

Sygn. akt I ACa 72/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Bohun

Sędziowie: SSA Iwona Biedroń (spr.)

SSO del. Marcin Śmigiel

Protokolant: Beata Grzybowska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej**

przeciwko **Zakładowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy

z dnia 23 września 2016 r. sygn. akt VI GC 270/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 5.400 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 września 2016 r. wydanym w sprawie z powództwa Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa (...) Spółki Akcyjnej w upadłości likwidacyjnej przeciwko Zakładowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Legnicy oddalił powództwo (pkt I wyroku) i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 4.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II wyroku).

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Strony łączyła umowa zawarta z dnia 12 kwietnia 2006 r., na mocy której strona powodowa oddała w dzierżawę stronie pozwanej 200 m⁽²⁾ powierzchni na terenie P. Terenowej (...) w Z. przy ul. ul. (...), z przeznaczeniem na lokalizację (...) składającego się z rampy podjazdowo-najazdowej do kontenera (...) ze stali konstrukcyjnej, 3 kontenerów do gromadzenia odpadów, typu(...) oraz urządzenia do ugniatania odpadów. Umowa została zawarta od dnia 18 kwietnia 2006 r. na czas nieokreślony. Dzierżawca był zobowiązany do zapłaty wydierżawiającemu czynszu w wysokości 1.220 zł miesięcznie. Umowa była modyfikowana siedmioma aneksami, które zasadniczo dotyczyły stawki czynszu. Dwa ostatnie aneksy zawierane były przez Syndyka strony powodowej. Umowa ani żaden z jej aneksów nie zawierały map lub protokołów wydania, w szczególności nie oznaczono obszaru, z którego strona pozwana faktycznie miała korzystać.

Z należącego do upadłego placu przy ul. (...) w Z. korzystał także sam upadły, który posiadał tam między innymi: stację paliw, myjnię dla autobusów, plac, na którym składowane były samochody powypadkowe, parking dla samochodów ciężarowych. Części tego obszaru wydierżawiane były przez upadłego, w różnych okresach, innym przedsiębiorcom. Cały teren przy ul. (...) w Z. był ogrodzony, natomiast brak było ogrodzeń wewnątrz tego obszaru, które oddzielałyby powierzchnię będącą przedmiotem umowy łączącej strony od powierzchni zajmowanych przez upadłego (poza placem z samochodami powypadkowymi) oraz powierzchni zajmowanych przez inne podmioty. Z uwagi na prowadzoną tam stacją paliw, możliwy był wjazd osób trzecich na teren placu, brama wjazdowa na plac zawsze była otwarta. Na jego terenie nie było drogi wewnętrznej, którą należałoby się przemieszczać, a podmioty korzystające z terenu, jak również klienci stacji paliw poruszali się po całym obszarze. Upadły, ani przy zawarciu umowy, ani przy podpisywaniu aneksów do niej, nie okazywał stronie pozwanej terenu, z którego może korzystać, w tym drogi dojazdowej. Pracownicy upadłego obecni byli przy budowaniu przez pozwaną w roku 2006 r. rampy oraz obiektów objętych umową, z których miała korzystać (kontenerów, ugniatarki). Rampa była budowana w oparciu o dokumentację projektową, lokalizacja uzgodniona została z upadłym. Upadły do roku 2014, nie kwestionował ani powierzchni zajmowanej przez rampę i urządzenia pozwanej, ani też obszaru, z którego pozwana faktycznie korzystała. Nie wzywał jej do wydania obszaru ponad objęty pisemną umową.

Strona pozwana na obszarze przy ul. (...) w Z. miała wybudowaną rampę, a nadto posadowione kontenery do gromadzenia odpadów i urządzenie do ugniatania odpadów. Ponadto we wcześniejszym okresie stała tam waga oraz przyczepa kempingowa. Zdarzało się, że obok składowane były okresowo śmieci/odpady lub butelki plastikowe – do czasu ich uprzątnięcia do kontenerów przez pozwaną. Przyjeżdżały pojazdy/ciężarówki, które opróżniały/zapełniały kontenery.

