

Sygn. akt I ACa 124/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.)
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

o wydanie

oraz sprawy z powództwa wzajemnego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.	
przeciwko	Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.
o zobowiązanie	

na skutek apelacji pozwanej- powódki wzajemnej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 21 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 292/12

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 3150 (trzy tysiące sto pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. wniosła pozew o nakazanie pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wydania pomieszczeń zajmowanych w budynku gospodarczym położonym w S. przy ul. (...), na działce nr (...), nadto powódka domagała się zwrotu kosztów procesu .

Powódka zaznaczyła, że działka nr (...) jest zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi , a właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ul. (...) w S. tworzą powodową Wspólnotę Mieszkaniową.

Jedno z pomieszczeń jest w budynku gospodarczym wykorzystywane jako hydrofornia dostarczająca wodę do budynku mieszkalnego, a pozostała część stanowi zespół pomieszczeń o nieznanym przez powódkę przeznaczeniu i zajmowana jest przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową ,która nie ma do tego żadnego tytułu prawnego.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

Jednocześnie złożyła powództwo wzajemne, wnosząc o zobowiązanie powódki (pозwanej wzajemnie) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa wieczystego użytkowania części działki gruntu nr (...) zajętej pod budowę trafostacji i hydroforni – za wynagrodzeniem ustalonym na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W uzasadnieniu podała ,że budynek ten , w którym mieści się trafostacja oraz pomieszczenia gospodarcze został przejęty przez nią w fazie budowy na podstawie protokołu z 7 listopada 1980 r. Na podstawie umowy z 25 listopada 1981 r. zawartej przez Spółdzielnię z Kombinatem Budownictwa Ogólnego nr 1 w S., ze środków pozwanej został wybudowany budynek mieszkalny typu (...) przy ul. (...) w S. wraz z przedmiotową trafostacją i hydrofornią, które są wpisane do ewidencji środków trwałych Spółdzielni.

W dniu 30 stycznia 1998 r. (...) przeniosło na Gminę M. S. udział do 27705/100000 części we własności budynku mieszkalnego oraz w trafostacji wraz z takim samym udziałem w wieczystym użytkowaniu działki gruntu nr (...) przy ul. (...).

W dniu 15 grudnia 1998 r. Gmina Miasto S. ustanowiła odrębną własność pierwszego lokalu w budynku przy ul. (...) i przeniosła prawo własności tego lokalu wraz z udziałem we współwłasności domu i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym działki, na której usytuowany jest budynek.

Według Spółdzielni Gmina nabyła tylko udział w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) oraz w spornym budynku, ale tego ostatniego nie przekazała właścicielom lokali. Spółdzielnia wskazywała też ,że poniosła nakłady na budowę spornego budynku, który co do zasady należy do właściciela gruntu. Skoro Spółdzielnia wybudowała sporny budynek na własny koszt, będąc samoistnym posiadaczem w dobrej wierze gruntu pod tym budynkiem to jej roszczenie oparte na przepisie art. 231 k.c. jest uzasadnione.

Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie od pozwanej (powódki wzajemnej) kosztów procesu z powództwa głównego oraz wzajemnego według norm przepisanych. Zarzucała ,że Spółdzielnia oprócz innych przesłanek z art. 232 §1 k.c. nie wykazała też by wartość rzekomo wybudowanego przez nią budynku przewyższała znacznie wartość zajętej przez budynek działki .

**Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy Szczecinie :**

nakazał (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S., aby wydała Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. zajmowane pomieszczenia w budynku gospodarczym, położonym w S. przy ul. (...), na działce gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie; a nadto zasądził od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 690 zł tytułem zwrotu kosztów procesu ;

Sąd oddalił natomiast powództwo wzajemne i zasądził od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie tej treści zostało oparte na następujących ustaleniach:

7 listopada 1980 r. spisano protokół ze spotkania przedstawicieli (...) Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych i Bytowych w S. z przedstawicielami (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. w sprawie budowy budynku patronackiego (...) przy ul. (...) S..

Z kolei 25 listopada 1981 r. doszło do zawarcia pomiędzy Spółdzielnią ,a Kombinatem Budownictwa Ogólnego Nr 1 w S. umowy, na podstawie której Kombinat zobowiązał się do oddania Spółdzielni wykonanego zadania – przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą Budynek mieszkalny typu (...) przy ul. (...) w S. z trafostacją i hydrofornią. Budynek w którym mieści się trafostacja i hydrofornia zastał przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową przejęty od (...) Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych i Bytowych, kiedy już był w fazie budowy .

Zarząd Miasta Szczecina uchwałą nr (...) z 18 grudnia 1997 r. postanowił przejąć nieodpłatnie od (...) Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych i Bytowych w S. prawo użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę nr (...), obręb (...) S. - P. o powierzchni 3596 m<sup>(2)</sup> przy ul. (...) oraz własność budynku mieszkalnego usytuowanego na tej działce w udziale do 27705/100000 części.

W dniu 30 stycznia 1998 r. (...) przeniosło nieodpłatnie na Gminę M. S. udział do 27705/100000 części we własności budynku mieszkalnego oraz w trafostacji wraz z takim samym udziałem w wieczystym użytkowaniu działki gruntu nr (...) przy ul. (...) o obszarze 3596 m<sup>(2)</sup>. Umowa ta została zawarta w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 1994 r., nr 119, poz. 567 z późn. zm.).

Z kolei w dniu 2 lutego 1998 r. Przedsiębiorstwo przekazało sporną trafostację z hydrofornią Zarządowi (...) – P..

