Podkreślić należy, iż w umowie przyrzeczenia sprzedaży wyraźnie wskazano, że grunty znajdują się w zarządzie i użytkowaniu Spółdzielni. Wskazano w niej też, że w przypadku nie uzyskania przez Spółdzielnię prawa wieczystego użytkowania gruntów, Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać kupującemu wszelkie prawa i roszczenia do nakładów w postaci budynków za uzgodnioną cenę. Wydanie budynków nastąpiło w dniu 1 listopada 1995 r., przy czym Spółdzielnia udzieliła kupującemu upoważnienia do podejmowania wszelkich czynności jakie przysługują właścicielowi. Końcowa umowa sprzedaży obejmowała sprzedaż wszelkich praw i roszczeń do nakładów w postaci budynków. Jedynymi prawami jakie w dacie zawarcia tych umów przysługiwały sprzedawcy do budynków, to było prawo ich używania i pobierania pożytków. Obie umowy zostały zawarte w wykonaniu uchwały Walnego Zebrania Przedstawicieli w/w Spółdzielni z dnia 20 czerwca 1993 r. w sprawie sprzedaży placówek handlowych i magazynowych na terenie Gminy B. /k.41-44/. Z protokołu przetargu wynika, że przedmiotem przetargu była sprzedaż (...)– budynków wraz z wyposażeniem /k.38-40/. Z zeznań świadka A. T., będącego prezesem Spółdzielni, wynika, że przedmiotem sprzedaży było wszystko to, co znajdowało się na gruncie tzn. wszystkie budynki i budowle, a nie kwotowo określona wierzytelność. Do sprzedaży doszło z uwagi na zły stan finansowy Spółdzielni i konieczność spłaty kredytu /k.254-254v/. Brak jest podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań tego świadka. Ocena tych czynności prowadzi do wniosku, iż zamiarem w/w Spółdzielni było „pozbycie się” zarówno posiadania jak i prawa korzystania z przedmiotu umów. Wynika z nich brak zamiaru odzyskania tych praw, wola definitywnego rozporządzenia tymi prawami. O ostateczności skutków umów poprzez przeniesienie na powoda całości praw Spółdzielni do przedmiotowych obiektów świadczy też postawa syndyka, który nie czuł się adresatem żadnych roszczeń wynikających z użytkowania jak również nie uznawał, aby jakiegokolwiek prawa z tego tytułu miały być podstawą do podjęcia przez niego jakichkolwiek czynności. Przeczy to także tezie o istnieniu umowy użyczenia, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. W wyniku omawianych umów powód miał zrealizować ewentualne roszczenia, które mogłyby powstać dla użytkownika w wyniku wygaśnięcia użytkowania, niezależnie od jego przyczyny. Wszystko to musi prowadzić do wniosku, iż przedmiotowe umowy, a zwłaszcza umowa sprzedaży stanowiła obejście przepisu o zakazie zbywania użytkowania, co z mocy art. 58 § 1 kc czyni ją nieważną. Sąd Okręgowy uznając dopuszczalność tej czynności jako skutecznego i ważnego przelewu wierzytelności dopuścił się też naruszenia art. 509 § 1 kc, co słusznie zarzuca apelująca Gmina.

Niezależnie od powyższych ocen wskazać należy, iż powód powołując się na fakt przejścia na niego uprawnień przysługujących w/w Spółdzielni do zwrotu nakładów, w istocie istnienia takiego roszczenia Spółdzielni także w dacie wskazywanej jako data wymagalności czyli w dacie wygaśnięcia użytkowania nie wykazał. W/w Spółdzielni nie przysługiwało także roszczenie. Obowiązujące w dacie wygaśnięcia użytkowania przepisy cyt. ustawy

o gospodarce nieruchomościami nakazywały stosować do użytkowania ustanowionego w drodze decyzji przed dniem 1 stycznia 1998 r. odpowiednio przepisy dotyczące trwałego zarządu, odsyłając w sprawach nieuregulowanych w ustawie do odpowiedniego stosowania przepisów kodeksu cywilnego