Pismem z 5 sierpnia 2014 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy ze skutkiem na 31 sierpnia 2014 r. zarzucając między innymi samowolne powiększenie używanego terenu. W odpowiedzi na to pismo pozwana spółka zarzuciła pozorność przyczyn wypowiedzenia wskazując, że obszar dzierżawy wykorzystuje w taki sam sposób od wielu lat. Strona powodowa podtrzymała stanowisko w przedmiocie wypowiedzenia umowy, pismem z dnia 1 października 2014 r. wzywając stronę pozwaną do zapłaty kwoty 403.200 zł tytułem bezumownego korzystania z 800 m² nieruchomości położonej w Z., przy ul. (...) w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Strona pozwana odmówiła zapłaty zarzucając bezzasadność roszczeń, w związku z czym pismem z dnia 23 marca 2015 r. strona powodowa zawezwała stronę pozwaną do próby ugodowej, mocą której strona pozwana miała zobowiązać się do zapłaty na rzecz strony powodowej kwoty 403.200 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości. Do zawarcia ugody między stronami nie doszło.

W pierwszym kwartale 2015 roku syndyk masy upadłości S. H. dokonał sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z.. W dniu 27 lutego 2015 r strona pozwana zawarła z nabywcą tej nieruchomości umowę dzierżawy, obejmującą teren wraz z urządzeniami „Mobilnego Punktu Przeładunkowego odpadów komunalnych”, położony w Z. przy ul. (...) o powierzchni ok. 2000 m². Nieruchomość została przeznaczona na prowadzenie „Mobilnego Punktu Przeładunkowego odpadów komunalnych”. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd ten wskazał, że bezspornym był fakt zawarcia w dniu 12 kwietnia 2006 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) S.A. a Gminą Z. umowy dzierżawy terenu o powierzchni 200 m² na terenie P. Terenowej (...) w Z. przy ul. (...) w Z. z przeznaczeniem na lokalizację (...). Bezspornym był także fakt, że strona pozwana korzystała z placu położonego przy ul. (...) w Z. z przeznaczeniem na lokalizację (...) składającego się między innymi z rampy podjazdowo-najazdowej, kontenerów do gromadzenia odpadów w ilościach 2-6 sztuk, urządzenia do ugniatania odpadów i dokonywała opłat z tytułu czynszu.

Sąd Okręgowy zważył, że spór stron sprowadzał się do ustalenia czy strona pozwana korzystała z większej powierzchni nieruchomości niż była do tego uprawniona na podstawie przedmiotowej umowy oraz wysokości wynagrodzenia

należnego z tytułu korzystania z obszaru 800 m² poza umową stron. W ocenie Sądu I instancji z akt sprawy nie wynika, by upadły przez cały okres trwania umowy kiedykolwiek wyznaczył pozwanej spółce obszar, z którego ta może korzystać, oznaczając jego powierzchnię. Sąd Okręgowy uznał, że ponad powierzchnię 200 m² wynikającą z umowy pozwana również mogła korzystać w celu choćby dojazdu do wybudowanych/posadowionych urządzeń, a droga dojazdowa do nich nie była w żaden sposób wyznaczona, pojazdy podmiotów korzystających z placu jak i ich klientów jeździły po całym obszarze utwardzonego placu.

Sąd I instancji wskazał, że na okoliczność obszaru bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości przy ul. (...) w Z. strona powodowa zawnioskowała dowody w postaci: zeznań świadków, syndyka i opinii biegłego. Wynika z nich, w tym z zeznań syndyka, że nie wyznaczono pozwanej obszaru do korzystania, pomimo zawierania kolejnych aneksów do umowy. Strona powodowa nie przedstawiła żadnych dokumentów ani zdjęć, które pozwoliłyby na ustalenie obszaru, z którego choćby w dacie owego obmiaru pozwana korzystała. Przesłuchani w sprawie zostali świadkowie, z których część nie posiadała wiedzy na okoliczność korzystania przez pozwaną ze spornej nieruchomości w okresie objętym pozwem (P. G., Z. A., od listopada 2014 roku - B. B. i J. G.). Zeznania pozostałych świadków były, w ocenie Sądu Okręgowego, jednoznaczne i spójne w zakresie, w którym dotyczyły wybudowania rampy, faktu posiadania przez pozwaną kontenerów (ale nie ilości), miejsca ich położenia. Natomiast odnośnie ilości kontenerów, okresu znajdowania się wagi, miejsca składowania odpadów czy gromadzenia butelek zeznania te wedle Sądu I instancji znacząco się różniły, co wynikało z upływu czasu a także zmieniającej się sytuacji na spornym obszarze. Podkreślił on, że niektórzy świadkowie oznaczyli w przybliżeniu obszary, z których pozwana spółka wedle ich spostrzeżeń korzystała, inni swoje spostrzeżenia zaznaczali na tej samej karcie akt w innych miejscach lub przeczyli posadowieniu wagi, czy składowaniu odpadów. Różnice w zeznaniach świadków dotyczyły również jednorazowej ilości kontenerów posiadanych przez pozwaną, czy składowania odpadów poza kontenerami, przy czym świadkowie nie wskazali, aby docierały do nich jakiejkolwiek informacje odnośnie zastrzeżeń strony powodowej co do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Trudno jednoznacznie ustalić jaki był zakres korzystania z nieruchomości przez stronę pozwaną, skoro z terenu korzystały także inne podmioty. Sąd I instancji uznał, że zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i umożliwienie wyjaśnienia przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału sprawy. W jego ocenie, by w sprawie mógł zostać wykorzystany dowód z opinii biegłego, strona powodowa winna była wskazać dowody pozwalające ustalić stan faktyczny będący podstawą roszczenia. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Nadto Sąd ten stwierdził, że w jego ocenie wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania

z obszaru zajmowanego pod rampę i kontenery (nawet jeśliby przekraczał 200 m²) było nienależne, bowiem bezspornie upadły wyraził w treści umowy zgodę na posadowienie tych urządzeń, strony wspólnie uzgodniły ich lokalizację, a wybudowanie rampy nastąpiło w oparciu o dokumentację projektową uzgodnioną z upadłym.

Uwzględniając przywołane okoliczności, Sąd I instancji oddalił powództwo, nie odnosząc się do spornej między stronami wysokości ewentualnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu. Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd I instancji oparł na art. 98 k.p.c.

Od wyżej opisanego wyroku apelację wywiodła strona powodowa, zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu mogące mieć istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia naruszenie prawa procesowego:

a) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przeprowadzenie dowolnej, nie zaś swobodnej oceny materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, że zaoferowany przez powoda materiał dowodowy nie pozwala na ocenę przez biegłego zakresu i obszaru bezumownie zajmowanego przez pozwanego i uniemożliwia wycenę wartości wynagrodzenia za korzystanie z terenu powoda przez pozwanego, podczas gdy strona powodowa przedstawiła stosowny materiał dowodowy w tym zakresie i dopiero w oparciu o tak zakreślony materiał dowodowy powód wniósł o przeprowadzenie dowodu

z opinii biegłego, a Sąd Okręgowy przedstawiony przez powoda materiał dowodowy w zasadzie pominął;

b) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że każdorazowym warunkiem dopuszczenia i przeprowadzenia przez Sąd dowodu z opinii biegłego musi być wcześniejsze zaoferowanie przez stronę zgłaszającą taki wniosek dowodowy – konkretnej wielkości obszaru niezbędnego do wydania opinii, podczas gdy taki obowiązek nie wynika z treści tego przepisu, co skutkowało bezpodstawnym oddaleniem przez Sąd I instancji wniosku dowodowego powoda;

c) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez bezpodstawne oddalenie w kluczowego wniosku dowodowego powoda, co doprowadziło do uniemożliwienia zrealizowania przez powoda inicjatywy dowodowej po jego stronie i określenia zakresu żądania, w konsekwencji do nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy;

Nadto strona apelującą zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na niezasadnym ustaleniu przez Sąd I instancji, że strony wobec nieprecyzyjności umowy ustaliły, że cena wynagrodzenia miesięcznego powoda obejmować miała teren 5 x większy niż określony w umowie (tj. na poziomie 1000 m² zamiast 200 m²) w sytuacji gdy wołą stron (w sposób niebudzący wątpliwości wyrażoną w umowie) było przekazanie do korzystania terenu o powierzchni 200 m², stanowiącego tzw. rampę, zaś Syndyk nie akceptował zastanego stanu rzeczy co do wielkości terenu zajmowanego przez pozwanego, bowiem od początku objęcia zarządu obciążał pozwanego kosztami z tego tytułu.

W oparciu o powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm prawem przepisanych, ewentualnie w wypadku uznania przez Sąd, że wydanie wyroku nie wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, strona ta wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej podlegała oddaleniu jako niezasadna.

Sąd Apelacyjny uznał poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne za prawidłowe i przyjął je za własne, czyniąc z nich podstawę swojego orzeczenia. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego trafnie ustalił istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego, w szczególności w treści umowy dzierżawy z dnia 12 kwietnia 2006 r. wraz z aneksami, umowy dzierżawy z 10 października 2013 r., zeznań słuchanych w sprawie świadków jak i syndyka masy upadłości S. H. oraz prezesa zarządu strony pozwanej W. M..

