

Sygn. akt I ACa 943/16

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Teresa Rak (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Grzegorz Krężolek</b> <b>SSA Sławomir Jamróg</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo - akcyjnej w K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 22 kwietnia 2016 r. sygn. akt IX GC 596/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Grzegorz Krężolek SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 943/16

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w K.** domagała się zasądzenia od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwot 179.447,04 zł i 1.606,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

Na uzasadnienie żądania podała, że pozwana korzystała z części jej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w K. bez tytułu prawnego, prowadząc działalność gospodarczą na nieruchomości sąsiedniej. W okresie od marca 2010 roku do kwietnia 2013 roku zajmowała łącznie powierzchnię 404,16 m<sup>2</sup>. Wysokość stawki za bezumowne korzystanie powodowa spółka określiła na kwotę 12 zł za m<sup>2</sup>, zatem łącznie wynagrodzenie za wskazany okres wynosi 179.447,04 zł. Miała ponadto pozwana obowiązek pokrywania kosztów mediów związanych z korzystaniem z nieruchomości w łącznej kwocie 1.606,37 zł.

**Strona pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów procesu. Przyznała, że korzystała z części nieruchomości strony powodowej wykorzystując ją jako zaplecze magazynowe i miejsca parkingowe. Korzystanie z nieruchomości nie miało jednak charakteru bezumownego, było bowiem oparte na porozumieniu, które obowiązywało do kwietnia 2013 roku. Zgodnie z porozumieniem pozwana mogła korzystać z części nieruchomości powodowej spółki w zamian za sprawowanie opieki i dozoru nad całą nieruchomością. Nieruchomość nie miała dla strony powodowej większego znaczenia gospodarczego. Ponadto w ramach porozumienia strona powodowa umożliwiła stronie pozwanej korzystanie z wody w zamian za udostępnienie prądu przez stronę pozwaną stronie powodowej. Przedstawiciele powódki wiele razy przebywali na nieruchomości i nigdy nie zgłaszali zastrzeżeń co do korzystania z niej przez pozwaną, uznając porozumienie. W kwietniu 2013 roku pozwana zerwała porozumienie, a przyczyną było powstanie pomiędzy stronami konfliktu na tle propozycji zakupu przez stronę powodową od pozwanej jej nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością pozwaną na cele inwestycyjne, a konkretnie ceny zakupu. Zarzuciła też pozwana, że wysokość żądanego wynagrodzenia jest wygórowana, zważywszy na stan tej nieruchomości. Pozwana zakwestionowała nadto wielkość zajmowanej powierzchni.

Strona powodowa zaprzeczyła, by między stronami istniało porozumienia, co do korzystania z nieruchomości. Nie można zatem twierdzić, że przestało ono funkcjonować w 2013 roku, a po prostu w kwietniu 2013 roku pozwana zaczęła egzekwować swoje prawa jako właściciel.

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1.606,37 zł z odsetkami od dnia 8 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, przy czym do dnia 31 grudnia 2015 r. odsetki są naliczane w wysokości odsetek ustawowych, a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki są naliczane w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące okoliczności niesporne i ustalenia faktyczne:

Powód był właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) (KW nr (...)) i (...) (KW nr (...)). Strona pozwana natomiast miała siedzibę i prowadziła działalność na sąsiedniej nieruchomości, której właścicielami byli jej wspólnicy i członkowie zarządu A. K. i T. M.. Ponadto pozwana korzystała z części nieruchomości strony powodowej (z części hali magazynowej, z budynku dobudowanego do hali i z przyległego terenu) w okresie od marca 2010 r. do kwietnia 2013 r. z przeznaczeniem na zaplecze magazynowe i miejsca parkingowe. Pozwana pobierała także na nieruchomości strony powodowej wodę. Faktury za zużycie wody na łączną kwotę 1.606,37 zł były wystawiane przez (...) na stronę powodową. W dniu 23 kwietnia 2013 roku powódka wezwała pozwaną do opróżnienia i wydania nieruchomości obejmującej działkę nr (...), a także do zwrotu kosztów mediów. Strona powodowa zamierzała kupić od wspólników strony pozwanej ich nieruchomość, strony w tym względzie nie doszły jednak do porozumienia.

