

Sygn. akt: I ACa 807/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mirosław Ożóg

Sędziowie: SA Marek Machnij (spr.)

SO (del.) Małgorzata Zwierzyńska

Protokolant: stażysta Jan Kotula

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w G. (następcy prawnego (...) Spółki Akcyjnej w G.)

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 3 września 2012 r. sygn. akt IX GC 547/11

1) prostuje omyłkę pisarską w sentencji zaskarżonego wyroku przez zastąpienie słów „W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej” słowami „W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej”,

2) oddala apelację,

3) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I ACa 807/12

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w G. wniosła w postępowaniu upominawczym o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w G. kwoty 302.203,69 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (tj. 24 października 2011 r. – k. 165), w tym kwoty 270.963,46 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości, położonej przy ul. (...) w G., za okres od dnia 14 lipca 2008 r. do dnia 31 października 2010 r., a w pozostałej części obejmującej skapitalizowane odsetki od kwot i dat wskazanych w pozwie, wyliczonych na dzień 23 października 2011 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2 listopada 2011 r. sygn. akt IX GNc 669/11 uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Przyznała ona, że powódka jest wieczystym użytkownikiem spornych działek i właścicielem znajdujących się na nich budynków, ale zaprzeczyła, aby kiedykolwiek była samoistnym posiadaczem w złej wierze jakiegokolwiek części nieruchomości powódki. Ponadto, że wszelkie ewentualne wzajemne roszczenia stron z tytułu korzystania nieruchomości wygasły wskutek spisania w dniu 10 października 2008 r. protokołu zdawczo – odbiorczego, umowy dzierżawy oraz ugody dzierżawy, w której strony postanowiły, że nie będą zgłaszać wobec siebie żadnych roszczeń z tego tytułu.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 3 września 2012 r. oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że w dniu 28 października 2005 r. strony zawarły umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz prawa własności posadowionych na tej nieruchomości budynków. Zgodnie z postanowieniami tej umowy powódce przysługiwało prawo pierwokupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmującej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków. Powódka skorzystała z tego prawa oświadczeniem z dnia 4 sierpnia 2006 r. Wydanie nieruchomości miało nastąpić w terminie 12 miesięcy od dnia zawiadomienia pozwanej o wykonaniu prawa pierwokupu, co nastąpiło w dniu 4 sierpnia 2006 r.

W powyższym terminie nie doszło jednak do wydania nieruchomości. Część wzajemnych roszczeń strony uregulowały w ugodzie zawartej w dniu 10 października 2008 r., zgodnie z którą pozwana zobowiązała się zapłacić powódce za korzystanie z części tej nieruchomości bez tytułu prawnego za lata 2007 – 2008. Jednocześnie strony zawarły umowę dzierżawy regulującą korzystanie przez pozwaną z zajmowanej przez nią części nieruchomości na przyszłość, tj. od 1 stycznia 2009 r.

W tym samym dniu strony zawarły ponadto umowę dzierżawy, na mocy której powódka wydzierżawiła pozwanej część nieruchomości, położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu, znajdującą się w użytkowaniu wieczystym powódki. Przedmiot dzierżawy został szczegółowo opisany w § 2 umowy oraz załączonym do niej planie sytuacyjnym. Objął on jednak tylko część działki nr (...) wraz z posadowionymi na niej budynkami nr (...), wpisanej do księgi wieczystej KW nr (...).

Powódce przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) oraz prawo własności posadowionych na niej budynków, przy czym tylko część budynków nr (...) posadowiona jest na działce nr (...), a część budynku nr (...) – na działce nr (...). Natomiast budynek (...), w którym znajduje się trafostacja, jest w całości posadowiony na działce powódki.

Granica między działkami powódki i pozwanej przebiegała przez poszczególne pomieszczenia w powyższych budynkach, ale do jesieni 2010 r. przebieg tej granicy nie był zaznaczony na ścianach budynków. Dopiero jesienią 2010 r. przedstawiciele powódki oznaczyli przebieg tej granicy na ścianach budynku. Pracownicy pozwanej do czasu oznaczenia przebiegu granicy na ścianach budynku nie mieli możliwości ustalenia, jaka część pomieszczeń w budynkach znajduje się na działce powódki. Po naniesieniu linii pracownicy pozwanej niezwłocznie opuścili część pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości powódki, bowiem w pomieszczeniach znajdujących się na części pozwanej było wystarczająco dużo miejsca. W okresie objętym żądaniem powódka nie domagała się od pozwanej wydania części tych pomieszczeń.

Powódka uznała, że pozwana w dalszym ciągu bez tytułu prawnego korzysta z nieruchomości obejmującej część budynków nr (...), posadowionych na działce nr (...) oraz z budynku nr (...) i części budynku nr (...), posadowionych na działce nr (...), a także z pozostałej części działki nr (...). W związku z tym wystawiła pozwanej noty obciążeniowe i

wzywała ją do uregulowania powstałych należności. Strony prowadziły korespondencję w tym zakresie, przedstawiając swoje stanowiska. Powódka złożyła również wniosek o zawiązanie pozwanej do próby ugodowej, ale nie doszło do zawarcia ugody.

W okresie od dnia 14 lipca 2008 r. do dnia 31 października 2010 r. pozwana korzystała z części budynków znajdujących się na działce powódki. W niektórych pomieszczeniach przebywali jej pracownicy, a w innych częściach budynków znajdowały się przedmioty należące do pozwanej. Powódka na granicy działek stron postawiła płot z paneli, jednakże dochodziło do ich przesuwania w sposób umożliwiający przejście. Ciąg komunikacyjny między budynkami pozwanej – z uwagi na układ działek – wymuszał przechodzenie przez działkę powódki o numerze 223/6. W budynku nr (...) (trafostacja) znajdowały się urządzenia, zasilane budynki pozwanej w energię elektryczną. Z tej trafostacji korzystali jednak również przedstawiciele powódki w czasie prowadzonych przez nich prac. W celu dojścia do tej stacji konieczne było przejście przez działkę powódki o numerze 223/4.

