

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Ł. wystąpiła przeciwko Central (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. z roszczeniem o zapłatę kwoty 12.580,30 zł z odsetkami od dnia 15 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania. Z uzasadnienia pozwu wynika, że dochodzona pozwem kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z działek gruntu o numerach 124/136 i 124/137 położonych w Ł. przy Alei (...) bez numeru, stanowiących własność powoda, w okresie od dnia 25 czerwca 2012 r. do dnia 31 lipca 2013 r. Powód wyjaśnił, że pozwany korzysta z jego działek, albowiem utwardził powierzchnię kostką i wydzielił ją słupkami.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany zakwestionował roszczenie tak co do zasady, jak i co do wysokości. Stwierdził w szczególności, że pozwany jedynie dokończył czynności w zakresie należytego utwardzenia i wyprofilowania terenu przed budynkiem stanowiącym własność pozwanego, a obejmującego sporne działki, podjęte przez poprzedniego użytkownika wieczystego działki (...), sąsiadującej bezpośrednio ze spornymi działkami. Prace te były niezbędne, albowiem nawierzchnia tych działek była zniszczona, a jej skutkiem było permanentne zalewanie przez wody opadowe najniższych kondygnacji budynku stanowiącego własność pozwanego. Pozwany podkreślił również, że po zakończeniu prac sporna nieruchomość do dnia dzisiejszego pełni funkcję ogólnodostępnego parkingu, służącego m.in. do obsługi nieruchomości stanowiącej własność pozwanego, jak i wykorzystywanej przez nieograniczoną ilość podmiotów.

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził odpoznanego na rzecz powoda kwotę 12.580,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2013 r. oddalił powództwo w pozostałej części obejmującej roszczenie odsetkowe za dzień 15 września 2013 r. oraz orzekł o kosztach procesu obciążając nimi w całości pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie przepisów:

1. art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 w zw. z art. 230 k.c. i art. 336 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji tego uwzględnienie roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie, w sytuacji, gdy całokształt okoliczności niniejszej sprawy wbrew uznaniu Sądu I instancji nie pozwala uznać pozwanej Spółki za posiadacza zależnego nieruchomości posadowionej przy al. (...) składającej się z działek (...) w okresie objętym żądaniem pozwu, albowiem przedmiotowa nieruchomość jest terenem ogólnodostępnym, nie znajdujące się we władaniu pozwanej Spółki, co zdaniem pozwanej wyklucza możliwość obciążenia jej wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, tym bardziej przy uwzględnieniu stawki czynszu dzierżawnego wynikającego z zarządzenia 145/VI/11 Prezydenta Miasta Ł. z dnia 4 lutego 2011 roku oraz całej powierzchni spornego gruntu, z którego pozwana nie korzysta i w spornym okresie nie korzystała, nie mówić już o tym, że powódka posiadała przecież w spornym okresie możliwość władania przedmiotową nieruchomością i nie była w żaden sposób przez pozwaną w tym zakresie ograniczana, co sprawia że powództwo w niniejszej sprawie nie znajdujące usprawiedliwionych podstaw faktycznych, a tym samym prawnych, winno zostać w całości oddalone;

2. art. 142 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji tego uznanie, że prace wykonane przez pozwaną na nieruchomości powódki składające się z działek (...), polegające na wyprofilowaniu terenu nieruchomości i zmianie jej nawierzchni miały charakter bezprawny, w sytuacji, gdy nastąpiło to w ramach koniecznego użycia rzeczy w celu wyeliminowania przyczyny zalewania budynku posadowionego na nieruchomości przy al. (...) w Ł., a zatem wyeliminowania szkody w mieniu pozwanej, co potwierdziły zeznania świadków, którym Sąd I instancji w żadnym zakresie nie odmówił wiarygodności oraz dowód z oględzin nieruchomości;

3. art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. poprzez uznanie, że strona powodowa udowodniła zasadność, jak i wysokość roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie, podczas gdy nie przedstawiła w toku niniejszego postępowania dowodów potwierdzających fakt oraz zakres korzystania przez pozwaną z nieruchomości składającej się z działki (...) przy al. (...) w Ł. w okresie objętym żądaniem pozwu;

4. art. 233 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez wybiórcze, a nie wszechstronne rozważenie materiału dowodowego zebranego w toku postępowania poprzez: uznanie, że płot znajdujący się na nieruchomości stanowi własność pozwanej, gdy tymczasem dokumentacja zdjęciowa złożona do akt niniejszej sprawy przez powódkę oraz wykonana w czasie oględzin obrazuje, że jest on trwale związany z gruntem, a zatem stanowi część składową nieruchomości powódki, a więc pozostaje własnością powódki, z którego zresztą pozwana nigdy nie korzystała i nie korzysta, co w związku z powyższym oraz w zestawieniu z pozostałymi okolicznościami niniejszej sprawy zdaniem pozwanej powoduje, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie istnieją podstawy do obciążenia pozwanej wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki;

oraz błąd w ustaleniach faktycznych

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem I, jak i II instancji.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania za II instancję, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W toku postępowania apelacyjnego strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, przyjmując je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego nie widzi konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania.