Przed marcem 2010 r. strony ustnie uzgodniły, że strona pozwana będzie mogła nieodpłatnie korzystać z nieruchomości strony powodowej. Pozwana miała sprawować dozór techniczny nad nieruchomością. Przedmiotowa nieruchomość nie była wówczas powódce potrzebna. Kupiła ją bowiem na cele inwestycyjne, a znajdujące się na niej zabudowania miały być wyburzone. Nieruchomość była w bardzo złym stanie. Strony ustaliły, że jeśli powódka znajdzie jakiegось najemcę, to wówczas pozwana będzie musiała opuścić nieruchomość. Ze strony powódki ustalenia czynili B. R. i B. M..

Na mocy porozumienia pozwana doprowadziła prąd ze swojej nieruchomości na nieruchomość strony powodowej. Z prądu korzystał najemca części hali magazynowej należącej do powodowej spółki, a za zużytą energię płaciła pozwana. Strona powodowa nie kwestionowała prawa pozwanej do korzystania z jej nieruchomości i nie żądała jej opuszczenia, bądź zapłaty czynszu lub wynagrodzenia za korzystanie. B. M. pojawiał się na nieruchomości w okresie korzystania z niej przez stronę pozwaną i nigdy nie miał żadnych zastrzeżeń, a nawet mówił, że pozwana nie musi się wyprowadzać, bo powód nie ma chętnych najemców. Opuszczenia nieruchomości powodowa spółka zażądała dopiero w kwietniu 2013 r., gdy wspólnicy strony pozwanej nie zgodzili się na sprzedaż swojej nieruchomości przy ul. (...) za cenę zaproponowaną przez stronę powodową. Przejawem sporu było też złożenie przez wspólników strony pozwanej wniosku o ustanowienie służebności drogowej na działce nr (...).

Ustalił dalej Sąd Okręgowy, że B. M. był ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców KRS, jako prokurent komplementariusza strony powodowej (...) sp. z o.o.) w okresie od 28 czerwca 2004 r. do 5 lipca 2012 r. Korzystając z nieruchomości strona pozwana pobierała wodę, strony zaś nie poczyniły ustaleń co do nieodpłatnego korzystania z wody. Pozwana za wodę nie płaciła, bowiem powódka zapłaty się nie domagała, ani nie wystawiała reraktur. Zabudowania, z których korzystała pozwana były w złym stanie technicznym. Nadawały się do rozebrania, a nie do wynajęcia.

Ustalenia faktyczne poczynił Sąd w oparciu o dokumenty, zdjęcia, opinię biegłego sądowego M. J. wraz z ustnymi wyjaśnieniami do opinii, a także na podstawie zeznań świadków R. K. i D. S., zeznań członków zarządu T. M. i A. K. oraz częściowo na podstawie zeznań za stronę powodową członka zarządu komplementariusza strony powodowej B. M.. Stwierdził Sąd, że opinia biegłego geodety J. H. i opinia biegłego M. J. w zakresie dotyczącym ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości okazały się zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, bo skoro strona powodowa udostępniła nieodpłatnie stronie pozwanej nieruchomość, to zbędne okazało się ustalenie powierzchni zajmowanej nieruchomości i wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Opinię biegłego J. Sąd wykorzystał do ustalenia stanu technicznego zabudowań i możliwości ich najmu.

Świadkom R. K. i D. S. oraz członkom zarządu strony pozwanej Sąd dał wiarę, uznając ich zeznania za przekonujące, logiczne, wzajemnie się uzupełniające i tworzące spójny opis stanu faktycznego, z którego wynikało jednoznacznie, że strona pozwana mogła nieodpłatnie korzystać z nieruchomości strony powodowej na podstawie porozumienia stron.