Już pod koniec 2008 r. pozwana rozpoczęła wyprowadzkę z części obiektów należących do powódki, pozostawiając jedynie nieużywane szafki i biurka. Informacje o zaprzestaniu korzystania przez pozwaną z budynków nr (...) dotarły do powódki we wrześniu 2010 r., a odnośnie do budynków nr (...) – około października 2010 r.

Powódka ustaliła w pozwie wysokość należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego z dnia 14 października 2011 r. sporządzonego przez A. R..

Sąd Okręgowy ustalił powyższe stan faktyczny na podstawie złożonych przez strony kopii dokumentów, a ponadto oparł się na zeznaniach świadków i przesłuchaniu stron, uznając te dowody w zasadzie w całości za wiarygodne (z wyjątkiem części zeznań członka zarządu pozwanej M. T.). Z uwagi na prekluzję dowodową Sąd na mocy art. 479¹² § 1 k.p.c. oddalił wniosek powódki złożony na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2012 r. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny czynszu na okoliczność wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości, stwierdzając, że mogła i powinna ona zgłosić taki wniosek już w pozwie, a najpóźniej w terminie dwóch tygodni od doręczenia jej wniesionego przez pozwaną sprzeciwu, w którym zarzucono, że żądanie powódki jest niekompletne i niezrozumiałe, a dołączona do pozwu wycena jest w sprawie nieprzydatna.

Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie wykazała wysokości roszczenia. Przedstawiła ona bowiem na tą okoliczność wyłącznie opinię prywatną, która nie korzysta z domniemania prawnego, że jej treść przedstawia rzeczywisty stan rzeczy. Prawidłowe określenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wymagało wiadomości specjalnych. Do wykazania tej okoliczności konieczne było więc złożenie stosownego wniosku dowodowego przez powódkę, ale złożony przez powódkę wniosek był spóźniony. Tym samym nie sprostала ona regule wynikającej z treści art. 6 k.c., skoro nie wykazała wysokości roszczenia.

Sąd Okręgowy stwierdził ponadto, że powódka nie wykazała także zasadności roszczenia. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika wprawdzie, że pozwana korzystała z budynków nr (...) oraz pozostałej części działki nr (...), ale nie ma dowodów, iż korzystała z nich w okresie od dnia 14 lipca 2008 r. do dnia 31 października 2010 r. Z zeznań świadków wynika bowiem, iż pod koniec 2008 r. pozwana rozpoczęła wyprowadzkę z części powódki, pozostawiając jedynie nieużywane szafki i biurka, a pierwsze informacje o zaprzestaniu korzystania przez pozwaną z budynków nr (...) dotarły do powódki we wrześniu 2010 r., natomiast z budynków nr (...) w okolicach października 2010 r. Tak więc część budynków została opuszczona przed 31 października 2010 r.

Poza tym zgodnie z § 3 ugody z dnia 10 października 2008 r. sprzedający zobowiązał się opróżnić wydane kupującemu części nieruchomości z wszelkich urządzeń oraz innych rzeczy ruchomych należących do niego do dnia 15 grudnia 2008 r. W razie niewykonania tego zobowiązania w umówionym terminie pozwana upoważniła powódkę do zatrzymania pozostawionych przez siebie rzeczy z możliwością ich zbycia, zniszczenia oraz innego przeznaczenia. Dotyczyło to w szczególności budynków nr (...).

Z zeznań świadków wynika ponadto, że bez naniesienia na murach budynku znaków geodezyjnych (linii) nie było możliwe określenie przebiegu granicy działek w budynkach. Doszło do tego dopiero jesienią 2010 r. Po ich oznaczeniu pracownicy pozwanej opuścili części budynków znajdujące się na działkach powódki. Wobec tego w zasadzie w całym okresie objętym roszczeniem powódki nie można przypisać pozwanej złej wiary w posiadaniu części pomieszczeń powódki. Zgodnie z art. 224 § 1 k.c. nie jest więc ona zobowiązana do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Sąd Okręgowy wskazał dodatkowo, że ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż w pewnym okresie z budynku trafostacji prąd był dostarczany także na potrzeby powódki, a zatem z budynku tego w istocie korzystały obie strony. Brak jest również dowodu na to, że powódka domagała się od pozwanej w spornym okresie wydania tych części budynku i sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego.

W konsekwencji Sąd ten oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez powódkę w całości w oparciu o zarzuty:

1) rażącego naruszenia przepisów prawa procesowego, w szczególności:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie jednoznacznych związków przyczynowo – skutkowych i wyprowadzenie wniosków sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania wskutek uznania, że z zebranego materiału dowodowego nie wynika, iż pozwana korzystała z nieruchomości powódki w całym okresie, którego dotyczy dochodzone roszczenie, tj. od dnia 14 lipca 2008 r. do dnia 31 października 2010 r., pomimo że wynikającego z tego materiału fakty, a mianowicie brak wydania nieruchomości po wykonaniu przez powódkę prawa pierwokupu, następnie zawarcie między stronami ugody z dnia 10 października 2008 r., uzasadnianie opóźnienia wydania nieruchomości sporem z (...) sp. z o.o. zakończonym w marcu 2009 r. i dalsze opóźnianie wydania nieruchomości spowodowane zawaleniem się w lutym 2010 r. dachu budowanej przez pozwaną hali, a także posiadanie nieruchomości co najmniej do czasu naniesienia granicy jesienią 2010 r., pozwalają na logiczne ustalenie ciągłości okresu korzystania przez pozwaną z nieruchomości powódki przez okres od 4 sierpnia 2006 r. co najmniej do jesieni 2010 r., czyli przynajmniej do czasu zaznaczenia przebiegu granic działek w budynkach, a zatem w tym okresie dochodzone było zasadne,

b) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego z pominięciem zeznań świadków M. B., L. M. (1), A. K. i J. P. oraz dokumentacji fotograficznej załączonej do pozwu, a także świadków A. K. i L. M. (2), pomimo że z tych dowodów wynikają sprzeczne z dokonanymi przez Sąd ustaleniami wnioski, że pozwana korzystała z nieruchomości powódki przez cały okres od dnia 14 lipca 2008 r. do dnia 31 października 2010 r., wobec czego można było uznać zasadność roszczenia powódki także za okres dalszy niż do naniesienia znaków granicznych, a także przez pominięcie dowodu z ugody zawartej między stronami w dniu 10 października 2008 r., załączonych do pozwu not obciążeniowych z dnia 21 września i 13 października 2010 r. oraz zeznań świadka M. P., z których wynikają wnioski sprzeczne z ustaleniami Sądu, jakoby powódka nie wzywała pozwanej do wydania nieruchomości, co miałyby przemawiać za istnieniem dobrej wiary po stronie pozwanej, podczas gdy dowody te wskazują, że w spornym okresie (14 lipca 2008 r. – 31 października 2010 r.) kierowała ona do pozwanej takie wezwania, w związku z czym Sąd nie miał podstaw do uznania, że pozwana była posiadaczem w dobrej wierze,

c) art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wskazania podstaw, dla których Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom w wyżej wskazanym zakresie, co uniemożliwia kontrolę orzeczenia (z ostrożności procesowej w razie uznania, że Sąd ten, wbrew uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie dał w całości wiary zeznaniom świadków, przesłuchaniom stron i przedstawionym przez strony dokumentom),

d) art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyrokowanie wskutek uznania, że pozwana do czasu oznaczenia przez powódkę przebiegu granicy na ścianach budynku nie miała możliwości ustalenia, jaka część pomieszczeń w budynkach znajduje się na działce powódki, a w konsekwencji błędne uznanie, że do chwili naniesienia na murach budynku granic działek nie

można przypisać pozwanej złej wiary, wobec czego nie jest ona zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy zgodnie z art. 224 k.c.,

e) art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. z pominięciem zeznań świadków K. G., J. P. i M. B. oraz słuchanego w charakterze strony M. P., z których zeznań wynikają wnioski sprzeczne z ustaleniami Sądu, jakoby powódka nie została pozbawiona władztwa na budynkiem trafostacji nr (...) i także z niego korzystała, pomimo że nieruchomości ta znajdowała się w całkowitym władztwie pozwanej, a powódka korzystała jedynie z możliwości dostarczenia jej przez pozwaną prądu za zapłatą stosownego wynagrodzenia,

f) art. 232 zd. 1 w zw. z 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie, że przedstawiony przez powódkę operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego nie stanowi dowodu z opinii biegłego, a konsekwencji nieprzeprowadzenie w tym zakresie prawidłowego postępowania dowodowego, pominięcie go przy orzekaniu jako niewystarczającego oraz uznanie, iż powódka nie wykazała prawdziwości swych twierdzeń, podczas gdy operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zawierając między innymi wiadomości specjalne, stanowi opinię biegłego, w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c.,

g) art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, tj. załączonego do pozwu operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, a jedynie stwierdzenie, że stanowi on dokument prywatny i nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy, podczas gdy – nawet przy takim stanowisku – dowód ten powinien podlegać ogólnym regułom procesowym w zakresie oceny jego mocy i wiarygodności określonych przez przepisy, czego Sąd zaniechał,

h) art. 278 k.p.c. przez brak poinformowania stron o uznaniu, że w sprawie wymagane jest uzyskanie wiadomości specjalnych, co – wraz z odmową przyznania wiarygodności załączonemu do pozwu operatowi szacunkowemu – doprowadziło do uznania, że powódka nie udowodniła w sposób wystarczający wysokości dochodzonego roszczenia, podczas gdy decyzja w tym przedmiocie pozostaje do uznania Sądu, a zatem prawidłowe wyjaśnienie wszystkich kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wymagało uprzedniego poinformowania stron, że ustalenie podstaw i rozmiaru wynagrodzenia nie może być dokonane bez opinii biegłego,

i) art. 479¹² § 1 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i niedopuszczenie zgłoszonego przez powódkę dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości określonych w pozwie, będące konsekwencją uznania, iż był on dotknięty prekluzją dowodową z powodu niezgłoszenia go w pozwie lub w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty, podczas gdy potrzeba jego powołania wynikła później i został on zgłoszony na posiedzeniu w dniu 21 sierpnia 2012 r. niezwłocznie po zakwestionowaniu przez pozwaną nie tylko zasady, ale i wysokości roszczenia,

j) art. 232 zd. 2 w zw. z 278 § 1 k.p.c. i 479¹² § 1 k.p.c. przez błędne uznanie, że system prekluzji koryguje zasadę prawdy materialnej w sposób uniemożliwiający działanie Sądu z urzędu, prowadzące do wydania wyroku bez dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z urzędu pomimo uznania, że w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, a w konsekwencji przyjęcie braku możliwości prawidłowego określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki i oddalenie powództwa, podczas gdy ograniczenia swobody sądu przewidzianej w art. 232 zd. drugie k.p.c. nie da się wywieść z przepisów ustanawiających tzw. prekluzję dowodową,

k) art. 230 w zw. z art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. przez ich niezastosowanie, a mianowicie nieuznanie wysokości dochodzonego przez powódkę wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości za fakt przyznany przez pozwaną, pomimo że zarówno w sprzeciwie od nakazu zapłaty, jak i w dalszej korespondencji procesowej kwestia ta nie była przez pozwaną wyraźnie podnoszona, a potrzeba powołania później nie zaistniała, zatem podniesienie przez pozwaną tej kwestii na posiedzeniu w dniu 21 sierpnia 2012 r. powinno zostać uznane za czynność sprekludowaną,