Sąd Rejonowy przeprowadził w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe o właściwym kierunku i zakresie, zebrane w jego wyniku dowody poddał prawidłowej ocenie i poczynił na ich podstawie poprawne ustalenia faktyczne.

Zarzuty apelującego zarówno w zakresie uchybień procesowych, jak i materialnoprawnych sprowadzają się w istocie do kwestionowania stanowiska Sądu I instancji w zakresie, w jakim Sąd ustalił, iż pozwana spółka bezumownie i w złej wierze korzystała z nieruchomości w postaci działek (...) w zakresie odpowiadającym treści posiadania zależnego, stanowiących własność gminy Ł., jak również w zakresie, w jakim Sąd Instancji ustalił, iż powódka wykazała zasadność dochodzonej kwoty w zakresie wysokości roszczenia.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Pozwana wśród zarzutów naruszenia prawa procesowego zakwestionowała dokonaną przez Sąd I instancji ocenę materiału dowodowego. Uchybienia w powyższym zakresie skarżąca upatrywała w wybiórczym, a nie wszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego zebranego w toku postępowania Z powyższą argumentacją pozwanej nie można

się zgodzić. Stanowi ona de facto powtórzenie wątpliwości zgłoszonych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, które wyczerpująco zostały omówione w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia.

Wskazać w tym miejscu należy, że ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Według ugruntowanego w orzecznictwie stanowiska, zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może również polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału dowodowego. Wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza natomiast uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności.

Wszystkim wskazanym wyżej kryteriom odpowiada - zdaniem Sądu Okręgowego - ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji. Ocena dowodów osobowych, jak i dokumentów dokonana została w sposób obiektywny, rzetelny i wszechstronny. Wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Okręgowy przywołane i omówione.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać przy tym należy, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie niemalże w całości był między stronami niesporny. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Skarżąca nie przedstawiła jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń jak i zaskarżonego rozstrzygnięcia. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że zarzut wadliwej oceny dowodów dla swojej skuteczności winien określać jakich to konkretnie uchybień dopuścił się sąd orzekający, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego w toku wyprowadzania wniosków w oparciu o przeprowadzone dowody. Osoba skarżąca może zatem tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Mając wskazany wymóg na względzie, skarżąca usiłuje wprowadzić formułować swoje zastrzeżenia w sposób jej odpowiadający, niemniej jednak jedynie pozornie. W przeciwieństwie do Sądu Rejonowego, swoje stanowisko uzasadnia bowiem opierając się wyłącznie na wybiórczo powołanych okolicznościach, bez odniesienia się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Samo natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze /doniosłości/ poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu nie może stanowić o skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Przede wszystkim pozwana nie negowała faktu, iż przeprowadziła na terenie działek (...) prace polegające na zmianie nachylenia poziomów w celu ułożenia spadku wody deszczowej w kierunku od działki pozwanej spółki przez działki stanowiące własność Gminy do al. (...). Na działkach tych przeprowadziła także prace budowlane, których efektem było położenie kostki wykorzystywanej jako podłoże parkingu dla samochodów klientów firm,

które wynajmują powierzchnię biurową od pozwanej spółki. Wskazywana przy tym motywacja takiego działania nie wpływa na jej ocenę jako bezprawnego, godzącego we własność powódki. Z materiału dowodowego wynikało również, iż w toku prac prowadzonych przez Spółkę postawiono ażurowe ogrodzenie, na którym widniały ogrodzenia firm wynajmujących powierzchnie biurową od pozwanej spółki. Znamienny przy tym był fakt, iż osoby odpowiedzialne za decyzje związane z korzystaniem z terenu miały świadomość, iż stanowi on własność Gminy, jak również, iż decyzje te nie były poprzedzone uzyskaniem jakichkolwiek zezwoleń na przeprowadzenie tego typu działań na nieruchomości stanowiących własność powódki. Pomijając już kwestie wiarygodności twierdzeń pozwanej spółki, jakoby prace budowlane na nieruchomości powódki miały rozpocząć się przed nabyciem przez pozwaną nieruchomości, to okoliczność ta nie ma znaczenia, podobnie jak podnoszony przy tym fakt, iż powódka nie zgłaszała wcześniej żadnych zastrzeżeń. Również argumentacja pozwanej sprowadzająca się do wykazania, iż przedmiotowa nieruchomość była terenem ogólnodostępnym, nie znajdującym się we władaniu pozwanej Spółki, z którego może korzystać nieograniczony krąg podmiotów nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym przedmiotowej sprawy, z którego wyłania się spójny obraz sprawowania przez pozwaną Spółkę faktycznego władztwa w zakresie odpowiadającym posiadaniu zależnemu z nieruchomości należącej do powódki. Niewątpliwie płot dodatkowo zabezpieczony pacholkami z racji przeznaczenia służy do wygradzenia powierzchni przed dostępem osób trzecich, ograniczając również możliwość władania przedmiotową nieruchomością przez powódkę. Prezentowane przez pozwaną stanowisko zmierzające do wykazania, iż płot znajdujący się na nieruchomości stanowi jej część składową i jest własnością powódki, z którego pozwana nigdy nie korzystała i nie korzysta stanowi wyraz przyjętej przez nią linii obrony, zmierzającej do uniknięcia odpowiedzialności, która nie mogła się ostać. Wskazać przy tym należy, iż zasada wyrażona w treści art. 233 § 1 k.p.c. obowiązuje także przy wyciąganiu wniosków przez strony procesowe, które przedstawiając w środku odwoławczym własne stanowisko nie mogą opierać się na fragmentarycznej ocenie dowodów. Temu wymogowi autor apelacji nie sprostał. Przedstawił własną ocenę dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przy uwzględnieniu okoliczności jedynie dla pozwanej korzystnych.