W ocenie Sądu II instancji, Sąd Okręgowy dokonał oceny zaoferowanego przez strony materiału dowodowego w sposób, którego nie można uznać za wadliwy, nielogiczny, niepełny, czy też dowolny lub sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, a tylko wykazanie powyższych uchybień, mogłoby prowadzić do skutecznego postawienia sądowi orzekającemu zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego, w szczególności w postaci uchybienia regule art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne postanowienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że uchybił on zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony pozwanej o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Zauważyć należy, że skuteczne podważanie przeprowadzonej przez sąd oceny dowodów pozostaje możliwe jedynie w sytuacji, kiedy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków

przyczynowo-skutkowych (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 czerwca 2015 r., LEX nr 17771288, I ACa 26/15).

Badając zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Sąd Apelacyjny zważył równocześnie, że został on postawiony przez stronę apelującą w związku z treścią art. 6 k.c. Tak sformułowane kwestionowanie naruszenia prawa procesowego jest oczywiście nietrafne, gdyż przepis art. 6 k.c. odnosi się do rozkładu ciężaru dowodu, a zarzut jego naruszenia każdorazowo winien zostać połączony ze wskazaniem normy prawa materialnego. Należy podać przepis prawa materialnego, który wskazuje kto winien wykazać daną okoliczność, w wypadku braku przewidywania przez ten przepis odwrócenia ciężaru dowodu, co do zasady istnienie okoliczności na którą powołuje się dana strona winno zostać wykazane przez tę stronę. Dopiero tak sformułowany zarzut pozwalałby na przeprowadzenie kontroli prawidłowości zastosowania przez Sąd I instancji art. 6 k.c. Niezrozumiałym pozostawał zatem podniesiony przez reprezentującego stronę powodową profesjonalnego pełnomocnika prawno zarzut łącznego naruszenia reguły art. 233 k.p.c. i art. 6 k.c.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu I instancji, uznając je za podstawę swojego orzekania. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny dowodów zebranych w sprawie, a zarzut błędnego ustalenia stanu faktycznego pozostawał nietrafny. W szczególności Sąd Apelacyjny uznał za prawidłową dokonaną przez Sąd Okręgowy interpretację rzeczywistego zamiaru stron wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 12 kwietnia 2006 r. wraz aneksami do niej, jak i zaaprobował przeprowadzoną przez ten Sąd ocenę zeznań świadków. Sąd I instancji wyczerpująco przedstawił wnioski z treści zeznań przesłuchanych świadków jak i przedstawicieli stron, trafnie wskazując, że z ich całokształtu nie można wywnioskować, jaką w rzeczywistości powierzchnię placu przy ul. (...) w Z. wykorzystywała strona pozwana. Syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwa (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej nie przedstawił przy tym żadnych obmiarów ani dokumentacji fotograficznej, która pozwoliłaby na ustalenie obszaru, który choćby w dacie owego ich sporządzania zajmowała strona pozwana. Treść zeznań świadków wskazuje bądź to na brak ich wiedzy co do zakresu wykorzystania placu strony powodowej w okresie objętym pozwem, bądź jest ze sobą sprzeczna. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela szczegółowo uzasadnione stanowisko Sądu Instancji, wedle również którego z zeznań świadków nie sposób ustalić obszaru nieruchomości z jakiego rzeczywiście pozwana korzystała. Nie powtarzając wyczerpujących wskazań Sądu I instancji, w tym miejscu tytułem przykładu przywołać można choćby treść zeznań świadka P. G. (2), który nie posiadał wiedzy odnośnie stanu faktycznego istniejącego na nieruchomości przy ul. (...) w Z. w okresie od kiedy nie prowadził tam już działalności gospodarczej – lata 2014 -2015 (k. 231 verte, nadto zapis audio video rozprawy – k. 237). O braku swojej wiedzy odnośnie tego okresu zeznawał również świadek Z. A. (k. 183 verte, nadto zapis audio video rozprawy – k. 190), brak wiedzy na ten temat zgłaszał także świadek C. F. (k. 184, zapis audio video rozprawy – k. 190). Zeznania pozostałych świadków nie pozwalały na ustalenie obszaru wykorzystywanego przez stronę pozwaną, gdyż pozostawały sprzeczne, różniąc się tak co do ilości i rodzaju ruchomości i instalacji związanych z gruntem, z których korzystała strona powodowa (kontenery, zgniatarka, rampa przeładunkowa), jak i przybliżonych wskazań obszarów nieruchomości zajmowanej przez stronę pozwaną (zeznania z na rozprawie z dnia 27 lipca 2016 r. złożone przez świadków: D. B., S. W., J. Z. - odpowiednio: k. 186 verte – 187 verte; k. 187 verte – 188 verte; k. 188 verte – 190 verte, nadto oznaczenia naniesione przez wskazanych świadków na mapę poglądową – k. 47, zapis audio video rozprawy – k. 190). W ocenie Sądu Apelacyjnego właściwą pozostawała przeprowadzona przez Sąd Okręgowy ocena, że brak było na terenie placu jakichkolwiek wydzielonych ogrodzeniem powierzchni (prócz placu z rozbitymi pojazdami), jak i wyznaczonych ciągów komunikacyjnych którymi poszczególni dzierżawcy (najemcy) jak i ich goście oraz klienci mogli się poruszać. Okoliczność taką potwierdzały tak wskazania syndyka strony powodowej jak i zeznania świadków (m.in. wspomniane zeznania świadka D. B., oraz zeznania świadka R. Ż. – k. 185, zapis audio video rozprawy – k. 190). W istocie bezspornym (w szczególności na etapie postępowania apelacyjnego, w toku którego strona powodowa nie zarzucała istnienia odmiennego stanu) między stronami pozostawało, że z obszaru należącego do apelującej spółki korzystały w różnych okresach inne podmioty, w oparciu o różne tytuły, co utrudniało, a w kontekście pozostałych dowodów uniemożliwiało, jednoznaczne ustalenie jaki był zakres korzystania z nieruchomości przez stronę pozwaną. Uwzględniając treść zeznań świadków jak i treść przesłuchania przedstawiciela strony pozwanej właściwym pozostaje uznanie, że strona pozwana zawarła z powodową spółką umowę dzierżawy