W dniu 15 grudnia 1998 r. Gmina Miasto S. ustanowiła odrębną własność pierwszego lokalu w budynku przy ul. (...) - lokalu mieszkalnego nr (...) i przeniosła prawo własności tego lokalu na rzecz H. i W. W. wraz z udziałem we współwłasności domu i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w budynku wynoszącym 1211/100000 oraz wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym działki, na której usytuowany jest budynek.

Budynek gospodarczy położony przy ul. (...) w S. podzielony jest na dwie części: w jednej części zajmowanej przez Zakład Energetyczny jest trafostacja , a w skład drugiej części budynku wchodzi - hydrofornia, warsztat, pokój, wc i przedpokój, które są zajmowana przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową. Początkowo hydrofornia służyła do dostarczania wody w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. (...) w S.. Po utworzeniu hydroforni w części podpiwniczonej budynku nr (...) przy ul. (...), hydrofornia służy wyłącznie ona do dostarczania wody do budynku przy ul. (...) w S. ,a urządzenia hydroforni stanowią własność Wspólnoty.

Wspólnota w 2010 r. domagała się od Spółdzielni wydania zajmowanych przez nią pomieszczeń w budynku gospodarczym ta jednak odmówiła podnosząc ,że budynek gospodarczy (hydrofornii) został wybudowany ze jej środków finansowych podczas realizacji zadania inwestycyjnego – budynku mieszkalnego (...) przy ul. (...) w S. i

figuruje w rejestrze jej srodkow trwalych .Kolejne dwa wezwania Spoldzielni do wydania zajmowanych pomieszczen tez okazaly sie bezskuteczne .

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd ocenil ,ze roszczenie z pozwu glownego o wydanie jest uzasadnione ,natomiast roszczenie Spoldzielni z pozwu wzajemnego o zobowiazanie do zlozenia oswiadczenia woli , a oparciu o art. 231 §1 k.c. , jest pozbawione zasadnosci.

Wedlug Sadu skoro roszczenie Wspolnoty o wydanie oparte bylo na art. 222 § 1 k.c. to musiala ona wykazac ,ze przysluguje jej tytul wlascielski do nieruchomosci ,ktory pozwana narusza nie majac do zajmowanych pomieszczen zadnego skutecznego tytul . Taką ocenę roszczeń z pozwu glownego i wzajemnego Sąd Okregowy zaczal od tego ,ze zgodnie z art. 235 k.c. budynki na gruncie oddanym w uzytkowanie wieczyste sa odrębnymi od gruntu nieruchomościami budynkowymi. Prawo własności takich budynków dzieli jednak los prawny uzytkowania wieczystego - art. 235 § 2 k.c. .Oznacza to ,ze przeniesienie uzytkowania wieczystego odnosi sie takze do własności budynków, a członkowie Wspolnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) nabywajac udzialy w prawie wieczystego uzytkowania dzialki gruntu nabyli z mocy prawa takze udzialy we wspolwłasności budynku gospodarczego . Oznacza to ,ze powódka posiadala legitymację czynną do wytoczenia powództwa o wydanie pomieszczen w budynku gospodarczym, a skoro Spoldzielnia nie wykazala skutecznego wobec Wspolnoty tytul do dalszego zajmowania pomieszczen w budynku nalezacy do Wspolnoty to ządanie wydania bylo uzasadnione i jako takie zaslugiwalo na uwzględnienie.

Oceniajac roszczenie Spoldzielni o zobowiazanie przypomniat Sąd ,ze oparte zostalo on o przepis art. 231 § 1 k.c. ,ktory to stanowi ,ze samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, ktory wzniosl na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urzadzenie o wartosci przenoszacej znacznie wartosc zajetej na ten cel dzialki, moze ządac, aby wlasciciel przeniosl na niego własność zajetej dzialki za odpowiednim wynagrodzeniem.

W ocenie Sadu Spoldzielnia jednak nie spelnila koniecznych w sprawie przeslanek .

Po pierwsze budynek , ktorego dotyczy powództwo wzajemne zostal przez (...) Spoldzielnie Mieszkaniowa przejety dopiero w fazie jego budowy co sama powódka wzajemna przyznala juz w odpowiedzi na pozew .Wedlug Sadu nie jest wzniesieniem budynku w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. samo tylko jego wykończenie , chyba ze jest to nadbudowa lub przebudowa, ktora doprowadzila do powstania nowego obiektu, nieporównywalnie drozszy od dotychczasowego . Spoldzielnia , zgodnie z rozkladem cięzaru dowodow z art. 6 k.c. , powinna wykazac wiece , ze w wyniku dokończenia budowy powstal nowy obiekt ,w sytuacji gdy Spoldzielnia nie naprowadzila na te okolicznosc dowodow uznal Sąd , ze jej nie wykazala. Juz tylko brak spelnienia tej jednej przeslanki oznaczal ,ze roszczenie Spoldzielni oparte na art. 231§1 k.c. jest pozbawione zasadnosci i jako takie podlega oddaleniu. Sąd uznal jednak nadto ,ze Spoldzielnia nie jest posiadaczem samoistnym gruntu zajmowanego przez budynek gospodarczy dodajac ,ze posiadaczem samoistnym rzeczy jest bowiem ten, kto nią wladza jak wlasciciel (art. 336 k.c.). Tymczasem pozwana zajmuje tylko czesc budynku gospodarczego, a nie calosc. Zajmowanie tylko czesci budynku prowadzi natomiast do wniosku, ze Spoldzielnia wladza nim raczej jak najemca lub majacy inne prawo, z ktorym laczy sie okreslone wladztwo nad cudza rzecza. To z kolei oznacza, ze jest tylko posiadaczem zalezny, a nie samoistnym. Gdyby (...) Spoldzielnia Mieszkaniowa byla posiadaczem samoistnym to zajmowalaby calosc budynku, co najwyzej oddajac Zakladowi Energetycznemu pomieszczenie trafostacji w posiadanie zalezne np. na podstawie umowy najmu , a ze tak bylo powódka nie wykazala . Rowniez z tego względu roszczenie z pozwu wzajemnego o zobowiazanie nie moglo zostac uwzględnione. Co do przeslanki dobrej wiary po stronie Spoldzielni - Sąd mial na uwadze, ze zgodnie z art. 7 k.c., jezeli ustawa uzaleznia skutki prawne od dobrej lub zlej wiary, domniemywa sie istnienie dobrej wiary. Powyzsze domniemanie jest wzruszalne, a cięzar wykazania braku dobrej wiary spoczywa w rozpoznawanej sprawie na Wspolnocie Mieszkaniowej (zgodnie z art. 6 k.c.). Wspolnota nie podniosla okolicznosci majacych na celu wzruszenie ww. domniemania. Z tego względu Sąd uznal, ze powódka wzajemna jest posiadaczem gruntu w dobrej wierze. Nie jest to jednak, jak wskazano wyzej, posiadanie samoistne. Skoro (...) Spoldzielnia Mieszkaniowa (...) wykazala, ze wzniosl nowy obiekt (w stosunku do tego, ktory zostal przejety w fazie budowy) oraz, ze jest posiadaczem samoistnym gruntu, powództwo wzajemne oparte na art. 231 k.c. z tych przyczyn jako niezasadne Sąd oddalil uznajac ,ze w tej