o użytkowaniu. Z treści art. 284 kc wynika, że do innych wypadków użytkowania przez osoby prawne stosuje się przepisy rozdziału I i odpowiednio rozdziału II niniejszego działu, o ile użytkowanie to nie jest inaczej uregulowane odrębnymi przepisami. Z powyższych uwag wynika zatem, że podstaw prawnych do rozstrzygnięcia powództwa należy poszukiwać przede wszystkim w przepisach szczególnych, dotyczących ustanowionego na rzecz w/w Spółdzielni użytkowania. Dopiero w ich braku właściwe w tym względzie mogłyby być przepisy kodeksu cywilnego o użytkowaniu. Ustawa o gospodarce nieruchomościami zawiera regulację dotyczącą rozliczenia nakładów przy wygaśnięciu trwałego zarządu. Zgodnie z treścią art. 90 ust. 1 przy przekazywaniu trwałego zarządu nieruchomości przez jednostkę organizacyjną na wniosek innej jednostki organizacyjnej dokonują one między sobą rozliczenia z tytułu nakładów na tę nieruchomość poniesionych na zabudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektu budowlanego, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Sposób rozliczenia ustala się w porozumieniu między jednostkami organizacyjnymi. Natomiast

w razie wygaśnięcia trwałego zarządu na skutek upływu okresu, na który został ustanowiony, albo wydania decyzji o jego wygaśnięciu, właściwy organ zwraca jednostce organizacyjnej kwotę równą wartości nakładów, o których mowa w ust. 1 (ust. 2). Z kolei, jeżeli wygaśnięcie trwałego zarządu nastąpiło na wniosek jednostki organizacyjnej, rozliczeń, o których mowa w ust. 1, nie dokonuje się, a jednostka organizacyjna jest zwolniona z obowiązku wnoszenia opłat rocznych począwszy od dnia złożenia wniosku. Opłat wniesionych do dnia złożenia wniosku nie zwraca się (ust. 3). Żadna z tych sytuacji nie zachodzi

w sprawie. Fakt uregulowania w przepisach ustawy kwestii rozliczeń z tytułu nakładów na nieruchomość oddaną w użytkowanie (do którego stosuje się przepisy o trwałym zarządzie) oznacza, iż roszczenie o zwrot nakładów polegających na zabudowie czy remoncie przysługuje tylko w przypadkach wskazanych w ustawie. Taka regulacja wyklucza tym samym takie roszczenie użytkownika oparte na przepisach kodeksu cywilnego o użytkowaniu we wszystkich innych wypadkach wygaśnięcia użytkowania. Podobny pogląd na tle zbliżonej regulacji zawartej w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia

16 września 1985 r. wydanym na podstawie art. 43 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 marca 1999 r., wskazując, że regulacja zwrotu nakładów zawarta w tym rozporządzeniu miała charakter wyczerpujący (sygn. III CKN 187/98, Lex nr 1214415). Skoro zatem wygaśnięcie użytkowania nastąpiło z przyczyn innych niż wymienione w cyt. art. 90 ustawy, żądanie zwrotu nakładów w postaci zabudowy, remontu podlegałoby oddaleniu jako nie mające podstawy materialnoprawnej. Niezależnie zatem od powyższych uwag, także z tych względów powód nie mógł nabyć skutecznie roszczenia o zwrot nakładów dokonanych przez w/w Spółdzielnię, bowiem w zaistniałych okolicznościach roszczenie takie nie przysługiwało użytkownikowi. W okolicznościach sprawy nie było zatem podstaw do zastosowania art. 260 § 1 kc.

Reasumując powyższe rozważania stwierdzić należy, iż powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów dokonanych przez w/w Spółdzielnię, z przyczyn wyżej omówionych, co skutkuje oddaleniem powództwa o ich zwrot.

Sąd Okręgowy zasądając na rzecz powoda zwrot wartości nakładów poczynionych przez powoda w okresie od 1 listopada 1995 r. do 23 czerwca 2006 r. przyjął, iż pomiędzy powodem a w/w Spółdzielnią doszło do zawarcia umowy użyczenia, wskazując, że podstawą prawną takiego rozstrzygnięcia stanowi przepis art. 753 § 2 kc w zw. z art. 713 kc i art. 230 kc. Kwestionując to rozstrzygnięcie skarżąca Gmina zarzuciła wyłącznie brak swojej legitymacji, wskazując, iż roszczenia z umowy użyczenia winny być kierowane do strony umowy i wskazując, iż nie jest ona następcą prawnym zlikwidowanej Spółdzielni.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko skarżącej Gminy należy uznać za trafne. Nie może budzić wątpliwości, iż nakłady dokonywane w ramach łączącej strony umowy, także umowy użyczenia, powinny być rozliczone według