2) rażącego naruszenia przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 225 k.c. przez jego błędną wykładnię i niezastosowanie w wyniku przyjęcia, że:

- do istnienia złej wiary niezbędne jest takie samoistne posiadanie cudzej rzeczy, które prowadzi do całkowitego pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą, a w konsekwencji uznanie, że skoro z budynku nr (...) w pewnym okresie korzystały obie strony, to nie jest należne wynagrodzenie za jego wykorzystanie przez pozwaną,

- do powstania złej wiary niezbędne jest pouczenie posiadacza przez właściciela o niezgodności posiadania ze stanem prawnym przez wytyczenie granic nieruchomości w terenie, niezależnie od uprzedniego zawarcia umowy sprzedaży, ugody i niezależnie od tego, że to posiadacz dokonał określonego podziału nieruchomości,

- do powstania złej wiary posiadacza niezbędne jest wezwanie go do wydania rzeczy, a w konsekwencji uznanie, iż skoro w spornym okresie powódka nie domagała się od pozwanej wydania tych części budynków i sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, wobec czego pozwanej nie można przypisać złej wiary powódce nie przysługuje nie należy się wynagrodzenie za korzystanie z jej nieruchomości powódki.

Na tych podstawach powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny – po samodzielnym zapoznaniu się i rozważeniu całości zebranego w sprawie materiału dowodowego stosownie do treści art. 382 k.p.c., w tym zgłoszonych na etapie postępowania apelacyjnego dowodów z dokumentów, tj. pełnego tekstu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 lipca 2006 r., spisu inwentarza, a także z dokumentu załączonego do pisma procesowego powódki z dnia 23 sierpnia 2013 r., tj. porozumienia w sprawie wspólnego finansowania zadania inwestycyjnego, niebudzących wątpliwości Sądu Apelacyjnego co do ich wiarygodności – doszedł do przekonania, że w zakresie istotnym dla oceny zasadności apelacji może aprobować i przyjąć za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji.

Bezpodstawny jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. O skutecznym postawieniu takiego zarzutu można byłoby mówić tylko wtedy, gdyby uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawierało elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a nie wtedy, gdy nie zawiera ono ustaleń i okoliczności korzystnych dla skarżącego lub istotnych z jego subiektywnego punktu widzenia. Braki uzasadnienia w zakresie dokonanych ustaleń faktycznych lub oceny prawnej muszą być więc tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia jest nieujawniona lub ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej kontroli instancyjnej.

Wbrew skarżącej, w rozstrzyganej sprawie uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera prawidłową i wystarczającą rekonstrukcję stanu faktycznego, a także wyjaśnienie podstawy jego subsumpcji do właściwej normy prawa materialnego, przy jednoczesnym wskazaniu dowodów, na podstawie których dokonano ustaleń faktycznych oraz ocenę dowodów ze wskazaniem, które z nich i z jakiej przyczyny Sąd Okręgowy uznał wiarygodne, a którym przymiotu tego nie nadał, co w pełni pozwala na poddanie zaskarżonego orzeczenia kontroli instancyjnej.

Decydujący wpływ na negatywne dla powódki rozstrzygnięcie ma bezzasadność podniesionych przez nią zarzutów apelacyjnych dotyczących nieudowodnienia przez nią wysokości przysługującego jej od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości. Okoliczność ta powoduje bowiem, że nie miały już istotnego znaczenia pozostałe zarzuty apelacyjne odnoszące się zarówno do wadliwego uznania, że powódka nie wykazała, iż pozwana

w objętym żądaniem okresie korzystała z jej obiektów i działek, jak i do naruszenia prawa materialnego, zwłaszcza wadliwej oceny istnienia dobrej wiary po stronie pozwanej.

Przede wszystkim chybiony jest zarzut naruszenia art. 479¹² § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił złożony przez powódkę na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2012 r. wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny czynszu w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną ze spornej nieruchomości. Sąd a quo trafnie uznał, że wniosek ten był spóźniony na mocy w/w przepisu, zgodnie z którym – w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 maja 2012 r. i mającym zastosowanie w niniejszej sprawie – powód obowiązany był podać już w pozwie wszystkie twierdzenia oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania, chyba że wykazał, że ich powołanie w pozwie nie było możliwe albo że potrzeba powołania wynikała później. W takim przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich poparcie powinny być powołane w terminie dwutygodniowym od dnia, w którym powołanie ich stało się możliwe lub wynikała potrzeba ich powołania.