sytuacji badanie przesłanki w postaci znacznej różnicy pomiędzy wartością budynku a wartością działki zajętej pod budowę jest bezprzedmiotowe.

Rozstrzygnięcia o kosztach procesu w zakresie powództwa głównego i wzajemnego Sąd wydał w oparciu o art. 98 k.p.c. w związku z § 10 ust. 3 w zw. z § 6 ust. 3, § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

***Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 21 grudnia 2012 r. wniosła pozwana (powódki wzajemna) zaskarżając orzeczenie w całości.***

Skarżąca zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego oraz przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 235 k.c. przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że członkowie powodowej wspólnoty mieszkaniowej, nabywając udziały w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) nabyli z mocy prawa także udziały we współwłasności spornego budynku,

2. art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwana (powódka wzajemna) nie spełniła przesłanki samoistnego posiadania gruntu, na którym został wybudowany przez pozwaną (powódkę wzajemną) sporny budynek gospodarczy, co doprowadziło do przyjęcia, iż pozwanej (powódce wzajemnej) nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa wieczystego użytkowania zajętej działki gruntu, podczas gdy pozwana (powódka wzajemna) samoistnie posiadała przedmiotowy grunt,

3. art. 231 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwana (powódka wzajemna) nie spełniła przesłanki wzniesienia budynku na powierzchni gruntu, co doprowadziło do przyjęcia, iż pozwanej (powódce wzajemnej) nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa wieczystego użytkowania zajętej działki gruntu, podczas gdy pozwana (powódka wzajemna) wzniosła na powierzchni gruntu budynek gospodarczy, w którym znajduje się trafostacja i hydrofornia,

4. art. 35 ust. 1 oraz ust. 1<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwana (powódka wzajemna) nie spełnia przesłanek wskazanych w tym przepisie, stanowiących podstawę do żądania od powódki (pozwanej wzajemnej) przeniesienia prawa wieczystego użytkowania na pozwaną (powódkę wzajemną), co doprowadziło do przyjęcia, iż pozwanej (powódce wzajemnej) nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa wieczystego użytkowania zajętej pod budynek działki gruntu, podczas gdy pozwana (powódka wzajemna) spełnia wszystkie wymagania wskazane w omawianych przepisach,

5. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanej (powódki wzajemnej) o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości wybudowanego przez pozwaną budynku oraz wartości działki gruntu zajętej pod budowę, podczas gdy powyższe okoliczności miały zasadnicze znaczenie dla niniejszego postępowania, gdyż umożliwiały pozwanej (powódce wzajemnej) wykazanie zasadności wniesionego powództwa wzajemnego oraz wysokości wynagrodzenia.

Skarżąca wносиła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, po uprzednim wytyczeniu działki gruntu zajętej pod część budynku gospodarczego (hydrofornia oraz warsztat wraz z pomieszczeniami pomocniczymi o łącznej powierzchni 61,75 m<sup>2</sup>) - na okoliczność ustalenia wartości części wybudowanego przez pozwaną budynku gospodarczego (hydrofornia oraz warsztat z pomieszczeniami pomocniczymi o łącznej powierzchni 61,75 m<sup>2</sup>), wartości działki gruntu zajętej pod budowę oraz wysokości wynagrodzenia należnego powódce (pozwanej wzajemnej) w przypadku przyjęcia zasadności roszczenia pozwanej (powódki wzajemnej),

W konsekwencji tak sformułowanych zarzutów „szerzej uzasadnionych”, apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa o wydanie i jednocześnie przez zobowiązanie powódki (pозwanej wzajemnej) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) prawa użytkowania wieczystego działki gruntu zajętej pod budowę części budynku gospodarczego (hydrofornia oraz warsztat z pomieszczeniami pomocniczymi o łącznej powierzchni 61,75 m<sup>(2)</sup>), stanowiącej część działki gruntu nr (...) obręb (...) S. - P., dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), za wynagrodzeniem ustalonym przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, a nadto o zasądzenie od Wspólnoty na rzecz Spółdzielni kosztów postępowania za obie instancje .