przepisów regulujących dany stosunek umowny, co oznacza także, iż muszą być rozliczone pomiędzy stronami tej umowy. Przyjęcie, że powoda

z w/w Spółdzielnią łączyła umowa użyczenia, powinno skutkować uznaniem, że roszczenia związane z jej wykonywaniem, także w zakresie dokonywanych

w trakcie jej obowiązywania nakładów przysługiwały powodowi przeciwko w/w Spółdzielni jako użyczającemu. W sytuacji, gdy doszło do upadłości tej Spółdzielni i w konsekwencji do jej wykreślenia z KRS dochodzenie roszczeń możliwe byłoby w stosunku do jej następców prawnych, gdyby tacy zostali wskazani. Nie może budzić wątpliwości, iż pozwana Gmina nie jest następcą prawnym w/w Spółdzielni, a zatem nie ponosi z tego tytułu odpowiedzialności.

Niezależnie od powyższych argumentów, odnosząc się do kwestii umowy użyczenia, podnieść należy, iż w ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach sprawy brak było podstaw do uznania, iż w/w strony łączyła umowa użyczenia. Ocena prawidłowości kwalifikowania przez sąd pierwszej instancji określonego stosunku prawnego jako należąca do sfery prawnej jest obowiązkiem sądu odwoławczego niezależnie od podniesienia tej kwestii w zarzutach apelacji.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ma jakichkolwiek podstaw do uznania, iż poprzez wydanie przedmiotowych budynków w posiadanie powoda na podstawie umów z 1995 r. i 1998 r. doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy użyczenia. Zgodnie z art. 710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 kc, czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia (por. wyrok SN z dnia 3 grudnia 2009 r., sygn. II CSK 550/09, Lex nr 577690, postanowienie SN z dnia 5 marca 2009 r., sygn. III CZP 6/09, Lex nr 496385). Treścią umowy użyczenia jest zatem korzystanie z rzeczy cudzej. Użyczenie jest umową, na mocy której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas użyczenia. Umowa użyczenia jest umową nieodpłatną. Jest ona zawierana w celu niesienia bezinteresownej pomocy osobie, która takiej pomocy oczekuje. Użyczający za swoją czynność wobec biorącego, za pozbawienie siebie użytku z rzeczy, nie otrzymuje żadnej korzyści. Równocześnie nie upoważnia ona biorącego do pobierania pożytków

z przedmiotu umowy. Nieodpłatny charakter tej umowy implikuje szczególne obowiązki stron, polegające na ograniczeniu obowiązków użyczającego

i zarazem rozszerzeniu zakresu obowiązków biorącego do używania (vide: Zdzisław Gawlik, Komentarz do art. 710 Kodeksu cywilnego – baza Lex). Odnosząc powyższe poglądy do przedmiotowej umowy wskazać należy, iż nie spełnia ona podstawowych cech umowy użyczenia. Z umowy przyrzeczenia sprzedaży z dnia 14 listopada 1995 r. wynika, że wydanie przedmiotu sprzedaży w posiadanie kupujących nastąpiło w dniu 1 listopada 1995 r. i z tym dniem przeszły na nabywcę wszystkie ciężary i korzyści, a nadto przedstawiciele Spółdzielni wyrazili nabywcom zgodę na ubezpieczenie obiektów na swój koszt, na ich wydzierżawienie na warunkach według uznania kupujących oraz podejmowanie wszystkich działań jakie przysługują właścicielom ((...) umowy k.41v-42/. Z kolei w umowie sprzedaży z dnia 9 września 1998 r. stwierdzono, że wszelkie prawa i roszczenia do przedmiotowych nakładów sprzedają m.in. powodowi za cenę 280.000 zł i wskazano, że cena ta została zapłacona Spółdzielni już w listopadzie 1995 r. /(...) i 4 k.43v-44/. Z zeznań świadka S. R., zgłoszonego przez powoda, którego wiarygodność nie była kwestionowana wynika, że prowadził on jako dzierżawca zajazd do 30 czerwca 1996 r. i po uzyskaniu informacji o zmianie właściciela od jesieni 1995r. płacił czynsz spółce (...) /k. 252v-253v/. Z powyższych ustaleń wynika, iż powód w wyniku zawartych umów uzyskał nie tylko prawo posiadania, korzystania z przedmiotowych rzeczy, ale także miał i realizował prawo pobierania korzyści, przeszły na niego ciężary obciążające budynki. Ponadto za możliwość posiadania i korzystania z rzeczy zapłacił w/w Spółdzielni określoną w umowie kwotę 280.000 zł, co wskazuje na wzajemność, ekwiwalentność świadczeń. Fakt, iż powód nie uiszczal na rzecz Spółdzielni comiesięcznych opłat nie świadczy o nieodpłatności tego stosunku prawnego. Również fakt przejścia na powoda ciężarów obciążających rzeczy nie daje podstaw do uznania korzystania z rzeczy za