Nietrafny był również zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. Wbrew bowiem stanowisku strony apelującej, powódka udowodniła zasadność jak i wysokość roszczeń dochodzonych niniejszym pozwem. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, iż wysokość wynagrodzenia odpowiada stawkom, wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. z dnia 4 lutego 2011 roku dotyczącego stawek miesięcznych czynszu za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowych. Tym samym dowód ten był miarodajny do ustalenia wysokości przysługującego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki. Sąd I instancji w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia, wbrew stanowisku pozwanej w sposób prawidłowy przyjął również wielkość powierzchni działek (1174 m<sup>2</sup>). Stanowisko pozwanej, iż wysokość wynagrodzenia należnego powódcie powinno ograniczać się do zakresu wykorzystywania nieruchomości Gminy Ł. przez pozwaną, a zatem wyłącznie do powierzchni zajętej przez konstrukcję płotu, nie zaś obejmować całą powierzchnię nieruchomości składającej się z działek (...) jest błędne. Pozwany przeprowadził prace budowlane na obszarze składającym się z działek (...), na skutek czego ograniczone zostały prawa właściciela przedmiotowych nieruchomości do korzystania z nich z wyłączeniem innych podmiotów i w sposób zgodny z ich gospodarczym przeznaczeniem. Urządzony w ten sposób grunt niewątpliwie nie może być wykorzystany zgodnie z jego gospodarczym przeznaczeniem, uniemożliwiając tym samym jego nabycie przez potencjalnych klientów.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, wskazać należy, iż dotyczyły one naruszenia art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 w zw. z art. 230 k.c. i art. 336 k.c. oraz art. 142 § 2 k.c. Zarzuty te nie są uzasadnione wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Wskazane zarzuty zostały oparte na twierdzeniach skarżącej, iż przedmiotowa nieruchomość jest terenem ogólnodostępnym, nie znajdującym się we władaniu pozwanej spółki, co wyklucza możliwość obciążenia jej wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Twierdzenia te zostały jednak obalone. Za chybiony należy także uznać zarzut naruszenia art. 142 k.c. przez jego niezastosowanie w tej sprawie. W uzasadnieniu podniesionego zarzutu pozwana wskazała, iż w zakresie prac polegających wyprofilowaniu terenu i zmianie jej nawierzchni ich przeprowadzenie nastąpiło w ramach koniecznego użycia rzeczy. Podnieść jednak należy, że stan faktyczny ustalony w sprawie nie wskazuje w ogóle na zaistnienie

okoliczności przewidzianych w tym przepisie. Nie wynika z niego, aby zachodziła konieczność podjęcia przez pozwanego czynności mających na celu odwrócenie tego niebezpieczeństwa.

W szczególności nie można uznać, by takim działaniem była ingerencja pozwanego w nieruchomości powódki w sposób pozwalający na korzystanie z niej przez pozwanego. O ile zatem naruszający cudzą własność w warunkach o których mówi art. 142 k.c. działa legalnie, to przepis ten ma zastosowanie jedynie w przypadku, gdy użycie cudzej rzeczy wynika z konieczności odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa, które ma charakter jednorazowy i niepowtarzalny, nie zaś, jak w przypadku przedmiotowej sprawy, gdy użycie rzeczy polega na ciągłym korzystaniu z niej. W związku z tym i ten zarzut nie mógł zostać uwzględniony.

Biorąc pod uwagę powyższe w ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy przedmiotowej sprawy dostarczył podstaw do przyjęcia, iż pozwana spółka bezumownie i w złej wierze korzystała z nieruchomości w postaci działek (...) w zakresie odpowiadającym treści posiadania zależnego, stanowiących własność gminy Ł.. Sama polemika z taką decyzją sądu, bez wskazania argumentów, które podważałyby jej trafność i uzasadniałyby przyjęcie tezy apelującego, czyni zarzut oczywiście bezzasadnym.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).