Wspólnota w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie domagając się jednocześnie zasądzenia zwrotu kosztów procesu . Odnosząc się do zarzutów apelacji podniosła , że kolejnym dowodem na to , że to (...) Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych i Bytowych wybudowała sporny budynek gospodarczy jest decyzja Zarządu Wojewódzkiego w Szczecinie z dnia 15.10.1991 r. o nabyciu z mocy prawa przez to przedsiębiorstwo użytkowania wieczystego do działki nr (...) oraz prawo własności budynków: mieszkalnego XI kondygnacyjnego i gospodarczego I kondygnacyjnego ,czyli spornego budynku w którym znajduje się trafostacja i hydrofornia. Z uzasadnienia decyzji wynikało , że oba budynki stały się stały się własności Przedsiębiorstwa ,ponieważ ich budowa została sfinansowana ze środków tego przedsiębiorstwa.

Wspólnota podniosła , że Spółdzielnia nie była posiadaczem w dobrej wierze podkreślając , że chwilą miarodajną dla istnienia dobrej wiary jest chwila wzniesienia budynku dodając , że nie zostały też spełnione przesłanki z art. 35 ust. 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na czym zresztą przed Sądem Okręgowym Spółdzielnia się nie powoływała.

Apelująca w piśmie procesowym z dnia 11.04.2013 r. pottrzymała zarzuty apelacyjne podnosząc , że nigdy nie doręczono jej decyzji Wojewody (...) z dnia 15.10.1991 r., a ustalenia Wojewody uzasadnieniu decyzji o sfinansowaniu spornej budowy przez (...) są sprzeczne ze stanem faktycznym.

Podtrzymała swoje twierdzenia , że poniosła nakłady na budowę spornego budynku gospodarczego oraz to , że w 1980 r. teren budowy przy ul. (...) został Spółdzielni przekazany wraz z trafostacją w budowie położona przy ul (...).

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

apelacja Spółdzielni okazała się pozbawiona zasadności .

Przed przejściem do oceny zarzutów apelacyjnych Sąd przypomina , że obecnie sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go jednak zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jedynie z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., o sygn. akt III CZP 49/07, opubl. Lex 341125 ). Sąd odwoławczy będąc sądem meritii, a nie wyłącznie kontrolnym, musi ustalić stan faktyczny będący podstawą wyrokowania, przy czym kierując się treścią przepisu art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Powódka w apelacji nie stawiała zarzutu nieważności postępowania, a Sąd Odwoławczy z urzędu jej nie stwierdził.

Apelując Spółdzielnia podała , że zaskarża wyrok Sądu Okręgowego w całości , a więc również zaskarża w całości oddalenie jej powództwa wzajemnego o zobowiązanie , w istocie rzeczy wносиła o zobowiązanie Wspólnoty do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego działki gruntu zajętej pod budowę części budynku gospodarczego (hydrofornia oraz warsztat z pomieszczeniami pomocniczymi) o łącznej powierzchni 61,75 m<sup>2</sup>, a stanowiącej część działki gruntu nr (...) , gdy w pozwie wzajemnym wносиła o zobowiązanie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego działki gruntu zajętej pod budowę budynku trafostacji i hydrofornii ,stanowiącej część działki gruntu nr (...). Jest to widoczne oczywiste ograniczenie żądania. W sytuacji sprzeczności wniosku apelacyjnego z zakresem zaskarżenia przesądza to treść tego pierwszego.

Ponieważ w apelacji Spółdzielnia podniosła, że jej roszczenie miałyby oparcie również w art. 35 ust. 1 oraz ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych konieczne jest przypomnienie, że pozew musi w swej treści odpowiadać wymogom formalnym przewidzianym dla każdego pisma procesowego, a ponadto zawierać obligatoryjną treść pozwu określoną w art. 187 § 1 pkt 1 i 2. Indywidualizowanie powództwa wymaga istnienia jego podstawy faktycznej, tj. przytoczenia okoliczności faktycznych. Chodzi o wskazanie tylko istotnych okoliczności faktycznych, które skonkretyzują roszczenie formalne, a także je uzasadnią, czyli wskażą hipotezy norm prawnych, które stanowią podstawę prawną powództwa. Zasadniczo nie jest wymagane wskazanie podstawy prawnej, a przytoczona podstawa prawna nie wiąże sądu. Wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego nie pozostaje jednak bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu. Dokładnie określone żądania określa m.in. granice orzekania – art. 321 § 1 k.p.c. Przepis ten wyraża kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie, a więc nie może wbrew żądaniu powoda zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Oparcie przeto wyroku na podstawie faktycznej niepowołanej przez stronę powodową byłoby orzeczeniem ponad żądanie w rozumieniu art. 321 k.p.c. Stąd oczywiście Sąd Okręgowy nie mógł orzekać o roszczeniu jakie Spółdzielnia by mogło przysługiwać na podstawie wskazanych dopiero na etapie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W tej sytuacji zarzut naruszenia podanych w apelacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest oczywiście niezasadny. W postępowaniu apelacyjnym nie można występować z nowymi roszczeniami (art. 383 k.p.c.), a takim jest żądanie Spółdzielni o zobowiązanie oparte na innej podstawie prawnej wymagającej spełnienia innych przesłanek, opartego na innej podstawie faktycznej. Stąd jest oczywiste, że o takim roszczeniu Spółdzielnia nie mogłaby orzekać też sąd II instancji.

Skarżąca zasadniczo zarzucała wprost jedynie naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię (art. 235 k.c. oraz art. 231 § 1 w zw. z art. 336 k.c.) oraz przez niewłaściwe zastosowanie (art. 231 § w k.c.); naruszenie prawa procesowego z kolei miało nastąpić natomiast jedynie przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości wybudowanego przez nią budynku gospodarczego i wartości działki gruntu zajętej pod budowę art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c.).