nieodpłatne. Nie można też pomijać postawy Spółdzielni, której opisane wcześniej zachowania i treść oświadczeń woli, postawa syndyka wyraźnie wskazują, iż nie miała ona woli i świadomości pozostawania w stosunku zobowiązaniowym z powodem. Jakikolwiek prawa

i roszczenia z tego tytułu nie były objęte czynnościami syndyka /k. 359-362/.

W świetle powyższych rozważań, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie może budzić wątpliwości, iż posiadanie przez powoda nie może być kwalifikowane jako oparte na istnieniu umowy użyczenia. Oznacza to, iż Sąd Okręgowy wadliwie zastosował do sytuacji prawnej powoda i jego roszczenia o zwrot wartości nakładów poczynionych od listopada 1995 r. przepisy dotyczące umowy użyczenia, dopuszczając się ich naruszenia.

Wobec powyższych rozważań przepisy regulujące umowę użyczenia nie mogą być podstawą rozliczenia powoda z tytułu dokonanych nakładów. Zauważyć należy, iż powód w samym pozwie nie powoływał się na zawarcie umowy użyczenia. W uzasadnieniu pozwu stwierdził, iż trudno wskazać jednoznacznie jakiemu prawu podmiotowemu odpowiadała moc działania powoda, uznając za niewątpliwie, że posiadanie powoda miało charakter posiadania zależnego.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko powoda, iż jego posiadanie nieruchomości zabudowanej przedmiotowymi nakładami miało charakter posiadania zależnego. Skoro w świetle wcześniejszych rozważań nie budzi wątpliwości, iż posiadanie to obejmowało zarówno prawo używania jak

i pobierania pożytków, podobnie jak prawo użytkowania, to zasadne jest uznanie, że był to posiadanie zależne w zakresie prawa użytkowania. W stanie faktycznym sprawy nie budzi wątpliwości, że powoda z właścicielem gruntu nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy i nie wyrażał on zgody na dokonywanie nakładów. Tym samym do rozliczenia z tytułu poczynionych nakładów na rzecz mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego art. 226 kc w zw. z art. 230 kc.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest uprawniony pogląd powoda, że jego posiadanie było posiadaniem w dobrej wierze. Przy czym okoliczność ta, co będzie wynikało z dalszej części uzasadnienia, nie ma większego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Mając na uwadze wcześniejsze wywoły dotyczące charakteru użytkowania, wynikająca z treści aktów notarialnych zawierających treść umowy przyrzeczenia sprzedaży oraz umowy sprzedaży informacja dotycząca praw przysługujących Spółdzielni, powód jako przedsiębiorca miał i musiał mieć świadomość, iż nie może nabyć prawa własności do budynków i z jakiego powodu. Wiedział też jaki jest tytuł prawny w/w Spółdzielni do przedmiotu umów. Musiał zatem mieć świadomość, że Spółdzielnia nie może skutecznie przenieść na niego swoich uprawnień i że prawo użytkowania, jako ograniczone prawo rzeczowe do przedmiotowych rzeczy mu nie przysługuje. Z uwagi na jego niezbywalność nie mógł swoich uprawnień wywodzić z prawa Spółdzielni. W świetle wcześniejszych ustaleń nie można w ustalonych okolicznościach mówić o przeniesieniu prawa do wykonywania użytkowania. Bowiem jak wyżej wskazano zamiarem Spółdzielni było definitywne przeniesienie jej praw. Wszystko to musi prowadzić do wniosku o istnieniu złej wiary po stronie powoda. Przyjęcie złej wiary czyni całkowicie bezzasadnym roszczenie powoda o zwrot poczynionych przez niego nakładów koniecznych (art. 226 § 2 kc w zw. z art. 230 kc) albowiem nie wykazał w żaden sposób, że właściciel czyli pozwana Gmina wzbogaciła się bezpodstawnie jego kosztem, że nastąpiło wzbogacenie będące wynikiem dokonanych przez niego nakładów koniecznych. Taki też pogląd prawidłowo wyraził Sąd Okręgowy oddalając prawomocnie roszczenie powoda o zwrot nakładów dokonanych po 23 czerwca 2006 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego także przyjęcie odmiennego poglądu, czyli że wskazane okoliczności nie obalają domniemania dobrej wiary, nie byłoby podstaw do uwzględnienia roszczenia. Powód bowiem na mocy art. 226 § 1 kc w zw. z art. 230 kc miałby prawo żądania zwrotu nakładów koniecznych (a takie zasadniczo są przedmiotem żądania) o tyle, o ile nie mają pokrycia