Pod rządami powyższego przepisu wskazywano, że od powoda nie można było wymagać, aby antycypował on sposób obrony pozwanego i z góry przedstawiał okoliczności lub argumenty podważające zasadność zarzutów pozwanego. W związku z tym powód nie miał obowiązku przedstawiania w pozwie twierdzeń i dowodów, które zakładały określoną obronę pozwanego i jego stanowiska w kwestii istnienia stosunku prawnego będącego podstawą roszczenia (wyrok SN z dnia 14 grudnia 2006 r., sygn. akt I CSK 322/06, niepubl.). Niemniej wskazywano jednocześnie, że obowiązek ten obejmuje wszystkie twierdzenia i dowody niezbędne do wykazania okoliczności i podstaw, z których powód wywodził dochodzone przez niego roszczenie. Chodziło zatem o twierdzenia i dowody istotne dla wykazania zasadności zgłoszonego żądania. Nie obejmowało to natomiast od razu konieczności podważania ewentualnej obrony pozwanego,

Wobec tego ocena, czy powstała potrzeba późniejszego zgłoszenia wniosków dowodowych, musiała być odnoszona każdorazowo do okoliczności i zarzutów istniejących w konkretnej sprawie, a przepisy o prekluzji dowodowej nie powinny być stosowane w sposób formalistyczny kosztem możliwości merytorycznego rozpoznania sprawy. Sąd orzekający powinien więc dokonać analizy dowodów zgłoszonych w pozwie w powiązaniu z treścią zgłoszonego żądania i dopiero na tej podstawie oceniać, czy zgłoszone później dowody zostały zaoferowane w zakreślonym przez ustawę terminie prekluzyjnym.

Odnosząc to do okoliczności niniejszej sprawy, stwierdzić należy stanowczo, że wbrew podniesionym w apelacji zarzutom powódka, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, powinna była już w pozwie wystąpić ze stosownym wnioskiem dowodowym celem uzasadnienia nie tylko istnienia dochodzonego roszczenia co do zasady, ale także co do żądanej w pozwie wysokości. Okoliczności te były bowiem istotne dla uwzględnienia żądania niejako w oderwaniu od przyjętego ewentualnie przez pozwaną sposobu obrony. W granicach staranności, wymaganej od powódki na mocy art. 479¹² § 1 k.p.c., można było zatem oczekiwać, aby składając pozew liczyła się z tym, że pozwana może zanegować podaną przez nią wysokość żądania, zwłaszcza że już przed wytoczeniem powództwa dawała wyraz takiemu stanowisku choćby w skierowanym do powódki piśmie z dnia 22 września 2011 r. (k. 119).

Gdyby jednak nawet przyjąć, że powódka nie musiała już w pozwie powołać dowodów na okoliczność wysokości zgłoszonego żądania, to i tak powyższy wniosek dowodowy powódki należałoby uznać za spóźniony. Obowiązek jego zgłoszenia powstał bowiem najpóźniej po zakwestionowaniu przez pozwaną twierdzeń i dowodów zgłoszonych w pozwie na tą okoliczność (wyrok SN z dnia 14 grudnia 2006 r., sygn. akt I CSK 310/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 171). W związku z tym zauważyć trzeba, że pozwana, wbrew odmiennym twierdzeniom skarżącej, w sprzeciwie od nakazu zapłaty zakwestionowała wysokość dochodzonego żądania. W końcowej części sprzeciwu pozwana wyraźnie wskazała, że kwestionuje powództwo co do zasady, ale jednocześnie podniosła, że dołączona do pozwu wycena jest nieprzydatna w tej sprawie (k. 188). Najpóźniej z chwilą doręczenia odpisu sprzeciwu powódka powinna więc liczyć się z tym, że przedstawiony przez nią operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. R., z uwagi na zajęte przez pozwaną stanowisko może okazać się niewystarczający do wykazania zasadności jej żądania co do wysokości.

Wobec tego można mówić o powstaniu potrzeby powołania przez powódkę dowodów na tą okoliczność w dwutygodniowym terminie od doręczenia jej odpisu sprzeciwu wniesionego przez pozwaną. Wystarczające było

bowiem zanegowanie przez pozwaną przedłożonej wraz z pozwem wyceny. Dodać można, że podniesione przez pozwaną zastrzeżenia do prawidłowości powyższej wyceny z uwagi na jej dokonanie na bazie porównania przedmiotowych obiektów, które były przeznaczone w całości do rozbiórki, z obiektami komercyjnymi, nie mogły być wyjaśnione przez sądy orzekające w sprawie bez zasięgnięcia opinii biegłego, gdyż niezbędne było posiadanie w tym zakresie odpowiednich wiadomości specjalnych. Okoliczność taka powinna stanowić dla powódki wystarczająca podstawę do złożenia wniosku dowodowego o powołanie biegłego ds. wyceny czynszu w zakresie określonym przez przepis art. 479¹² § 1 k.p.c. terminie, czego jednak niewątpliwie nie uczyniła. Sąd Okręgowy trafnie stwierdził więc, że złożenie takiego wniosku dopiero na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2012 r. po niemal roku od wniesienia pozwu i osiem miesięcy po otrzymaniu odpisu pozwu było spóźnione w rozumieniu art. 479¹² § 1 k.p.c., w związku z czym taki wniosek zasługiwał wyłącznie na oddalenie (nota bene został on złożony na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wydanie zaskarżonego wyroku). W związku z tym także powtórnie złożony na etapie postępowania apelacyjnego wniosek o powołanie biegłego na powyższą okoliczność podlegał oddaleniu przez Sąd Apelacyjny, skoro wniosek taki był spóźniony już w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

Chybione były również zarzuty naruszenia art. 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c.