Ocena tego czy naruszono wskazane w apelacji przepisy prawa procesowego uzasadniona będzie dopiero po ocenie drugiego i trzeciego zarzutu apelacyjnego.

Co do stosowania prawa materialnego przez sąd drugiej instancji - powyższe nie może być związane z zakresem zarzutów apelacyjnych; ich rola sprowadza się tylko do uwypuklenia istotnych, zdaniem skarżącego, problemów prawnych, do przekonania sądu drugiej instancji co do ich oceny oraz "ułatwienia" kontroli instancyjnej. W tej sytuacji jest oczywiste, że sąd drugiej instancji musi samodzielnie dokonać jurydycznej oceny dochodzonego żądania i skonfrontowania jej z zaskarżonym orzeczeniem oraz stojącymi za nim motywami; zarzuty apelującej strony mają charakter pomocniczy i nie ograniczają swobody sądu. To Sąd odwoławczy ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji.

Przechodząc, po tych ogólnych uwagach, do oceny zarzutów apelacyjnych trzeba jeszcze dodać, że apelująca nie sformułowała w apelacji zarzutu poczynienia błędnych ustaleń faktycznych wskutek czy to niewłaściwej czy też niepełnej oceny dowodów. W apelacji Spółdzielnia nie zgłosiła też nowych faktów ani nowych twierdzeń na ich poparcie, a w piśmie procesowym z dnia 11.04.2013 r. podała, że nie twierdzi, że jest właścicielem budynku spornego budynku lecz poniosła nakłady na jego budowę. Apelująca jedynie w uzasadnieniu zarzutów zakwestionowała, choć też nie wprost, niektóre ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. I tak Spółdzielnia twierdziła, że wybudowała z własnych środków budynek gospodarczy na działce (...), który składa się z dwóch niezależnych części - w jednej mieści się hydrofornia, a druga jest w posiadaniu Spółdzielni. Apelująca nadto wywodziła, że to (...) Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych i Bytowych, które było wówczas użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, przekazało jej teren pod budowę budynku gospodarczego dla jego wybudowania i użytkowania, a

następnie nigdy nie domagała się jakiegokolwiek zapłaty czynszu najmu czy też czynszu dzierżawnego .To oznacza ,że Spółdzielnia władała gruntem jak użytkownik wieczysty.

Spółdzielnia twierdziła ,że Wspólnota nie jest właścicielką spornego budynku gospodarczego nie mogła więc żądać jego zwrotu, nie miała bowiem legitymacji procesowej czynnej w tej sprawie o wydanie . Dla uzasadnienia takiego zarzutu Spółdzielnia przywołała orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25.03.1998 r. We postanowieniu tym Sąd Najwyższy stwierdził ,że budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, których użytkownik nie wniósł ani nie nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie stanowią jego własności i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym. Zgodnie z zasadą superficies solo cedit stanowią one część składową nieruchomości, jeżeli są trwale z nią związane i dzielą los prawny nieruchomości. Uzasadniając taki pogląd Sąd Najwyższy przytoczył następującą argumentację: „artykuł 235 k.c., który ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego, stanowi o tym, kto jest właścicielem budynków i innych urządzeń na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (§ 1) i jaka jest relacja pomiędzy prawem własności budynków i innych urządzeń a prawem wieczystego użytkowania gruntu (§ 2). Z paragrafu pierwszego omawianego artykułu wynika, że użytkownik wieczysty jest właścicielem tylko tych budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do gmin bądź ich związków, które sam wniósł albo nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Do tak określonego prawa własności budynków i innych urządzeń wieczystego użytkowania nawiązuje § 2 art. 235 k.c. przez zawarte w nim stwierdzenie: "Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń...". Oznacza to, że w rozumieniu tego paragrafu prawem związanym z użytkowaniem wieczystym jest własność tych budynków i urządzeń na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, która przysługuje użytkownikowi wieczystemu z mocy § 1 omawianego artykułu. Zatem budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, których użytkownik nie wniósł ani nie nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie stanowią jego własności i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym. Zgodnie z zasadą superficies solo cedit stanowią one - co potwierdzają także wypowiedzi w literaturze - część składową nieruchomości, jeżeli są trwale z nią związane i dzielą los prawny nieruchomości”.

Taka sytuacja jak opisana w cyt. orzeczeniu nie miała jednak miejsce w rozpoznawanej sprawie .

Z dokumentów załączonych do akt przedmiotowej sprawy wynika ,że (...) Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych i Bytowych w S. miało w zarządzie grunty położone w S. przy ul. (...) . Przy ul. (...) wybudowało budynek mieszkalny XI - kondygnacyjny oraz gospodarczy-hydrofornię z trafostacją . Budynki te były w listopadzie 1980 roku - kiedy Przedsiębiorstwo przekazało teren dla (...) Spółdzielni Mieszkaniowej pod budowę budynku mieszkalnego zaznaczając ,że przyłącze wodociągowe i elektryczne należy wykonać do hydroforni z trafostacją w budowie znajdującej się przy budynku przy S. nr (...) zobowiązując do zakończenia budowy ,z zastrzeżeniem że koszty już poniesione przez przedsiębiorstwo w budowę obiektu będą jego wkładem - wybudowane , mieszkalny w całości, gospodarczy co najmniej takiej części ,że nadawał się do eksploatacji. Jak już wskazano wyżej ,w dacie przekazania (...) przysługiwało go przekazanych terenów prawo zarządu , a nie użytkowania wieczystego. Z mocy prawa (...) w S. z dniem 5 .12.1990 r. nabyło użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) oraz własność budynku mieszkalnego XI - kondygnacyjnego i budynku gospodarczego I - kondygnacyjnego wraz z urządzeniami technicznymi terenu , które to zostały sfinansowane z środków własnych przedsiębiorstwa. Spółdzielnia nie kwestionowała decyzji jako takiej podnosząc jedynie ,że nie wiedziała o jej istnieniu. Nie zmienia to faktu ,że decyzja taka jest wiążąca , również w przedmiotowym postępowaniu, a wynika z niej niesporne ,że prawo własności do budynków na działce nr (...) , w tym do budynku gospodarczego , przysługiwało użytkownikowi wieczystemu. Z umowy przekazania przez (...) w S. udziału w użytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...) w S. oraz udziału we własności budynku mieszkalnego wynika ,że przedmiotem przekazania był również udział w budynku gospodarczym-określonym jako trafostacja .