w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby korzyści te były mniejsze i o ile od poczynionych nakładów. Nie dają podstaw do takich wniosków twierdzenia powoda, że „więcej włożyłem” w inwestycję, niż „wyjąłem” (nagranie rozprawy k. 835). Podobnie nie stanowił przeszkody

w wykazaniu wielkości korzyści fakt finansowania nakładów z różnych źródeł, podobnie jak prowadzenie działalności gospodarczej w różnych dziedzinach

i wspólnej księgowości. Powód wyjaśnił bowiem jednocześnie, że hotel przynosił zyski oraz, że przychody jakie przynosił obiekt były wyższe niż wartość nakładów (k.235). Powód wskazał też, że nakłady miały wartość wyższą niż zysk za wszystkie lata funkcjonowania /k.235/. Korzyści uzyskane z rzeczy nie są tożsame z pojęciem zysk. W tych okolicznościach, przy braku innych dowodów, nie sposób uznać, że powód wykazał, że poniesione nakłady nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy i w jakiej kwocie. Ciężar dowodu tej okoliczności z mocy art. 6 kc obciążał powoda. Natomiast co do zwrotu nakładów uznanych za użyteczne powód nie wykazał, aby zwiększały one i o ile wartość nieruchomości, w chwili jej wydania właścicielowi.

Ubocznie należy też wskazać, iż nakłady polegające na wybudowaniu budynku na gruncie przekazanym w użytkowanie, a następnie wyposażenie go w różnego rodzaju instalacje nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 kc. Nie są bowiem nakładami koniecznymi te prace i wydatki, które służą „stworzeniu” rzeczy (podobnie SN w wyroku z dnia 11 marca 1999 r., sygn. III CKN 187/98, Lex nr 1214415; oraz z dnia 19 stycznia 2005 r. sygn. I CK 476/04, Lex nr 477630). W okolicznościach sprawy przepisy kodeksu cywilnego regulujące kwestie zwrotu nakładów, a mogące mieć zastosowanie w sprawie nie mogą stanowić podstawy prawnej, która uzasadniałaby zasądzenie na rzecz powoda zwrotu wartości nakładów w postaci wybudowania przedmiotowych obiektów. Dlatego ustalenia i ocena Sądu Okręgowego co do charakteru nakładów jako koniecznych może odnosić się tylko do prac remontowych wykonywanych w istniejących budynkach.

Wszystkie powyższe rozważania świadczą o braku podstaw materialnoprawnych do uwzględnienia powództwa lub braku jego udowodnienia. Z tych względów powództwo w całości podlega oddaleniu.

Niezależnie od faktu uznania, iż powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów z przedstawionych względów, odnieść się należy do zarzutu przedawnienia roszczeń zgłoszonego w apelacji. Wywody te w okolicznościach sprawy pozostają z w/w przyczyn bez wpływu na treść rozstrzygnięcia. Zarzutowi przedawnienia nie można odmówić racji, aczkolwiek nie można w całości podzielić trafności powołanej dla jego uzasadnienia argumentacji.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do kwestii zachowania rocznego terminu przewidzianego zarówno w art. 229 kc w zw. z art. 230 kc jak i w art. 263 § 1 kc. W myśl tych przepisów roszczenia posiadacza zależnego oraz użytkownika przeciwko właścicielowi rzeczy o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Wbrew twierdzeniom apelacji w/w roczny termin został zachowany. Jak wynika z niekwestionowanych ustaleń sądu powód w dniu 6 maja 2008 r. dokonał zwrotu przedmiotowych obiektów protokołem zdawczo odbiorczym. Pozew został wniesiony do sądu w dniu 1 lipca 2008 r. A zatem w zakresie roszczenia o zwrot nakładów roczny termin został niewątpliwie zachowany. Podobnie ocenić należy zachowanie rocznego terminu dla dochodzenia roszczeń przez użytkownika, gdyby przyjąć, jak chce tego skarżący, że należy zwrot rzeczy wiązać z faktem wygaśnięcia użytkowania. Jeśli termin zwrotu rzeczy skarżąca Gmina łączy z wygaśnięciem użytkowania, to skutek taki następuje nie w dacie zakończenia postępowania upadłościowego, ale w dacie utraty bytu prawnego użytkownika czyli w/w Spółdzielni czyli prawomocnego wykreślenia jej z KRS. Wykreślenie to nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2006 r. /k.368/. W dniu 24 sierpnia 2007 r. powód skierował do Sądu Rejonowego w L. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej, co spowodowało przerwę biegu przedawnienia ze skutkami z art. 124 kc. W tych warunkach pozew wniesiony w dniu 1 lipca 2008 r. po przerwaniu biegu przedawnienia został wniesiony z zachowaniem rocznego terminu przedawnienia. W ocenie Sądu Apelacyjnego samo zachowanie w/w rocznego terminu nie jest jednak wystarczające do uznania, że nie doszło do przedawnienia roszczeń powoda.