Z jednej strony powódka niezasadnie twierdzi, że przedstawiony przez nią operat szacunkowy, sporządzony na jej zlecenie przez rzeczoznawcę majątkowego, powinien zostać uznany za dowód z opinii biegłego sądowego względnie za dowód równoważny takiej opinii. Wbrew twierdzeniom skarżącej, nie może być traktowana jako dowód z opinii biegłego w procesie cywilnym w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. opinia (wycena, ekspertyza itp.) rzeczoznawcy majątkowego, choćby był nim nawet biegły sądowy, sporządzona na polecenie strony i złożona przez nią do akt sądowych. Taka opinia ma charakter prywatny, a w razie powołania się na nią przed sądem może być traktowana jedynie jako umotywowane stanowisko strony, inaczej mówiąc jako poparcie i wzmocnienie prezentowanej przez nią argumentacji. Nadal stanowi jednak wyłącznie wyraz stanowiska tej strony. Może być ona uznana tylko za dokument prywatny. Oznacza to, że można traktować ją jedynie dowód tego, że dana osoba (rzeczoznawca, ekspert, specjalista itp.), która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie (art. 245 k.p.c.). Nie może ona być przyjmowana nawet tylko za podstawę domniemania faktycznego, służącego do wyjaśnienia spornych między stronami okoliczności. Prezentowane przez skarżącą odmienne stanowisko, które znajduje niekiedy wyraz w orzecznictwie sądów administracyjnych, nie może znaleźć zastosowania w procesie cywilnym. Nieuwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji przedłożonego przez pozwaną prywatnego operatu szacunkowego nie stanowiło zatem naruszenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego, regulujących postępowanie dowodowe, w szczególności dowód z opinii biegłego. Wręcz przeciwnie, uchybieniem procesowym, i to mającym istotny wpływ na wynik sprawy, byłoby natomiast oparcie przez ten Sąd swoich ustaleń, a następnie – zaskarżonego rozstrzygnięcia, na takim operacie, który absolutnie nie może być traktowany jako równoważny opinii biegłego sądowego.

Z drugiej strony nie można także zgodzić się ze skarżącą, że skoro Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że ustalenie wysokości wynagrodzenia przysługującego powódce za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno być dokonane na podstawie opinii biegłego, to Sąd ten uchybił obowiązkowi poinformowania powódki o stwierdzeniu konieczności skorzystania w sprawie z wiadomości specjalnych. Zauważyć należy, że strona skarżąca reprezentowana była w tej sprawie przez zawodowego pełnomocnika. W istocie zwalniało to Sąd Okręgowy zarówno od udzielania powódce jakichkolwiek pouczeń („poinformowania” jej) w kwestiach proceduralnych, jak i od podejmowania w tym zakresie działań z urzędu. Sąd pierwszej instancji nie miał więc obowiązku pouczenia profesjonalnego pełnomocnika procesowego powódki, że przedstawione przez niego ekspertyzy, jako dowody z dokumentów prywatnych, nie mogą zastąpić dowodu z opinii biegłego. Odmiennej oceny nie uzasadnia powoływane przez powódkę orzecznictwo, albowiem odnosi się ono do sytuacji, w których może istnieć wątpliwość, czy ustalenie określonych okoliczności wymaga wiadomości specjalnych. Sytuacja taka nie istniała w rozstrzyganej sprawie, ponieważ powinno być oczywiste i zrozumiałe, zwłaszcza dla pełnomocnika powódki, że właśnie na niej – w świetle stanowiska zajętego przez pozwaną w sprzeczności – spoczywał obowiązek udowodnienia tak zasady, jak i wysokości dochodzonego roszczenia, oraz że powinno to nastąpić za pomocą opinii biegłego sądowego, której nie mógł zastąpić dołączony do pozwu prywatny operat szacunkowy. Wobec tego pozwana zasadnie podnosiła, że w praktyce procesowej ugruntowane jest stanowisko,

że wysokość czynszu rynkowego lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, w razie sporu, podlega ustaleniu w drodze opinii biegłego. Powódka, będąc podmiotem profesjonalnym musiała mieć świadomość istnienia takiego obowiązku, tym bardziej, że już w pozwie powołała się w tym zakresie na dowód z opinii biegłego, tyle że o charakterze prywatnym.

W konsekwencji Sąd Okręgowy trafnie stwierdził, że powódka nie udowodniła wysokości dochodzonego żądania. Na niej spoczywał bowiem ciężar udowodnienia roszczenia objętego pozwem zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Skoro zatem do niej należało wystąpienie z inicjatywą dowodową, to także ją na mocy art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. obciążają skutki nieudowodnienia wysokości roszczenia.

Dopuszczenie dowodu z urzędu należy do dyskrecjonalnej władzy sądu. Niekiedy – zważywszy na interes publiczny lub szczególnie uzasadniony interes strony – uprawnienie to może przerodzić się w obowiązek. Szczególnie ostrożnie należy jednak przyjmować możliwość powstania takiego obowiązku w sprawach, w których mają zastosowanie zasady prekluzji dowodowej, a także w razie działania przez strony przy pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Podjęcie przez sąd inicjatywy dowodowej z urzędu powinno bowiem być usprawiedliwione szczególnymi okolicznościami, w przeciwnym razie zachodzi możliwość postawienia sądowi zarzutu naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron, o czym mowa w art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 4 stycznia 2007 r., sygn. akt V CSK 377/06, Lex nr 277303).

W rozpoznawanej sprawie nie wystąpiły okoliczności usprawiedliwiające takie działanie Sądu Okręgowego, skoro strona powodowa jest profesjonalistą, reprezentowanym przez zawodowego pełnomocnika, a złożenie przez nią operatu szacunkowego wskazuje, że miała świadomość, iż ustalenie wysokości jej roszczenia wymaga wiadomości specjalnych.

W tym stanie rzeczy stwierdzić należy, że skarżąca wbrew dyspozycji art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. nie wykazała, że przysługuje jej roszczenie w żądanej wysokości i w rezultacie musi ponieść ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są bowiem obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, a w świetle art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Jednak niezależnie od powyższego apelacja podlegałaby oddaleniu także z powodu bezzasadności podniesionych w niej zarzutów naruszenia prawa materialnego oraz związanych z nimi zarzutów apelacyjnych, odnoszących się do ustaleń faktycznych dotyczących bezumownego posiadania przez pozwaną obiektów i gruntów należących do powódki oraz istnienia po stronie pozwanej dobrej wiary.