Podkreślił też Sąd, że w czasie kiedy z nieruchomości korzystała strona pozwana nieruchomości B. M. wielokrotnie pojawiał się na terenie nieruchomości i nigdy nie miał zastrzeżeń co do uprawnienia strony pozwanej, ani nie nakazywał jej, aby opuściła nieruchomość. Budynki, z których korzystała pozwana spółka na nieruchomości strony powodowej były w bardzo złym stanie technicznym i w istocie nie nadawały się do komercyjnego wykorzystania, a wręcz miały być wyburzone. Budynki nie były zaopatrzone w prąd, został on dopiero doprowadzony przez pozwaną. Zdaniem Sądu pierwszej instancji stan techniczny nieruchomości uwiarygodniał twierdzenie o nieodpłatnym korzystaniu z nieruchomości. Zwrócił też Sąd uwagę, że powódka była zainteresowana dobrą współpracą ze stroną pozwaną, zamierzała bowiem kupić od wspólników pozwanej prawo wieczystego użytkowania sąsiedniej nieruchomości, co było niezbędne do realizacji planów inwestycyjnych strony powodowej. W takich okolicznościach logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego było zawarcie ustnego porozumienia, na mocy którego strona pozwana mogła nieodpłatnie korzystać z nieruchomości. Z kolei żądanie wydania nieruchomości z kwietnia 2013 roku było konsekwencją nieporozumień stron co do sprzedania stronie powodowej nieruchomości należącej do wspólników strony pozwanej.

Wskazał dalej Sąd, że świadek D. S. był osobą postronną w sporze, zatem tym bardziej jego zeznania należało uznać za wiarygodne. Świadek w istocie potwierdził relację strony pozwanej, zgodnie z którą strona pozwana mogła korzystać z nieruchomości nieodpłatnie, o czym dowiedział się przypadkowo w czasie rozmowy z przedstawicielami strony pozwanej, zaś B. M. temu nie zaprzeczył. Dał też Sąd wiarę zeznaniom członka zarządu komplementariusza strony powodowej B. M. w zakresie, w jakim przyznał, że do kwietnia 2013 r. strona powodowa nie miała zastrzeżeń do korzystania przez stronę pozwaną z nieruchomości i nie żądała zapłaty za rzekome bezumowne korzystanie.

Nie dał natomiast wiary w zakresie dotyczącym rzekomo braku porozumienia co do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości.

Zwrócił Sąd uwagę, że w sytuacji braku porozumienia co do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości nieprawdopodobne byłoby, by strona pozwana przez ponad trzy lata nie kierowała do strony pozwanej żadnych żądań, a w szczególności żądania opuszczenia nieruchomości, czy żądania zapłaty za korzystanie z niej.

Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy wskazał, że z ustaleń faktycznych wynika, że strony zawarły ustną umowę, na mocy której strona pozwana mogła nieodpłatnie korzystać z nieruchomości strony powodowej i przyczyn zawarcia takiej umowy było kilka. Po pierwsze miał to być stan tymczasowy- do czasu znalezienia przez stronę powodową najemcy, lub rozpoczęcia wyburzania budynków, który uległ przedłużeniu, bo strona powodowa nie znalazła najemcy, a proces inwestycyjny opóźnił się. Po drugie z uwagi na stan budynków nie nadawały się one do komercyjnego wykorzystania, budynki miały zostać wyburzone. Po trzecie powódka była zainteresowana nabyciem nieruchomości od współników strony pozwanej. Po czwarte zaś powodowa spółka kupiła sporną nieruchomość w celu realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu budynków mieszkalnych, a nie w celu komercyjnego wykorzystania znajdujących się na niej zabudowań.

Umowę Sąd Okręgowy zakwalifikował jako umowę użyczenia (art. 710 i n. kc). Nie podzielił stanowiska, że była to umowa barterowa, gdyż obowiązek dozoru nad nieruchomością miał jedynie charakter uboczny i sprowadzał się do dozoru technicznego, a nie do ochrony obiektu. To samo dotyczy doprowadzenia prądu do zabudowań strony powodowej.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji pozwana miała tytuł prawny do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, co oznacza, że żądanie zapłaty tzw. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc) nie było uzasadnione.