Przepis art. 235 k.c. stanowi , że budynki (inne urządzenia) znajdujące się na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym, stanowiąc własność użytkownika wieczystego, nie są częściami składowymi, lecz odrębnymi od gruntu nieruchomościami budynkowymi. Okoliczność, że pozostają one w gospodarczym związku z użytkowaniem wieczystym, ma wpływ na ich status prawny. Prawo własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na



użytkowanym gruncie jest zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków (innych urządzeń) dzieli los prawny użytkownika wieczystego. Mogą więc one być przenoszone tylko łącznie; zbytec zaś prawa użytkownika wieczystego odnosi się także do budynków i innych urządzeń.

Przenosząc powyższe do umowy przekazania z dnia 30.01.1998 r. należy stwierdzić że jest oczywiste, iż Gminie Miasto S. przekazano również udział we własności budynku gospodarczego. Niesporne jest też, że Przedsiębiorstwo wydało protokolarnie komunalnej jednostce organizacyjnej trafostację i hydrofornie.

Dodać można, że w budynku przy S. nr(...) w S. pierwsze lokale wyodrębniono i sprzedano byłym najemcom w 1995 roku, nie było przeto tak jak twierdzi Spółdzielnia, że pierwszy lokal w budynku wyodrębniono i sprzedano dopiero po przekazaniu udziału w nieruchomości Miastu S.. Przy ustanowieniu pierwszego lokalu nieruchomość macierzysta dzieli się na trzy części. Są nimi:

1/wyodrębniony lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi- stanowiący odrębny przedmiot współwłasności jego właściciela,

2/samodzielne lokale niewyodrębnione wraz z pomieszczeniami przynależnymi –stanowiące nadal przedmiot współwłasności dotychczasowego właściciela,

3/nieruchomość wspólna – obejmująca grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (zarówno wyodrębnionych jak i niewyodrębnionych).

Pomieszczenia znajdujące się poza samodzielnymi lokalami, takie jak np. komórki muszą być przypisane albo do nieruchomości wspólnej albo do samodzielnych lokali (jako pomieszczenia do nich przynależne). Pomieszczenia nieprzypisane do samodzielnych lokali i nie uwzględnione przy obliczaniu ich powierzchni użytkowej, stają się - z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego - częścią nieruchomości wspólnej. Z chwilą powstania odrębnej własności ostatniego lokalu nieruchomość wyjściowa zostaje podzielona na odrębne lokale oraz nieruchomość wspólną w skład, której mogą wejść te części budynku i urządzeń na działce, które nie są samodzielnymi lokalami.

Z dołączonej do akt treści umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) można jednoznacznie wnioskować, że budynek gospodarczy jest częścią nieruchomości wspólnej. W żadnym wypadku nie jest tak jak twierdzi Spółdzielnia, że sporny budynek stanowi własność właściciela gruntu, gdyby tak było w istocie to Spółdzielnia powinna roszczenie o zobowiązanie z art. 231§1 k.c. kierować do innego niż Wspólnota podmiotu.

Sąd Apelacyjny zasadniczo podziela ustalenia faktyczne poczynione w sprawie przez Sąd Okręgowy oraz ich kwalifikację prawną, stąd nie ma potrzeby w całości ich powtarzać. W tym miejscu można jedynie podkreślić, że najpierw wybudowano budynek przy ul. (...), budynek przy S. nr(...)wybudowano kilka lat później. Wraz z oddaniem budynku mieszkalnego do użytkowania, zważywszy, że był to budynek wielokondygnacyjny, potrzebna była i trafostacja i hydrofornia. Tak więc budynek gospodarczy był wybudowany zasadniczo jeszcze przed rozpoczęciem budowy budynku mieszkalnego przy S. nr(...), powyższe wynika wprost z zeznań świadka B. K.. Świadek ten potwierdził fakt wybudowania budynku gospodarczego wraz z wybudowaniem pierwszego budynku mieszkalnego. Z dowodów przedłożonych w toku postępowania odwoławczego wynika w sposób jednoznaczny, że sporny budynek został wybudowany na działce nr (...), oddanej następnie w użytkowanie wieczyste przedsiębiorstwu państwowemu, przez to przedsiębiorstwo z własnych środków.

Reasumując poczynione wyżej wywody -zarzuty apelującej, iż użytkownikowi wieczystemu działki nr (...) nie przysługiwało jednocześnie prawo własności budynku gospodarczego na działce posadowionego są oczywiście chybione.

Skoro wspólnota mieszkaniowa w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej jest podmiotem praw i obowiązków, posiada zdolność prawną i sądową to oznacza, że może ona pozywać w sprawie o wydanie części wspólnej Art. 21

ustawy o własności lokali stanowi ,że zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz. Tak więc zarząd działający za wspólnotę może pozywać we wszystkich sprawach, związanych z czynnościami zarządu nieruchomością wspólną. Skoro Wspólnota wykazała ,że pomieszczenia których wdania się domaga w tym procesie znajdują się w budynku gospodarczym ,który przynależy do części wspólnej , to oznacza ,że Wspólnota posiadała w sprawie o wydanie legitymację czynną.