nieruchomości, której celem pozostawało odpłatne udzielenie możliwości wykorzystania terenu, na którym zostały trwale posadowione instalacje do przeładunku odpadów jak i przenośne kontenery magazynujące. Choć w oparciu o zebrany materiał dowodowy nie sposób ustalić choćby przybliżonej wielkości, wykorzystywanej przez stronę pozwaną w danym momencie trwania umowy powierzchni placu, niewątpliwie była ona różna. Z okoliczności akceptowania tego stanu przez kilka pierwszych lat trwania umowy, oraz celu umowy, jakim dla strony powodowej pozostawało posadowienie na działce i utrzymywanie dla korzystania konkretnych instalacji (rampy podjazdowo-najazdowej do kontenera (...) ze stali konstrukcyjnej, kontenerów do gromadzenia odpadów typu (...) oraz urządzeń do ugniatania odpadów) wywieść należy, że w wyniku zawarcia umowy z dnia 18 kwietnia 2006 r. upadły udzielił stronie pozwanej prawa korzystania za wynagrodzeniem z powierzchni jej placu położonego przy ul. (...) w Z., w takim zakresie, w jakim było to niezbędne do realizacji działań prowadzonych w ramach punktu przeładowania odpadów komunalnych. Upadły miał pełną wiedzę o umieszczonych tam elementach systemu segregacji odpadów, gdyż aktywnie uczestniczył w procesie ich instalowania, wyrażając stosowne zgody w toku postępowania administracyjnego. Stronie tej także był znany zakres wykorzystywania gruntu, a pomimo ewentualnego przekroczenia przez stronę powodową wykorzystania powierzchni oznaczonej w umowie, nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń. Sporządzone następnie aneksy do umowy nie przewidywały tak zakazu użytkowania jakichś oznaczonych części placu jak i nie zawierały rozszerzenia oznaczenia powierzchni pierwotnie wskazanej w umowie. Przez wieloletni okres obecności strony pozwanej na terenie upadłego, nie wyznaczono Zakładowi (...) sp. z o.o. w Z. obszaru, z którego miałyby korzystać, nie przekazano jej w tym celu żadnej mapy.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał, że w okolicznościach badanej sprawy literalne zastrzeżenie w umowie powierzchni placu z której mogła korzystać strona pozwana jako 200m², nie wskazuje rzeczywistej woli stron umowy. W myśl art. 65 § 1 i 2 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Mając na uwadze tak poczynione ustalenia Sąd Apelacyjny uznał ponadto, że strona powodowa nie mogła skutecznie odstąpić od umowy dzierżawy z 10 października 2013 r. w oparciu o wskazanie, że pozwana spółka wykorzystuje więcej terenu aniżeli został jej wydzierżawiony. Takie zachowanie pozwanej nie było bowiem sprzeczne z umową i jej celem – umożliwieniem stronie pozwanej realizacji zadań związanych z przeładunkiem odpadów komunalnych, w braku możliwości realizacji tego celu strona pozwana nie zawarłaby przedmiotowej umowy.