Mimo istniejących w orzecznictwie rozbieżności nie ma przeszkód do zaakceptowania stanowiska skarżącego, iż wymagalność roszczeń o zwrot nakładów jako jednego z roszczeń uzupełniających przewidzianych w art. 224-226 kc następuje w zakresie nakładów koniecznych w chwili dokonania nakładów. W szeregu orzeczeń Sądu Najwyższego wyrażany jest pogląd, iż roszczenie posiadacza o zwrot nakładów powstaje z chwilą dokonania nakładów, w

odniesieniu do nakładów koniecznych. Roszczenie o ich zwrot staje się wymagalne z chwilą powstania, zaś roszczenie o zwrot innych nakładów staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (por. wyrok SN z 11 czerwca 2008 r., sygn. V CSK 28/08, Lex nr 424277; wyrok SN z dnia 22 marca 2006 r., sygn. III CSK 3/06, Lex nr 196597). W uzasadnieniu wyroku z dnia 22 września 2005 r. Sąd Okręgowy wskazał, że w okresie roku od zwrotu rzeczy można dochodzić roszczeń uzupełniających, które nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych przewidzianych w art. 118 kc. Taka jest właśnie szczególna rola normy restrykcyjnej zawartej w art. 229 kc, że obejmując roszczenia nieprzedawnione skraca termin ich dochodzenia do jednego roku od zwrotu rzeczy. Przepis art. 229 kc nie sanuje roszczeń przedawnionych na zasadach ogólnych (sygn. IV CK 105/05, Lex nr 346083, podobnie wyrok SN z 22 marca 2007 r., sygn. V CSK 480/06, Lex nr 315287). Pogląd, iż roszczenie o zwrot nakładów staje się wymagalne z datą dokonania nakładów koniecznych prezentowany jest także w piśmiennictwie (por. St. Rudnicki – Komentarz do kodeksu cywilnego – księga II – Własność i inne prawa rzeczowe, Wyd. Prawnicze z 1996 r., s.272). W świetle powyższych poglądów nie można zakwestionować trafności poglądu, iż roszczenie o zwrot nakładów dokonanych osobiście przez powoda z punktu widzenia jego przedawnienia winno podlegać ocenie nie tylko z uwzględnieniem przepisu art. 229 kc, ale także art. 118 kc. Przy czym błędny jest pogląd skarżącej Gminy, że zastosowanie ma 10 letni termin przedawnienia. W okolicznościach sprawy nie budzi wątpliwości, iż nakłady były dokonywane przez powoda w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, również wydatki na nakłady były dokonywane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Oznacza to, iż roszczenia powoda podlegają 3 letniemu okresowi przedawnienia. A zatem dokonane przez niego nakłady przed 1 lipca 2005 r. uległy przedawnieniu. Niezależnie od wyżej przedstawionej argumentacji powód nie udowodnił, że od 1 lipca 2005 r. dokonał nakładów koniecznych w warunkach objętych art. 226 kc w zw. z art. 230 kc. W świetle tej argumentacji nieprzedawnione byłoby roszczenie o zwrot nakładów użytecznych, których wymagalność należy wiązać z datą zwrotu rzeczy. Powyższe wywody pozostają jednak bez wpływu na treść rozstrzygnięcia z uwagi na generalną ocenę Sądu Apelacyjnego, iż podstawą oddalenia powództwa jest brak podstaw prawnych do uwzględnienia roszczeń powoda. Nawet przyjęcie odmiennego poglądu co do daty wymagalności roszczeń o zwrot nakładów koniecznych, czyli przyjęcie daty zwrotu rzeczy, pozostawałoby bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, gdyż powództwo podlegało oddaleniu z innych przyczyn.