Co do roszczenia z pozwu wzajemnego - roszczenie z art. 231§ k.c. jest oczywiście możliwe pomiędzy posiadaczem , a użytkownikiem wieczystym. Samoistne posiadanie prawa użytkowania wieczystego polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniu z art. 233 k.c. , z wolą posiadania dla siebie. Roszczenie samoistnego posiadacza jest prawem o tyle swoistym ,że związane jest z posiadaniem gruntu na którym posiadacz wznosił budynek . Nie jest przy tym posiadaczem samoistnym ten kto tylko finansowo przyczynił się do wybudowania budynku przez jego właściciela . Nie jest też posiadaczem samoistnym osoba ,która właściciel dopuścił do korzystania z nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie prawidłowo Sąd I instancji przyjął ,że Spółdzielnia nie wzniosła budynku gospodarczego ,mogła najwyżej dokonać jego modernizacji czy też zakończyć jego budowę . Jest natomiast oczywiste ,że roszczenie z art. 231§ k.c. nie przysługuje w razie nadbudowy ,przebudowy czy też rozbudowy istniejącego już obiektu. Orzecznictwo w tej mierze jest ukształtowane, Sąd Okręgowy przywołał kilka istotnych w sprawie orzeczeń Sądu Najwyższego z taką wykładnią wskazanego przepisu .Dla wzmocnienia tej argumentacji Sąd Apelacyjny przytacza kolejne orzeczenia Sądu Najwyższego zawierających wykładnię art. 231§1 k.c. I tak wyroku z dnia 24 lutego 1971 r. ( I CR 540/70, Lex 4748 ) Sąd przyjął ,że samoistnemu posiadaczowi gruntu w dobrej wierze, który tylko wykończył budynek wzniesiony przez inną osobę, nie przysługuje z tytułu dokonanych nakładów roszczenie z art. 231 § 1 k.c. Podobnie w wyroku z dnia 19 grudnia 1975 r.( III CRN 351/75, Lex 1989 ). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 1983 r. I CR 24/83 ,LEX nr 8517 uznano ,że skoro art. 231 k.c. mówi o wzniesieniu budynku, które to określenie oznacza budowę od podstaw, od fundamentów to nie jest budowa budynku nadbudowa np. piętra. O budowie można mówić jeżeli wyniku nadbudowa doprowadzono do powstania całkowicie nowego , nieporównalnie droższego obiektu aniżeli obiekt dotychczasowy. W wyroku z dnia 10 czerwca 2003 r. I CKN 393/01 LEX nr 80247 Sąd Najwyższy przyjął , że wzniesienie budynku, o którym mowa w art. 231 k.c. oznacza budowę od podstaw, od fundamentów, "na powierzchni" - na gruncie, a nie roboty wykończeniowe i uzupełniające stanowiące nakłady na budynek już istniejący.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy skutecznie nie podważone przez Spółdzielnię oraz te poczynione wyżej uprawniają do wniosku ,że Spółdzielnia nie wybudowała budynku gospodarczego , a w istocie mogła dokonać jego modernizacji – o czym mówił świadek K. czy zakończyła jego budowę ( co wynika z protokołu z 1980 r. ). Z zakresu robót Spółdzielni z osobą trzecią - wykonawcą robót budowlanych opisanych w umowie łączących te podmioty czy z faktu przyjęcia budynku gospodarczego do swojej ewidencji środków trwałych nie wynika automatycznie ,że to Spółdzielnia budynek gospodarczy wybudowała. Zresztą sama Spółdzielnia na etapie apelacji przyznaje ,że poniosła jedynie nakłady na budynek (por. k 155 ).

Artykuł 231 k.c. przyznaje roszczenie o przeniesienie własności (odpowiednio również użytkowania wieczystego ) przy spełnieniu wymienionych w nim przesłanek samodzielnego posiadania nieruchomości, dobrej wiary posiadacza oraz wzniesienia budynku. Już tylko brak spełnienia jednej z wyszczególnionych wyżej przesłanek skutkuje tym ,że powództwo nie może zostać uwzględnione. Tak więc nie wykazanie faktu wzniesienie budynku ,a co oznacza budowę od podstaw, od fundamentów, skutkuje przyjęciem braku podstaw do uwzględnienia roszczenia na zasadach art. 231 k.c. Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przysługuje osobie będącej posiadaczem samoistnym i przymiot ten musi zachodzić w czasie wznoszenia budynku , jak i w czasie trwania postępowania i wydania wyroku. W uchwale z dnia 20.III.1981, III CZP 13/81, OSNC 1981/9/168, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, iż roszczenie z art. 231 § 1 k.c. jest prawem o tyle swoistym, że związane jest z posiadaniem gruntu, na którym posiadacz wznosił budynek, nie może powstać bez tego posiadania, a od jego trwania uzależniony jest też dalszy jego byt. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2001 r.V CKN 202/00 ,LEX nr 53123 ).

Spółdzielnia początkowo domagała się przeniesienia gruntu pod całym budynkiem gospodarczym, we wniosku apelacyjnym wnosi już tylko pod jego połowę. W sprawie jest przy tym niesporne, że ok. 3 lata temu Spółdzielnia wydała Wspólnocie pomieszczenie hydroforni, do którego prowadzi odrębne wejście z zewnątrz (por. szkic na k. 41) przekazując Wspólnocie klucze od tego pomieszczenia. Od tego już czasu pomieszczenie hydroforni jest w posiadaniu Wspólnoty, a sama hydrofornia służy potrzebom mieszkańców budynku przy ul. (...), hydrofornią zajmuje się wyłącznie Wspólnota, która uprzednio odkupiła od Spółdzielni wyposażenie hydroforni. Spółdzielnia przestała w ogóle korzystać z pomieszczenia hydroforni, nie podnosiła przy tym by Wspólnota płaciła za możliwość wyłącznego korzystania z tego pomieszczenia. W przedmiotowej sprawie jest niesporne, co wynika z jednolitości własności państwowej, że w latach osiemdziesiątych przedsiębiorstwo państwowe było wyposażone w określony majątek, w tym w nieruchomości na zasadzie zarządu. Sprawowanie zarządu w świetle prawa rzeczowego jest kwalifikowane jako dzierżenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., III CSK 329/07, LEX nr 627213). To też wyklucza posiadanie samoistne po stronie (...) w S., a tym bardziej po stronie apelującej spółdzielni.