Wszechstronna analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzi bowiem do wniosku, że nie tylko pozwana – jak eksponuje się w apelacji mogła i powinna wiedzieć, że po skorzystaniu przez powódkę z prawa pierwokupu korzystała budynków, znajdujących się na gruntach objętych oświadczeniem o wykonaniu prawa pierwokupu – ale także powódka знаła i akceptowała okoliczność, że na gruntach objętych tym oświadczeniem znajdują się budynki, z których pozwana będzie jeszcze przez pewien okres korzystać. Podkreślić zwłaszcza należy, że powódka była zainteresowana w zasadzie nabyciem jedynie tytułu prawnego do gruntu, natomiast znajdujące się na nim budynki i inne objekty docelowo miały zostać rozebrane, albowiem powódka, jako deweloper, chciała uzyskać teren pod przyszłe inwestycje budowlane. Właśnie z tej przyczyny strony nie przywiązywały istotnej wagi do tego, że granice nowo utworzonych działek przebiegają przez budynki niezależnie od istniejących w nim ścian, zwłaszcza ścian konstrukcyjnych, pozwalających na dokonanie fizycznego podziału budynków. W sprawie nie było żadnych wątpliwości, że granice gruntu przebiegały niejednokrotnie przez środek pomieszczeń w spornych obiektach. Jak bowiem wyżej wskazano, zamiarem i wolą stron było wyburzenie tych obiektów. W przeciwnym razie powstawałaby natomiast wątpliwość nawet co do ważności zbycia przez pozwaną prawa użytkowania wieczystego, skoro zgodnie z art. 235 § 2 k.c. własność obiektów znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest prawem związanym z wieczystym użytkowaniem. Nie byłoby zatem możliwe przeniesienie prawa własności jedynie fizycznej

części budynku, skoro budynek taki zgodnie z art. 46 § 1 k.c. stanowił odrębną od gruntu nieruchomością budynkową, która mogła być przeniesiona jedynie jako całość wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu. Uznać więc należy, że zbycie użytkowania wieczystego w konkretnej sytuacji mogło dojść do skutku tylko w razie uznania, że odrębne nieruchomości budynkowe, znajdujące się na gruntach należących do różnych osób (powódki i pozwanej, a w perspektywie także do Gminy(...)) w wypadku działki, która docelowo miała zostać przekazana przez pozwaną na rzecz tej Gminy), miały przestać istnieć w wyniku ich rozbiórki.

Za prawidłowością takiego rozumowania przemawia treść zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności umów dzierżawy i ugody zawartych przez strony w dniu 10 października 2008 r. oraz protokołu zdawczo – odbiorczego datowanego na ten sam dzień. Pozwala to przyjąć, że między stronami istniało porozumienie, kreujące stosunek obligacyjny, na podstawie którego pozwana – do chwili planowanej rozbiórki – mogła korzystać z części spornych budynków. Zatem korzystanie z jakiegokolwiek części nieruchomości powódki nie było objęte stanem, który można określić jako bezumowny.

Z ugody zawartej przez strony w dniu 10 października 2008 r. i z zawartej w tym samym dniu umowy dzierżawy wynikało bowiem wyraźnie, które części nabytej przez powódkę nieruchomości miały być jej przez pozwaną wydane i w jakim terminie miało to nastąpić. Z § 3 pkt 3 b) ugody wynika, że pozwana w dniu podpisania ugody zobowiązała się wydać powódce – na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez strony – pozostałą część nieruchomości, nieobjętą umową dzierżawy. Umowa dzierżawy obejmowała bowiem tylko część nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) (§ 1 i 2 tej umowy dzierżawy), w skład której nie wchodziły sporne w sprawie części budynków. Natomiast pozostałe budynki lub ich części miały zostać wydane protokołem zdawczo – odbiorczym, w którym enumeratywnie wymieniono budynki, które czasowo przekazano pozwanej. Jednocześnie w pkt 5 tego protokołu wskazano, które obiekty mają zostać przekazane powódce. Wśród nich nie wymieniono spornych między stronami w niniejszej sprawie budynków, tj. (...), N9, N8, N14 i N21. Ponadto w pkt 4 tego protokołu strony wymieniły budynki, które powódka zamierzała wykorzystać do przyszłej inwestycji, zaliczając do nich jedynie N18 i N25. Jednocześnie określono termin ich wydania.

Szczegółowe wyliczenie w protokole budynków, które podlegały przekazaniu, w zestawieniu z tym, że zamiarem stron było uregulowanie w ugodzie wszystkich spornych między stronami kwestii powstałych dotychczas lub w przyszłości na tle umowy sprzedaży sporządzonej w dniu 28 października 2005 r. oraz warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 lipca 2006 r. (§ 3 i § 4 ugody) pozwala przyjąć, że nieobjęcie tym protokołem budynków, stanowiących przedmiot sporu w obecnej sprawie, nie było wynikiem błędu lub przeoczenia. Analiza zebranego materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że obie strony nie przewidywały potrzeby wydania tych budynków ani ich części przynajmniej do 2010 r., gdyż w aktach sprawy brak jest dowodu, aby powódka przed sporządzeniem not obciążeniowych we wrześniu 2010 r. wzywała pozwaną do wydania omawianych części budynków lub do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nich.

Za takim stanowiskiem przemawia także treść § 3 pkt 5 ugody, w którym wskazano, że części budynków (...) miały zostać wyburzone, a z pkt 5 protokołu zdawczo – odbiorczego wynika, że do tego czasu właśnie w gestii pozwanej leżała ochrona tych obiektów przed dewastacją i skażeniem środowiska, zabezpieczenie i ponoszenie kosztów ich bieżącej eksploatacji.