Zwrócił też Sąd uwagę, że niezależnie od powyższego żądanie zapłaty wynagrodzenia za okres od marca 2010 r. do 18 czerwca 2010 r. było przedawnione. Roszczenia o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy przedawniają się na zasadach ogólnych wynikających z art. 118 kc (w przypadku roszczeń związanych z działalnością gospodarczą termin przedawnienia wynosi zatem 3 lata), a termin z art. 229 kc jest tylko terminem „dodatkowym” w tym sensie, że w terminie 1 roku od dnia wydania rzeczy można dochodzić roszczenia, o ile wcześniej nie przedawniło się na zasadach ogólnych.

Za uzasadnione uznał Sąd tylko żądanie zapłaty kwoty 1.606,37 zł tytułem kosztów zużycia wody przez stronę pozwaną. Strony nie poczyniły bowiem ustaleń co do nieodpłatnego korzystania z wody. Pozwana była gotowa zapłacić za wodę, nie płaciła zaś z tego powodu, że powodowa spółka zapłaty się nie domagała i nie wystawiała refaktur. Pozwana miała więc obowiązek pokrycia kosztów zużycia wody. Odsetki od kwoty 1.606,37 zł zasądzono od dnia 8 sierpnia 2013 r., a nie od dnia wniesienia pozwu. Strony nie określiły terminów zapłaty należności z tytułu zużycia wody. Strona pozwana była zatem zobowiązana do ich uiszczenia niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty (art. 455 kc). Przed wytoczeniem powództwa strona powodowa nie wzywała strony pozwanej do zapłaty kwoty 1.606,37 zł, w wezwaniu z dnia 23 kwietnia 2013 roku nie wskazano wysokości kosztów zużytej wody. Zatem dopiero po otrzymaniu odpisu pozwu pozwana dowiedziała się o skonkretyzowanym żądaniu zwrotu kosztów zużycia wody. Odsetki zasądzono zatem od dnia 8 sierpnia 2013 r., czyli od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu.

Zwrócił też Sąd uwagę, że z dniem 1 stycznia 2016 roku weszła w życie nowelizacja Kodeksu cywilnego wynikająca z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, którą wprowadzono instytucję odsetek ustawowych za opóźnienie (w odróżnieniu od odsetek ustawowych, oprocentowanych w innej wysokości).

Zatem oddalił Sąd powództwo co do kwoty 179.447,04 zł żądanej tytułem wynagrodzenia za rzekomo bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz w zakresie żądania zasądzenia odsetek od kwoty 1.606,37 zł za okres sprzed 8 sierpnia 2013 r.

O kosztach procesu orzekł Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z art. 100 zd. 2 kpc w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w zakresie w jakim Sąd oddalił powództwo i obciążył ją kosztami procesu.

Zarzuciła:

- naruszenie art. 233 kpc i art. 316 kpc poprzez błędną, dowolną i arbitralną oraz sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego oraz pominięcie przy wydawaniu orzeczenia części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,

- stanowiący konsekwencję dowolnej oceny materiału dowodowego i nieuwzględnienia „stanu rzeczy istniejącego w momencie zamknięcia rozprawy” błąd w istotnych okolicznościach faktycznych leżących u podstaw wydanego orzeczenia, polegający na przyjęciu, iż strony poczyniły ustne ustalenia jeszcze przed marcem 2010 roku, zgodnie z którymi strona pozwana mogła nieodpłatnie korzystać z nieruchomości strony powodowej. Strona pozwana miała sprawować dozór techniczny nad nieruchomością. Strona powodowa udostępniła pozwanej nieruchomość, gdyż nie była jej ówczasnie potrzebna. Strona powodowa kupiła nieruchomość na cele inwestycyjne, a znajdujące się na niej zabudowania miały być wyburzone. W imieniu strony powodowej ustalenia zostały poczynione przez B. R. (ówczesnego prezesa zarządu komplementariusza strony powodowej) i B. M.,