Oznacza to w konsekwencji, że prawidłowe są wnioski Sądu Okręgowego, iż Spółdzielnia nie była i nie jest posiadaczem samoistnym (fakt posiadania w części spornego budynku gospodarczego przez przedsiębiorstwo energetyczne, a obecnie przez spółkę energetyczną taką ocenę wzmacnia).

Przeniesienia prawa własności nieruchomości na podstawie art. 231 k.c. może żądać - niezależnie od obowiązku zachowania pozostałych przesłanek powództwa - samoistny posiadacz tej nieruchomości w dobrej wierze, który wniósł na gruncie określone urządzenie. Jeżeli posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, i to jego przekonanie jest usprawiedliwione okolicznościami danego wypadku, jest posiadaczem w dobrej wierze. Przy tym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnień, ale i brak takiej wiadomości spowodowany niedbalstwem.

Wymaganie samoistnego posiadania gruntu w dobrej wierze odnosi się, zgodnie z treścią przepisu art. 231 § 1 k.c., do dobrej wiary posiadacza w tym okresie, w którym posiadacz przystąpił do wzniesienia danego urządzenia i budowę tę prowadził. Odmiennie niż przy zasiedzeniu nieruchomości nie wystarcza więc dobra wiara tylko w chwili uzyskania posiadania (art. 172 § 1 k.c.), w przypadku art. 231 k.c. wymagana jest dobra wiara w dacie wnoszenia budowli (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1976 r., III CRN 292/76, Lex 2084).

Spółdzielnia w momencie wykonania ewentualnych prac związanych z budynkiem gospodarczym na działce nr (...) przy ul. (...) wiedziała, że prawo do gruntu (apelująca określa jako prawo użytkowania wieczystego, w istocie było to prawo zarządu) przysługuje wyłącznie (...) w S., jej przekazano w sposób wówczas nieformalny nawet teren pod budowę budynku mieszkalnego (budynku patronackiego). Wbrew stanowisku Spółdzielni z protokołu z 7.11.1980 r. w żaden sposób nie wynika, że przedmiotem przekazania jest grunt z rozpoczętą budową budynku gospodarczego. Takie przekazanie, pomijając wszystko inne, byłoby nielogiczne skoro w tym czasie hydrofornia musiała już być wykorzystywana na potrzeby budynku przy S. nr (...) i niewątpliwie w dalszej przyszłości nadal miała być wykorzystana. Raczej udział Spółdzielni w rozbudowie czy w modernizacji budynku gospodarczego związany był z tym, że hydrofornia miała być w praktyce wykorzystywana na potrzeby dwóch wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych. Spółdzielnia w żadnym razie nie jest następcą prawnym (...) w S.. O wpisaniu budynku gospodarczego - hydroforni i trafostacji do ewidencji środków trwałych decydowała wyłącznie Spółdzielnia, taki zapis o niczym obecnie nie przesądza.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni przepisów prawa materialnego mających zastosowanie w sprawie. Stan faktyczny w sprawie został ustalony w sposób wystarczający dla prawidłowego wyrokowania, a przedłożona przez powodową wspólnotę decyzja Wojewody (...) o uwłaszczeniu (...) Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych i Bytowych w S. stan ten wzbogaca i przesądza o tym przez kogo i z których środków finansowych budynek gospodarczy został wybudowany. Wobec niespełnienia kilku z koniecznych dla uwzględnienia powództwa o wykup przesłanek z art. 231 § 1 k.c. fakty, która Spółdzielnia chciała wykazać przy pomocy wnioskowanego w apelacji dowodu były bez znaczenia w sprawie (art. 227 k.p.c.), stąd nie naruszono przepisów prawa procesowego wskazanych w apelacji.

Kończąc Sąd Odwoławczy zauważa, że wątpliwe w sprawie jest i to czy Spółdzielnia w sprawie o zobowiązanie, z uwagi na charakter tego roszczenia, wskazała w ogóle prawidłowo stronę pozwana (por. postanowienie SN z dnia 7.10.2011 r., II CSK 23/11, Lex nr 1043995), wobec oddalenia powództwa w sprawie o zobowiązanie nie ma potrzeby kwestii tej szerzej rozwijać.

W konsekwencji tak poczynionych ustaleń faktycznych i ich kwalifikacji prawnej, w oparciu o poczynione wyżej ustalenia, jak i ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny ostatecznie uznał, że zarzuty apelacyjne Spółdzielni są pozbawione zasadności. Skutkowało to, w oparciu o art. 385 k.p.c., oddaleniem apelacji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik – art. 98§1 i 3, art. 99, art. 108 §1 w zw. z art. 391§1 k.p.c., a na koszty te po stronie Wspólnoty składało się wynagrodzenie jej profesjonalnego pełnomocnika procesowego w sprawie z powództwa głównego oraz w sprawie z powództwa wzajemnego (450 zł i 2 700 zł, łącznie daje to kwotę 3 150 zł).

E.Buczowska-Żuk M.Gołuńska M.Sawicka