Pełnomocnik strony powodowej kwestionując oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd I instancji dowodów z opinii biegłego zarzucił naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. Tymczasem w istocie apelujący skarży niezaskarżalne w zwykłym trybie zażalenia, postanowienie z dnia Sądu Okręgowego wydane na rozprawie w dniu 9 września 2016 r. Do skutecznego zaskarżenia tego typu rozstrzygnięć Sądu niezbędnym jest zgłoszenie zastrzeżenia z art. 162 k.p.c. (co jak wynika z protokołu wskazanej rozprawy strona powodowa uczyniła), nadto, co pozostaje szczególnie w wypadku sporządzania środka zaskarżenia przez profesjonalnego pełnomocnika prawnego, koniecznym jest także podniesienie zarzutu z art. 380 k.p.c. Strona powodowa nie sformułowała takiego zarzutu, podczas gdy Sąd odwoławczy rozpoznając środek zaskarżenia pozostaje związany zgłoszonymi przez apelującego zarzutami naruszenia przepisów prawa procesowego, nie wiążą go natomiast zarzuty odnoszące się do naruszenia prawa materialnego, tj. przepisów które są podstawą rozstrzygnięcia i dotyczą samej istoty sporu. Każdorazowo Sąd II instancji w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów – zasadzie prawnej z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Sąd odwoławczy w badanej sprawie nie był zatem władny formułować za stronę reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika prawnego zarzutów naruszenia przepisów procedury cywilnej, w tym zakresie będąc związanym zarzutami apelacji. Niezależnie od powyższego, Sąd Apelacyjny, mając na uwadze przywoływany brak jednolitego stanowiska świadków, uznał za w pełni zasadną odmowę dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia powierzchni należącej do strony powodowej placu, z której pozwana spółka w opinii strony apelującej bezumownie korzystała. Trafnym pozostawało także oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia stawki rynkowej, należnej stronie powodowej z tego tytułu.

Jak wskazano w powyższych rozważaniach, i co trafnie podnosi Sąd I instancji, w sprawie brak było danych, na podstawie których możliwym było dokonanie stanowczych i pewnych ustaleń co do samego faktu korzystania przez stronę pozwaną z niektórych powierzchni należących do strony powodowej terenu. Sąd Apelacyjny w pełni podziela przywołane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia wskazania judykatury, wedle których w drodze środka dowodowego jakim jest opinia biegłego nie jest możliwe typowe ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i umożliwienie wyjaśnienia przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału sprawy (tak m.in. przywołane przez Sąd I instancji uzasadnienie wyroku SN z dnia 11 lipca 1969 r., sygn. akt I CR 140/69, OSNC 1970, nr 5, poz. 85). Opinia biegłego nie może stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego. Biegły, w razie przeprowadzenia dowodu z jego opinii, musi dysponować określonymi wskazaniami, w oparciu o które sporządziłby zleconą przez Sąd opinię. Tymczasem w przedmiotowej sprawie, zebrany materiał nie pozwalał na przyjęcie, że strona pozwana zajmowała bezumownie konkretną część nieruchomości strony powodowej. Stan ten implikował brak możliwości skorzystania z art. 278 § 1 k.p.c. i wezwania biegłego bądź biegłych sądowych w celu zasięgnięcia ich opinii.

Zważając na powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej jako niezasadną, o czym w oparciu o regulę art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie 1 wyroku.

Zawarte w punkcie 2 wyroku rozstrzygnięcie Sądu II instancji o kosztach postępowania odwoławczego znajduje podstawę w treści art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. Zasądzona z tego tytułu kwota 5.400 zł obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej, ustalone na podstawie przepisu § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. (Dz.U. z 2015 r. Nr 1804).