- naruszenie art. 328 § 2 kpc przez zaniechanie wskazania w uzasadnieniu wydanego orzeczenia jaka zdaniem Sądu jest causa rzekomo zawartej w formie ustnej umowy użyczenia, kiedy doszło, w związku z rzekomym zawarciem umowy użyczenia do wydania nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy, jakie są przedmiotowo istotne elementy rzekomo zawartej umowy użyczenia,

- naruszenie art., 710 kc przez jego błędną interpretację polegającą na przyjęciu, że strony łączyła zawarta w formie ustnej umowa użyczenia

- w konsekwencji naruszenie art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc przez niezasadną odmowę ich zastosowania, pomimo istnienia przesłanek prawnych i faktycznych do odmiennego postąpienia.

- wniosła strona powodowa o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II i zasądzenie od pozwanej kwoty 179.447,04 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

***Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja strony powodowej jest nieuzasadniona i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów zmierzających za zakwestionowania dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodów oraz będących wynikiem tej oceny ustaleń faktycznych. Dopiero bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny poprzedzony niewadliwą oceną dowodów może stanowić podstawę do zastosowania prawa materialnego.

Podkreślić przy tym należy, że w sprawie tej rozstrzygnięcie w zasadzie uzależnione jest od kierunku dokonanej przez Sąd oceny dowodów. Najistotniejszą bowiem i decydującą okolicznością jest czy strony łączyła jakaś umowa co do korzystania przez stronę pozwaną z nieruchomości powódki, czy też takiego porozumienia nie było, co oznaczałoby, że pozwana korzysta z nieruchomości bezumownie i bez żadnego tytułu prawnego. Spór zatem sprowadzał się do tego

czy pozwana z nieruchomości strony powodowej korzystała bezumownie, czy też było między stronami porozumienie ustne co do korzystania z nieruchomości. Poza sporem jest bowiem, że porozumienia na piśmie strony nie zawarły. Ustalając tę okoliczność Sąd musiał się zatem oprzeć na dowodach osobowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony wiązała ustna umowa użyczenia. Pomijając w tym miejscu kwestię czy rzeczywiście była to umowa użyczenia, czy też jakaś inna, Sąd Apelacyjny podziela ustalenie, że strony porozumiały się co do korzystania przez pozwaną z nieruchomości powodowej spółki i że na jego podstawie pozwana korzystała z działki i zabudowań magazynowych bez wynagrodzenia. Podziela też dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów.

Zwrócić należy uwagę, że ocena dowodów jest zadaniem przede wszystkim Sadu pierwszej instancji, który dowody przeprowadził. To Sąd pierwszej instancji miał bezpośredni kontakt z przesłuchiwanymi świadkami i stronami, co właśnie czyni go najbardziej uprawnionym do oceny przeprowadzanych dowodów. Nie oznacza to, że sąd odwoławczy pozbawiony jest tego uprawnienia. Sąd drugiej instancji również dokonuje oceny dowodów, jednakże oceny odmiennej od tej dokonanej przez sąd pierwszej instancji może dokonać tylko wtedy, gdy zostanie wykazane, że rozumowanie sądu pierwszej instancji było nielogiczne, czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutów strony powodowej. Ustalenia faktyczne są prawidłowe i nie obarczone błędami, zatem Sąd ustalenia te podziela i przyjmuje za własne. Nie sposób również zakwestionować dokonanej przez Sąd oceny dowodów. Sąd Okręgowy dowody ocenił wszechstronnie, nie naruszając zasad logiki i doświadczenia życiowego. Nie naruszył więc Sąd zasad oceny swobodnej. Zarzut naruszenia art. 233 kpc nie może więc zostać uwzględniony. Skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r. II CKN 4/98 – niepublikowane).