Natomiast odnośnie wykładni normy z art. 263 kc brak jest stanowiska Sądu Najwyższego. W literaturze wyrażony jest pogląd, że przepis art. 263 kc dotyczy roszczeń nieprzedawnionych jeszcze według zasad powszechnych, obejmując je normą, według której ulegają one przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (E. Gniewek – Komentarz do art. 263 kc, baza Lex). Pozwalałaby to na wyrażenie poglądu, z uwagi także na charakter użytkowania, fakt, iż nie ma tu zastosowania przepis art. 226 kc i art. 230 kc, że termin wymagalności roszczeń, które nie są w tym przypadku kwalifikowane jako konieczne lub użyteczne biegnie od dnia zwrotu rzeczy. Co prowadziłoby do wniosku o bezzasadności zarzutu przedawnienia roszczeń o zwrot nakładów dokonanych przez w/w Spółdzielnię. Z przyczyn wyrażonych we wcześniejszej części uzasadnienia dla istoty rozstrzygnięcia rozważania te mają wyłącznie charakter teoretyczny wobec uznania, iż powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów dokonanych przez Spółdzielnię, w tym także roszczenie przewidziane w art. 260 kc. Z tych przyczyn nie jest konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy przesądzenie przez Sąd Apelacyjny, czy również przy stosowaniu art. 263 kc powinny być zachowane terminy z art. 118 kc, co w okolicznościach sprawy oznaczałoby niewątpliwie przedawnienie całości roszczeń o zwrot nakładów dokonanych przez Spółdzielnię.

W świetle poczynionych rozważań za bezprzedmiotowy należy uznać zarzut błędnej oceny przez sąd pierwszej instancji dowodu z opinii biegłego sądowego K. J. (1) i w konsekwencji dokonania błędnych ustaleń dotyczących wartości przedmiotowej nieruchomości i dokonanych na nią nakładów. W sytuacji uznania bezzasadności roszczenia co do zasady, bezprzedmiotowe staje się badanie kwestii wysokości nakładów. Podobnie w przypadku uznania za zasadny zarzutu przedawnienia roszczeń. Ubocznie jedynie należy stwierdzić, iż zarzut ten, w przypadku odmiennej oceny roszczeń co do zasady, należałoby ocenić jako nieuzasadniony. Kwestionowanie oceny dowodu z opinii biegłego sądowego może nastąpić jedynie w ramach zarzutu przekroczenia granicy swobodnej oceny dowodów czyli naruszenia

art. 233 § 1 kpc. Aby zarzucić skutecznie naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok SN

z 18.01.2002 r. sygn. I CKN 132/01, Lex nr 53144). Apelacja tak skonstruowanego zarzutu nie zawierała. Kwestionowanie opinii biegłego poprzez weryfikowanie jej tez do efektów próby sprzedaży nieruchomości za określoną cenę nie jest prawidłowym sposobem podważania wniosków opinii. Przy czym, wobec wyrażonego przez Sąd Apelacyjny poglądu co do zasady dochodzonych roszczeń, okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, iż apelacja zasługuje na uwzględnienie i na mocy art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że oddalił powództwo i w konsekwencji także w pkt III w ten sposób, że na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej Gminy. Takie rozstrzygnięcie wywołało też konieczność uchylecia pkt IV i V wyroku. Wobec faktu, iż powód był częściowo zwolniony od kosztów sądowych brak było podstaw, stosownie do art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, do obciążania nieuiszczonymi kosztami zarówno powoda jak i pozwanego.

Orzeczenie o kosztach procesu za II instancję uzasadnia przepis art. 98 § 1 i § 2 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.

Za obie instancje Sąd Apelacyjny określił wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej Gminy jako wynagrodzenie jednego fachowego pełnomocnika według stawki minimalnej należnej w danej instancji, albowiem we wnioskach apelacji strona pozwana wносиła o zasądzenie tego wynagrodzenia według norm przepisanych, a nie według spisu kosztów. Zwrot kosztów procesu obejmuje też opłatę od apelacji.