W odniesieniu do budynku stacji transformatorowej N14 można mówić o dodatkowo istniejącym dorozumianym porozumieniu stron o możliwości korzystania z niego przez pozwaną, skoro strony zawarły umowę dzierżawy dotyczącą wprawdzie korzystania przez pozwaną z innych obiektów powódki, ale do których korzystania, zgodnie z ich przeznaczeniem jako obiektów służących do przejściowego kontynuowania dotychczasowej działalności pozwanej konieczne było ich zasilanie w energię elektryczną właśnie za pośrednictwem tej stacji. Zgodnie bowiem z § 3 umowy pozwana, jako dzierżawca, miała wykorzystywać przedmiot dzierżawy na cele związane z prowadzoną przez siebie działalnością produkcyjną. W świetle natomiast art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. wydzierżawiający powinien wydać dzierżawcy rzecz w stanie zdatnym do umówionego użytku. Oznacza to, że porozumieniem stron objęte było także zapewnienie dostawy energii elektrycznej na cele prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej. Pozwana trafnie podnosiła, że korzystanie z przedmiotu dzierżawy nie byłoby możliwe bez istnienia porozumienia, że dostawa

energii będzie realizowana za pomocą stacji transformatorów w budynku (...), skoro nie było innego źródła energii dla spornej nieruchomości. Niesporne było ponadto, że powódka także korzystała z urządzeń pozwanej w budynku (...), realizując własne potrzeby związane z prowadzonymi na terenie budowy pracami archeologicznymi. Okoliczność taka potwierdza to, że między stronami istniało porozumienie w przedmiocie korzystania ze spornych części nieruchomości i że strony nie czyniły sobie żadnych przeszkód w tym zakresie. Potwierdzili to także świadkowie M. B., J. P., M. T. i M. P., którzy wskazali, że przy pracach archeologicznych, prowadzonych na zlecenie powódki, korzystano z prądu dostarczanego z budynku (...). Oznacza to, że dopiero zgłoszenie przez powódkę roszczeń dotyczących zapłaty za korzystanie z powyższej trafostacji stanowiło zmianę jej dotychczasowej zgody na korzystanie przez pozwaną z tego obiektu.

Wziąć trzeba ponadto pod uwagę, że z pkt 5 protokołu zdawczo – odbiorczego wynika, że skoro powódka zamierzała wykorzystać niektóre budynki dla potrzeb swojej inwestycji, to musiało się to wiązać z zachowaniem dostępu do jedynego źródła energii elektrycznej na tym terenie, które było zlokalizowane w budynku (...). Reasumując, budynek (...) nie został objęty dzierżawą tylko dlatego, że zgodnie korzystały z niego obie strony, przy czym pozwana początkowo nie żądała od powódki wynagrodzenia za korzystanie z urządzeń podstacji. Nie domagała się także wynagrodzenia za korzystanie w tym celu z jej pomieszczenia lub z gruntu, na którym znajdował się budynek trafostacji. Obie strony taki stan rzeczy uważały przez lata za konieczny i wzajemnie korzystny, wobec czego mimo braku pisemnej umowy w tym zakresie, można uznać, że było to zgodne z ich wolą.

Interpretacja w/w umów łączących strony dokonana na podstawie art. 65 § 2 k.c. przy uwzględnieniu okoliczności ich zawarcia, wynikającego z nich celu, mającego doprowadzić do kompleksowego uregulowania kwestii dotyczących spornych nieruchomości za lata 2007 – 2008 – zgodnie z ich intencją wyrażoną w § 4 ugody – pozwala uznać, że nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwana bez tytułu prawnego – to jest bez wiedzy i zgody powódki – korzystała ze spornych nieruchomości po złożeniu przez powódkę oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, w szczególności w okresie objętym żądaniem. Wobec tego podniesione przez powódkę twierdzenia o bezumownym korzystaniu z rzeczy zostały sformułowane jedynie na potrzeby niniejszego postępowania w oderwaniu od wcześniejszego zachowania obu stron.

W tym stanie rzeczy bezprzedmiotowe staje się odnoszenie do szczegółowych zarzutów apelacji dotyczących rażącego naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. w odniesieniu do wręcz drobiazgowo wymienionych okoliczności faktycznych, polegających na kwestionowaniu dokonanych przez ten Sąd ustaleń, że pozwana nie korzystała ze spornych części nieruchomości albo innej daty opuszczenia spornych pomieszczeń aniżeli przyjęta przez Sąd Okręgowy. Skoro bowiem między stronami istniał stosunek obligacyjny, na podstawie którego pozwana do chwili dokonania rozbiórki zajmowanych obiektów mogła korzystać ze spornych części nieruchomości, nie można mówić o spełnieniu podstawowej przesłanki zasadności dochodzonego roszczenia, jakim jest posiadanie cudzej rzeczy bez tytułu prawnego. Z tych samych względów bezprzedmiotowa jest aktualnie również ocena zarzutów oscylujących wokół kwestii złej wiary w posiadaniu nieruchomości powódki, skoro nie ma podstaw do uznania, że pozwana w ogóle władała spornymi obiektami i gruntami bez zgody powódki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Ponadto na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. dokonano sprostowania sentencji zaskarżonego wyroku przez zastąpienie słów „W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej” słowami „W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej”. Wskazać bowiem należy, że zgodnie z § 87 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. Nr 38, poz. 249 ze zm.) n a wstępie wyroku zamieszcza się wyrazy: „W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej” poprzedzone wizerunkiem godła.