Zarzut błędnych ustaleń i błędnej oceny dowodów może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże, iż wadliwe ustalenia będące konsekwencją błędnej oceny dowodów wynikają z naruszenia przez sąd orzekający uznanych reguł interpretacyjnych oraz braku logicznego wiązania faktów i niezrozumienia wynikających z nich treści. Strona podnosząca taki zarzut powinna wykazać, że przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej konkretnego dowodu, na podstawie którego sąd dokonał ustalenia faktycznego, przekroczono granice swobodnej oceny dowodów, a nadto, iż miało to istotny wpływ na wynik sprawy. Nie wystarczające jest zaprezentowanie własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Wskazać trzeba, że sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi tylko wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. W sytuacji gdy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego powód forsował wersję wydarzeń pozostającą w sprzeczności z tą przedstawianą przez pozwaną, to sąd według swobodnego uznania decyduje, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Wiarygodność i moc poszczególnych dowodów nie podlega klasyfikacji parametrycznej, stąd przekonanie uczestników postępowania może być odmienne od przekonania składu orzekającego. Rozwiązanie pozornej sprzeczności istnienia dwóch usprawiedliwionych sądów (mniemań) tkwi w ustawowym przyznaniu kompetencji składowi orzekającemu ustalenia według swobodnego uznania, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą.

Całokształt okoliczności sprawy, w tym zachowanie powoda w ciągu tych około 3 – ch lat, kiedy z jego nieruchomości korzystała strona pozwana wskazuje i przemawia za przyjęciem, że rzeczywiście pomiędzy stronami istniało porozumienie co do korzystania przez stronę pozwaną z bardzo mocno zdewastowanych budynków i z części działki strony powodowej. Podkreślenia wymaga, że w zasadzie z zeznań obu stron wynika, że w szczególności B. M., stojący

obecnie na czele strony powodowej, często bywał na nieruchomości strony pozwanej, widział zatem, że pozwana z nieruchomości tej korzysta. Trudno zatem wyobrazić sobie, że w sytuacji gdyby pozwana zajęła nieruchomość bez zgody strony pozwanej i bez żadnego tytułu prawnego, to przez trzy lata nigdy by na to nie zwrócił pozwanej uwagi i niczego by się nie domagał, nawet ustnie. Właśnie takie zachowanie pozostawałoby w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego i z dbałością przedsiębiorcy o własne interesy.

Nie znajduje też potwierdzenia podnoszony przez stronę powodową zarzut, że za kryterium wiarygodności sąd przyjął okoliczność czy ktoś był obecny przy rozmowach pomiędzy stronami czy też nie. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że Sąd dał wiarę świadkowi D. S., który w żadnych rozmowach nie uczestniczył, ani nie był przy nich obecny, a który również korzystał z zabudowań na działce powoda, z tym że na podstawie umowy najmu. O tym, że strona pozwana korzysta w nieruchomości nie płacąc za to dowiedział się od pozwanej. Zapytał wówczas B. M. dlaczego on płaci za korzystanie z nieruchomości, a pozwana nie. Nie uzyskał na to pytanie konkretnej odpowiedzi, jednakże istotne jest, że B. M. nie zaprzeczył, że strona pozwana za korzystanie z nieruchomości strony pozwanej nie płaci. Ta okoliczność także przemawia za tym, że w kwestii korzystania z nieruchomości strony łączyło ustne porozumienie. Nie bez znaczenia jest również podnoszona przez Sąd Okręgowy okoliczność, że pozwana nabyła nieruchomość na cele inwestycyjne, a nie w celu jej wynajęcia. Znajdujące się na niej zabudowania były w bardzo złym stanie technicznym i w zasadzie nadawały się do wyburzenia, co było zamiarem pozwanej. Ponadto pozwana chciała dla planowanej inwestycji nabyć także działkę od współników strony pozwanej, co z kolei przemawia za tym, że to w jej interesie było zachowanie pozytywnych relacji z tym sąsiadem. Nie zaprzeczyła też pozwana, że wysunęła pozwanej propozycję zakupu od nieruchomości i że strony do porozumienia nie doszły.

To wszystko przemawia za przyjęciem za wiarygodne tych twierdzeń i dowodów, które wskazują na istnienie pomiędzy stronami ustnego porozumienia i nie znalazł Sąd Apelacyjny podstaw do podważania oceny dowodów i ustaleń Sadu pierwszej instancji.

Powód wywodził swoje żądanie z bezumownego korzystania przez pozwaną z jego nieruchomości, jako podstawę wskazując przepisy art. 224 i nast. kc. Jest oczywistym, że jakkolwiek umowa pomiędzy stronami wyłącza stosowanie powyższych przepisów. Rozliczenia stron odbywają się wówczas wg zasad wynikających z łączącej strony umowy. Skoro więc strony pozostawały w stosunku umownym, strona powodowa nie miała podstaw prawnych by domagać się od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zatem zarzut naruszenia art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc poprzez odmowę ich zastosowania jest nieuzasadniony.

Strona pozwana powoływała się na umowę, wedle której miała ona prawo korzystać z części nieruchomości strony powodowej, w zamian za to że sprawowała dozór i opiekowała się całą nieruchomością. Nadto w zamian za korzystanie z wody umożliwiała też stronie powodowej korzystanie z energii elektrycznej. Sąd Okręgowy przyjął natomiast, że łącząca strony umowa była użyczeniem, gdyż wskazywany przez pozwaną obowiązek dozoru nieruchomości miał tylko charakter uboczny i sprowadzał się do dozoru technicznego. Sąd Apelacyjny podziela w tym względzie stanowisko Sądu pierwszej instancji. Cechą umowy barterowej jest wymiana usług czy towarów. Jednakże zakres usług jakie ewentualnie miałyby świadczyć strona pozwana na rzecz strony powodowej był na tyle niewielki (to wspomniane dozоровanie) w stosunku do świadczenia strony powodowej, że rzeczywiście można uznać, że miał on charakter uboczny i nie decydujący dla określenia charakteru łączącej strony umowy. W istocie więc przyjąć należy, że korzystanie przez pozwaną z nieruchomości było bezpłatne. Strona pozwana niejako przy okazji korzystania z nieruchomości sprawowała nad nią dozór, zwracając uwagę na stan zabudowań. Prawdłowo zatem zastosował Sąd przepis art. 710 kc, nie dopuszczając się jego naruszenia.

Apelujący zarzucił Sądowi pierwszej instancji, że nie ustalił kiedy miało dojść do wydania nieruchomości pozwanej w posiadanie, przy czym zarzut ten jest nieuzasadniony w sytuacji kiedy sama strona powodowa podała, a pozwana nie zaprzeczyła, że pozwana korzystała z nieruchomości od marca 2010 roku do kwietnia 2013 roku. W istocie też strony nie określały czasu przez jaki pozwana będzie korzystała z nieruchomości, co było zrozumiałe w sytuacji kiedy strona powodowa planowała tam inwestycję budowlaną, a ewentualnie wynajęcie obiektu o ile znajdzie kontrahenta do zawarcia takiej umowy. Było oczywistym, że w każdej z tych sytuacji strona pozwana musi nieruchomość opuścić.

Oceny Sądu nie może zmienić też fakt, że kiedy w kwietniu 2013 roku strona powodowa zwróciła się do pozwanej o opuszczenie nieruchomości, wspólnicy strony pozwanej wystąpili z wnioskiem o ustanowienie służebności drogowej na rzecz ich działki po działce nr (...) stanowiącej własność strony pozwanej. Okoliczność czy powoływali się w tym wniosku na wcześniejsze porozumienie dotyczące korzystania z nieruchomości nie ma znaczenia, bowiem korzystanie z nieruchomości na podstawie użyczenia nie doprowadziło do powstania jakichkolwiek uprawnień po stronie biorącego w użyczenie po jego zakończeniu.

Do rozstrzygnięcia w zakresie żądania zapłaty za zużycie wody Sąd Apelacyjny się nie odnosi, w sytuacji kiedy strona pozwana go nie kwestionowała i wyrok w tym zakresie jest prawomocny.

***Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny apelację strony powodowej oddalił.***

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg