

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 stycznia 2020 roku strona powodowa (...) S.A. w W. domagała się od strony pozwanej (...) S.A. we W. zasądzenia kwoty 35510,55 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu żądania wskazała, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych w K., obejmujących działkę o numerze (...) o powierzchni 10,47 ha, a także właścicielem znajdujących się na niej urządzeń. Strona powodowa zawarła ze stroną pozwaną umowę najmu części działki o numerze (...) (o, (...)). Pozostała część działki o powierzchni 99553 m² nie została objęta umową, lecz strona pozwana korzystała z niej oraz znajdujących się na jej powierzchni urządzeń kolejowych, a także występowała jako właściciel działki i prawdopodobnie udostępniała ją innym podmiotom. Strona powodowa chciała uzgodnić ze stroną pozwaną zasady korzystania z tej części działki, ale strona pozwana odmówiła. Dlatego też strona powodowa naliczyła stronie pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, obejmujące obowiązujące u strony powodowej stawki za udostępnienie nieruchomości innym podmiotom, a zasadność tego roszczenia (wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w styczniu 2015 roku) została przesądzona prawomocnym nakazem zapłaty tutejszego Sądu, wydanym w dniu 27 listopada 2019 roku w sprawie XV GNc 3754/19. Dochodzona pozwem kwota odpowiadała wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości w lutym 2015 roku.

W dniu 5 czerwca 2020 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądzono kwotę dochodzoną pozwem oraz 4193 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Przede wszystkim podniosła zarzut braku legitymacji procesowej biernej z uwagi na niekorzystanie z nieruchomości (części działki numer (...)) w okresie wskazanym w pozwie (lutym 2015 roku). Zarzuciła bowiem, że działając w przekonaniu o przysługującym jej prawie własności do infrastruktury znajdującej się na spornej części nieruchomości wniosła prawa do tej infrastruktury aportem do (...) spółki z o.o. we W. (w zamian za objęcie jej udziałów). Zarzuciła także, że nie jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z działki, ponieważ była jej posiadaczem w dobrej wierze i nie miała wiedzy o przysługującym stronie powodowej prawie użytkowania wieczystego. Strona pozwana zaprzeczyła wreszcie, aby został jej kiedykolwiek prawidłowo doręczony nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 listopada 2019 roku (wydany przez tutejszy Sąd w sprawie XV GNc 3754/19). Strona pozwana zarzuciła wreszcie, że roszczenia strony powodowej uległy przedawnieniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z dniem 5 grudnia 1990 roku grunty Skarbu Państwa, położone w K. (obręb S.), zapisane w ewidencji gruntów i budynków pod numerem jednostki rejestrowej (...) -1, oznaczone numerami działek (...) o powierzchni 10,47 ha oraz (...) o powierzchni 17,56 ha, dla których Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), znajdujące się w zarządzie (...) S.A. w W., stały się z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego (...) S.A. w W., co zostało stwierdzone decyzją Wojewody (...) z dnia 15 stycznia 1999 roku.

W wyniku komercjalizacji (...) S.A. w W. doszło do przekształcenia tego przedsiębiorstwa w (...) S.A. – (...) S.A. w W. (obecnie (...) S.A. w W.).

(dowód: bezsporne;

decyzja z dnia 15.01.1999 roku – k. 53-55;

wydruki – k. 46-52;

wydruk z księgi wieczystej – k. 352-354;

odpis z KRS – k. 40-45)

Na działce oznaczonej numerem (...) znajdują się drogi szynowe (tory) o numerach 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 205, 207 i 208 oraz posterunek dróżnika, które zostały ujęte w księdze inwentarzowej środków trwałych, stanowiących własność (...) S.A..

(dowód: bezsporne;

wydruk z księgi inwentarzowej – k. 83-84)

Następcą prawnym (...) S.A. jest (...) S.A. we W..

(dowód: bezsporne)

W dniu 10 grudnia 2012 roku została zawarta umowa (...) spółki z o.o. we W., której jedynym wspólnikiem (posiadającym wszystkie udziały) została (...) S.A. we W.. W dniu 18 stycznia 2013 roku (...) spółka z o.o. we W. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Następnie w dniu 27 marca 2013 roku (...) S.A. we W. oświadczyła przed notariuszem P. G. z Kancelarii Notarialnej we W., że jest właścicielem między innymi dróg kolejowych (torów) o numerach 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 207, 208, 307 i 110, znajdujących się na działce gruntu numer (...) i wnosi własność tych dróg (torów) aportem do (...) spółki z o.o. we W. w zamian za objęcie w podwyższonym kapitale tej spółki (...) nowych udziałów.

Objęcie (...) nowych udziałów (...) spółki z o.o. we W. przez (...) S.A. we W. zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 maja 2013 roku.

(dowód: bezsporne;

kopia aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 27.03.2013 roku – k. 212-256;

postanowienie z dnia 15.05.2013 roku – k. 257 i 398;

zaświadczenie o dokonaniu wpisu – k. 258;

tekst jednolity umowy (...) spółki z o.o. – k. 260-269 i 406-415)

W dniu 4 listopada 2015 roku przy udziale przedstawicieli (...) S.A. we W., (...) S.A. w W. oraz (...) spółki z o.o. w K. odbyła się wizja lokalna na działce numer (...), z której sporządzono notatkę. Wskazano w niej, że na działce znajduje się układ torowy i budynek posterunku numer (...), będące własnością (...) S.A. we W., których użytkownikiem jest (...) spółka z o.o. w K., a na dzień sporządzania notatki według oświadczenia przedstawicieli (...) S.A. we W. użytkowane były wyłącznie tory o numerach 106 i 107 wraz z rozjazdami o numerach 205, 113, 112, 111, 106, 105, 104 i 107 oraz budynek posterunku.

(dowód: bezsporne;

notatka z dnia 4.11.2015 roku z załącznikami – k. 270-275)

W dniu 9 lutego 2016 roku (...) S.A. w W. (wynajmujący) zawarła z (...) S.A. we W. (najemcą) umowę najmu terenu o powierzchni 5147 m² na działce gruntu numer (...) (obręb S.). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, począwszy od dnia 1 stycznia 2016 roku. Każda ze stron mogła ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

W §6 umowy najemca zobowiązał się do uiszczania w okresie trwania umowy miesięcznego czynszu najmu w wysokości 1492,63 zł netto (według stawki czynszu wynoszącej 0,29 zł netto za m²). Dodatkowo najemca zobowiązał

się zapłacić wynajmującemu kwotę 53734,68 zł z uwagi na bezumowne korzystanie z terenu wynajmującego w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku.

Przedmiot najmu został wydany najemcy w dniu 17 lutego 2016 roku.

(dowód: bezsporne;

umowa najmu z dnia 9.02.2016 roku z załącznikami – k. 57-75;

protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 17.02.2016 roku – k. 76-80)

W dniu 28 listopada 2017 roku doszło do spotkania przedstawicieli wynajmującego, najemcy oraz przedstawiciela (...) (obecnie (...)) spółki z o.o. w K., podczas którego wynajmujący przedstawił decyzję Wojewody (...) z dnia 15 stycznia 1999 roku, potwierdzającą nabycie przez niego prawa użytkowania wieczystego gruntów oznaczonych numerami (...) i (...) wraz z budynkami, drogami szynowymi i urządzeniami znajdującymi się na tych gruntach. Najemca wskazał wówczas, że był przekonany o przysługującym mu prawie własności grupy torów znajdujących się na terenie działki numer (...), które zostały ujęte w ewidencji środków trwałych jego poprzednika prawnego. Przedyskutowano wówczas możliwości komercyjnego obrotu nieruchomością w postaci działki numer (...), wskazując na konieczność weryfikacji jej stanu prawnego. Najemca uznał za ekonomicznie nieuzasadnioną propozycję wynajmującego dotyczącą wynajęcia mu całej powierzchni działki numer (...). Przedstawiciel (...) (obecnie (...)) spółki z o.o. w K. wyraził natomiast zainteresowanie wynajęciem dwóch torów na warunkach zbliżonych do obecnie obowiązujących w umowie łączącej go z najemcą (...) S.A. we W.).

(dowód: bezsporne;

notatka służbowa z dnia 28.11.2017 roku – k. 81)

W piśmie z dnia 20 grudnia 2017 roku wynajmujący (wskazując, że część działki numer (...) o powierzchni 99553 m², która nie została objęta umową najmu, jest także użytkowana przez najemcę) zaoferował najemcy polubowne zakończenie sporu przez uregulowanie należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku w wysokości 1039333,32 zł, wzywając jednocześnie do dobrowolnej zapłaty tej należności.

(dowód: pismo z dnia 20.12.2017 roku – k. 389)

W dniu 29 grudnia 2017 roku wynajmujący wystawił fakturę VAT nr (...), w której obciążył najemcę kwotą 426126,66 zł za bezumowne korzystanie z gruntu K. w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku. Termin płatności oznaczono na dzień 12 stycznia 2018 roku.

(dowód: faktura VAT – k. 189)

W odpowiedzi na wezwanie w piśmie z dnia 9 stycznia 2018 roku, doręczonym w dniu 19 stycznia 2018 roku, najemca poinformował wynajmującego, że na skutek braku wiedzy o wydaniu decyzji stwierdzającej, że wynajmujący jest właścicielem torów kolejowych znajdujących się na działce numer (...), zakładał, że są one jego własnością. Wobec powyższego najemca uznał roszczenia finansowe wynajmującego za bezpodstawne. Jednocześnie wskazał, że poza terenem objętym umową najmu z dnia 9 lutego 2016 roku od wielu lat nie korzystał z działki gruntu o numerze (...).

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 9.01.2018 roku z dowodem odbioru – k. 209-211)

W dniu 29 stycznia 2018 roku (...) S.A. w W. złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków, Wydziału I Cywilnego wniosek o zaważanie (...) S.A. we W. do próby ugodowej, który obejmował kwotę 426126,66 zł. Wzywający

wskazał, że na powyższą kwotę złożyło się przysługujące mu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania przez przeciwnika z gruntu w K., wynikające z dokumentu księgowego o numerze (...).

W odpowiedzi na wniosek przeciwnik oświadczył, że roszczenia wzywającego są bezpodstawne (wobec braku korzystania przez niego ze spornego gruntu) i odmówił zawarcia ugody.

(dowód: bezsporne;

wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z załącznikami – k. 384-394;

odpowiedź przeciwnika – k. 395)

W dniu 14 czerwca 2018 roku prezes zarządu (...) spółki z o.o. we W. M. M. złożyła oświadczenie, w którym wskazała, że doszło do obniżenia kapitału zakładowego spółki w wyniku powzięcia w dniu 28 listopada 2017 roku przez jedynego wspólnika ((...) S.A. we W.) informacji, że wniesione przez niego aportem pozycje wskazane w §8 lit. b pkt 192-197 aktu założycielskiego spółki nie stanowiły jego własności, ponieważ ich właścicielem stało się z mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 15 stycznia 1999 roku (...) S.A. w W..

(dowód: bezsporne;

oświadczenie z dnia 14.06.2018 roku – k. 259;

tekst jednolity umowy spółki po zmianach – k. 260-269)

W piśmie z dnia 4 lipca 2018 roku (...) spółka z o.o. w K. poinformowała wynajmującego, że nie korzysta z działki numer (...) w całości, lecz na podstawie umowy zawartej z (...) S.A. we W. w dniu 1 czerwca 2016 roku użytkuje jedynie tory komunikacyjne o numerach 106 i 107, rozjazdy o numerach 205, 113, 112, 111, 106, 105, 104 i 107 oraz budynek posterunku dróżnika przejazdowego.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 4.07.2018 roku – k. 276)

(...) S.A. we W. zwróciła się do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu D. K. o sporządzenie protokołu stanu faktycznego działki numer (...) w K. (obręb S.).

W protokole stanu faktycznego z dnia 12 września 2018 roku komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu D. K. wskazał, że tory o numerach 104, 105 i 108 nie noszą śladów użytkowania i są pokryte grubą warstwą rdzy, natomiast tory o numerach 106 i 107 noszą widoczne ślady użytkowania.

(dowód: pismo z dnia 25.09.2018 roku z protokołem i załącznikami – k. 277-336)

W pismach z dnia 24 stycznia 2019 roku oraz z dnia 18 lutego 2019 roku wynajmujący wezwał najemcę do przedstawienia umowy zawartej przez najemcę oraz (...) spółkę z o.o. w K., dotyczącej korzystania z działki ewidencyjnej numer (...) o powierzchni 99553 m².

(dowód: bezsporne;

wezwanie z dnia 24.01.2019 roku z dowodem odbioru – k. 167-169;

wezwanie z dnia 18.02.2019 roku z dowodem odbioru – k. 164-166)

Prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 listopada 2019 roku (w sprawie o sygn. akt XV GNC 3754/19) Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, Wydział XV Gospodarczy zasądził od (...) S.A. we W. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę (...),55 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 stycznia 2018 roku do

dnia zapłaty (z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki o numerze (...) o powierzchni 99553 m² w styczniu 2015 roku) oraz koszty procesu w wysokości 2861 zł.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2020 roku referendarz sądowy nadał powyższemu nakazowi zapłaty klauzulę wykonalności.

(...) S.A. we W. złożyła skargę na powyższe postanowienie referendarza sądowego argumentując, że nakaz zapłaty nie został jej prawidłowo doręczony.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2021 roku tutejszy Sąd utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty.

(dowód: bezsporne;

kopia pozwu – k. 20-38;

nakaz zapłaty z dnia 27.11.2019 roku – k. 39 i 194;

postanowienie z dnia 24.02.2021 roku – k. 425)

W regulaminie pracy bocznicy kolejowej (...) w K., obowiązującym od dnia 1 lutego 2014 roku w (...) (obecnie (...)) spółce z o.o. w K. wskazano, że właścicielem bocznicy kolejowej (...) jest (...) S.A. we W. na podstawie aktu własności, a jej użytkownikiem jest (...) spółka z o.o. w K. na podstawie odrębnej obustronnej umowy (punkt 2 warunków techniczno-ruchowych). W punkcie 4 regulaminu wymieniono natomiast siedmiu współużytkowników bocznicy.

(dowód: bezsporne;

regulamin obowiązujący od dnia 1.02.2014 roku – k. 85-125 i 371-372)

W regulaminie pracy bocznicy kolejowej (...) w K., obowiązującym od dnia 28 września 2017 roku w (...) (poprzednio (...)) spółce z o.o. w K. także wskazano, że właścicielem bocznicy kolejowej (...) jest (...) S.A. we W. na podstawie aktu własności, a jej użytkownikiem jest (...) spółka z o.o. w K. na podstawie odrębnej obustronnej umowy (rozdział I pkt 2).

(dowód: bezsporne;

regulamin obowiązujący od dnia 28.09.2017 roku – k. 126-160 i 373-383)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa domagała się w niniejszej sprawie odszkodowania za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z części działki o numerze (...) (o powierzchni 99553 m²), położonej w K., będącej w użytkowaniu wieczystym (odszkodowanie dotyczyło bezumownego korzystania w lutym 2015 roku).

Bezsporne w niniejszej sprawie były właściwie wszystkie okoliczności, stanowiące podstawę ustalonego stanu faktycznego, a więc przede wszystkim stwierdzenie przez Wojewodę (...) w decyzji z dnia 15 stycznia 1999 roku, że działka numer (...), położona w K. stała się z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego, a znajdujące się na niej budynki i urządzenia przedmiotem własności strony powodowej oraz to, że część dróg kolejowych (szynowych), znajdujących się na terenie tej działki, została ujęta w księdze inwentarzowej środków trwałych jako własność (...) S.A. (których następcą prawnym była strona pozwana). Właściwie poza sporem było także to, że w dniu 27 marca 2013 roku strona pozwana oświadczyła przed notariuszem P. G. z Kancelarii Notarialnej we W., że jest właścicielem między innymi dróg kolejowych o numerach 103, 104, 105, 106 i 110, znajdujących się na działce gruntu numer (...) i wnosi prawo własności tych dróg aportem do (...) spółki z o.o. we W. w zamian za objęcie w podwyższonym kapitale

tej spółki (...) nowych udziałów. Poza sporem było również zawarcie przez strony w dniu 9 lutego 2016 roku umowy najmu części powierzchni działki numer (...) (5147 m²), na której posadowione były drogi kolejowe o numerach 106 i 107 oraz że w umowie tej strona pozwana zobowiązała się zapłacić stronie powodowej dodatkowo kwotę 53734,68 zł za bezumowne korzystanie z wynajmowanego terenu w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku. Poza sporem było wreszcie to, że część wynajętego od strony powodowej terenu (z posadowionymi torami o numerach 106 i 107) była użytkowana przez (...) spółkę z o.o. w K. (na podstawie umowy zawartej ze stroną pozwaną).

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się natomiast do tego, czy strona pozwana była co do zasady zobowiązana do zapłaty stronie powodowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości będącej w jej użytkowaniu wieczystym.

Na wstępie należało rozstrzygnąć jednak, jakie przepisy będą miały zastosowanie w niniejszej sprawie wobec przytoczonych przez stronę powodową okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie pozwu. W ocenie Sądu nie ulegało wątpliwości, że strona powodowa domagała się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, stosownie do art. 224 i 225 k.c.

Należy w tym miejscu podkreślić, że ochrona interesów właściciela (użytkownika wieczystego) i przywracania zakłóconej równowagi następuje na szczególnej podstawie art. 224 i 225 k.c., wyłączającej w zakresie roszczeń uregulowanych w tych przepisach inne podstawy odpowiedzialności, na przykład odszkodowawczą lub z bezpodstawnego wzbogacenia, które mają zastosowanie tylko w zakresie, w jakim problem wzajemnych rozliczeń między właścicielem a posiadaczem nie został uregulowany w art. 222-231 k.c. (stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2000 roku, IV CKN 1159/00, LEX nr 52472 czy w uchwale z dnia 11 maja 1972 roku, III CZP 22/72, OSNCP 1972, nr 12, poz. 213).

Art. 224 i 225 k.c. posługują się pojęciem wynagrodzenia, a nie odszkodowania, toteż przepisy o wynagrodzeniu szkody (odszkodowaniu) wyrządzonej czynem niedozwolonym albo niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania nie mają zastosowania do rozliczeń między właścicielem i posiadaczem, wynikających ze zdarzeń, o których mowa w art. 224-225 k.c.

Zgodnie z art. 224 §1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Zgodnie zaś z §2 tego przepisu, od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Nie ulega zatem wątpliwości, że dochodzenie należności za bezumowne korzystanie z rzeczy (nieruchomości czy ruchomości) oparte jest na przepisach o ochronie własności, a w szczególności na przytoczonych przepisach art. 224 i 225 k.c. Regulacja prawna zawarta w tych przepisach wskazuje, że samoistny posiadacz w złej wierze, jak i samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z rzeczy. Treść przepisów art. 224 i 225 k.c. oraz brak odrębnej regulacji prawnej dotyczącej obowiązków posiadacza rzeczy po utracie tytułu prawnego do władania nimi wskazują, że wymienione przepisy mogą być podstawą roszczeń właścicieli przeciwko bezprawnym

posiadaczom ruchomości (czy nieruchomości) o wynagrodzenie za korzystanie z nich. Właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 23 maja 1975 roku, II CR 208/75, LEX nr 7707 oraz z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, LEX nr 52680).

Zgodnie z art. 233 k.c. użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób w granicach, określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Nie ulega przy tym wątpliwości, że wieczystemu użytkownikowi przysługuje petytoryjna i posesoryjna ochrona jego prawa, przy odpowiednim zastosowaniu środków przysługujących w tym celu właścicielowi. Dlatego też art. 222-230 k.c. oraz art. 343-347 k.c. mają odpowiednie zastosowanie. Wynika z tego zatem, że także użytkownik wieczysty może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, stosownie do treści art. 224-225 k.c.

Jak już wyżej wskazano, z przytoczonych przez stronę powodową w pozwie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie niewątpliwie wynikało, że roszczenie dochodzone pozwem stanowi roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 i 225 k.c.). W ocenie Sądu nie ulega także wątpliwości, że w sprawie XV GNc 3754/19 (w której strona powodowa również domagała się od strony pozwanej zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z części działki numer (...) o powierzchni 99553 m², ale za wcześniejszy okres) strona powodowa także dochodziła wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (w tamtej sprawie też opierała swoje roszczenie na użytkowaniu wieczystym nieruchomości).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 listopada 2019 roku (w sprawie o sygn. akt XV GNc 3754/19) Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, Wydział XV Gospodarczy zasądził od (...) S.A. we W. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę (...),55 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty (z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki o numerze (...) o powierzchni 99553 m² w styczniu 2015 roku) oraz koszty procesu w wysokości 2861 zł. Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2020 roku referendarz sądowy nadał powyższemu nakazowi zapłaty klauzulę wykonalności. Strona pozwana złożyła skargę na powyższe postanowienie referendarza sądowego argumentując, że nakaz zapłaty nie został jej prawidłowo doręczony, ale postanowieniem z dnia 24 lutego 2021 roku Sąd utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

W ocenie Sądu w takiej sytuacji nie będzie miała jednak zastosowania wynikająca z art. 365 §1 k.p.c. (w zw. z art. 480² §4 k.p.c.) zasada mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądowego.

Zgodnie z art. 365 §1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i organy państwowe. W praktyce oznacza to, że sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak to przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku. Tym samym skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to, że przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana. Chodzi tu zatem o ograniczenie dowodzenia faktów (objętych prejudycjalnym orzeczeniem), a nie tylko o ograniczenie poszczególnych środków dowodowych. Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lipca 2002 roku, V CKN 1110/00, LEX nr 74492.

Należy jednak wskazać, że jeśli w jednym postępowaniu Sąd oceni istnienie konkretnego stosunku prawnego (ponieważ zasądzi mające wynikać z niego świadczenie), to Sąd w innym postępowaniu nie zawsze jest tą oceną związany (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2016 roku, III CSK 276/15, LEX nr 2044479). Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, w której Sąd w tym pierwszym postępowaniu w ogóle nie badał (w sensie dowodowym) danej kwestii, a więc w istocie jej nie rozstrzygał, a oparł się jedynie na twierdzeniach strony.

Trzeba w tym miejscu także wskazać, że związanie prawomocnym nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym (w sprawie o sygn. akt XV GNC 3754/19) doprowadziłoby w niniejszej sprawie do naruszenia autonomii jurysdykcyjnej sądu. Roszczenie strony powodowej objęte tym orzeczeniem (o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z części działki numer (...) w styczniu 2015 roku) zostało bowiem uwzględnione przez referendarza sądowego bez przeprowadzenia postępowania dowodowego (jedynie na podstawie twierdzeń strony powodowej). W postępowaniu tym nie doszło zatem do wiążącego rozstrzygnięcia (przesądzenia), czy strona pozwana w sposób faktyczny bezumownie korzystała ze spornej działki. Nie ulega przy tym wątpliwości, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, należne właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) rzeczy od jej posiadacza, przysługuje jedynie wtedy, gdy posiadacz faktycznie z niej korzystał. Trzeba w tym miejscu jeszcze podkreślić, że wprawdzie strona pozwana uchybiła terminowi do zaskarżenia nakazu zapłaty, na skutek czego doszło do jego uprawomocnienia i nadania mu klauzuli wykonalności, jednak czynności procesowe podjęte przez stronę pozwaną (zmierzające do wzruszenia postanowienia o nadaniu nakazowi zapłaty klauzuli wykonalności) niewątpliwie świadczyły o tym, że nie zgadzała się ona z treścią tego orzeczenia i kwestionowała istnienie zobowiązania do zapłaty kwot nim objętych. Na takie okoliczności wskazywała także w niniejszym postępowaniu.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę nie ulega zatem wątpliwości, że Sąd w niniejszej sprawie był uprawniony do oceny zasadności roszczeń strony powodowej w oparciu o własne ustalenia faktyczne.

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić należy, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć także należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna. Z zasady nie dotyczy to więc przedsiębiorcy, którego profesjonalizm powinien obejmować także sferę funkcjonowania w obrocie prawnym.

Nadto w postępowaniu w sprawach gospodarczych reguły powyższe zostały zastrzeżone z uwagi na treść przepisu art. 458⁵ k.p.c. Stosownie do §1 wskazanego przepisu powód jest obowiązany powołać wszystkie twierdzenia i dowody w pozwie, a pozwany – w odpowiedzi na pozew (której odpowiednikiem jest sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym). Zgodnie natomiast z §4 twierdzenia i dowody powołane z naruszeniem wskazanej wyżej regulacji podlegają pominięciu, chyba że strona uprawdopodobni, że ich powołanie nie było możliwe albo że potrzeba ich powołania wynikała później. W takim przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich poparcie powinny być powołane w terminie dwóch tygodni od dnia, w którym ich powołanie stało się możliwe lub wynikała potrzeba ich powołania. W postępowaniu w sprawach gospodarczych obie strony procesu tracą zatem prawo powoływania twierdzeń, zarzutów oraz dowodów na ich poparcie, nie powołanych w pozwie oraz odpowiedzi na pozew (sprzeciwie od nakazu zapłaty), bez względu na ich znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, chyba że wykażą, iż ich powołanie w pozwie albo w sprzeciwie nie było możliwe, albo że potrzeba powołania wynikała później. Funkcją tych przepisów jest zdyscyplinowanie stron procesu poprzez zagrożenie prekluzją dowodową.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą, wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powód składając pozew powinien udowodnić fakty, które w jego ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks

postępowania cywilnego. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pozwie, bowiem to on domaga się zapłaty i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być jednak pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei – na pozwanym.

Strona pozwana zarzuciła przede wszystkim brak legitymacji procesowej biernej z uwagi na niekorzystanie ze spornej części działki numer (...) (wobec wniesienia aportem do (...) spółki z o.o. we W. posadowionej na niej infrastruktury kolejowej) w okresie, za który strona powodowa domagała się zapłaty wynagrodzenia.

Legitymacja należy do kategorii materialnych przesłanek procesowych, a jej brak skutkuje oddaleniem powództwa. Jej źródła należy poszukiwać w cywilnym prawie materialnym, w szczególności zaś odnosi się ona do konkretnego stosunku zobowiązaniowego. Ponadto legitymacja procesowa, pozostając w związku z przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego, stanowi konieczną przesłankę merytorycznego zakończenia postępowania. O istnieniu legitymacji, zarówno czynnej, jak i biernej, decyduje prawo materialne na podstawie podanego w pozwie stanu faktycznego.

W prawie procesowym nie została określona *expressis verbis* legitymacja procesowa. Pozostaje ona jednakże w związku z przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego co do istoty sprawy. O istnieniu czy braku legitymacji procesowej decyduje finalnie prawo materialne związane z konkretną sytuacją będącą przedmiotem sporu między stronami. Występujący w procesie cywilnym spór o prawo zakłada istnienie dwóch przeciwstawnych stron procesowych, z których jedna jest powodem, to jest podmiotem, który we własnym imieniu występuje do sądu z żądaniem udzielenia ochrony prawnej, a druga pozwanym, to jest podmiotem, przeciwko któremu żądanie tej ochrony jest skierowane. Aby dany podmiot mógł skutecznie występować w procesie cywilnym w charakterze strony i osiągnąć zamierzony przez siebie cel posiadać musi zdolność sądową, zdolność procesową i zdolność postulacyjną. Należy od nich odróżnić legitymację procesową opartą na przepisach prawa materialnego, która nie pozostając co prawda w związku z samym pojęciem strony procesowej, ma decydujące znaczenie dla treści rozstrzygnięcia sądowego, jakie w stosunku do stron ma być wydane.

O legitymacji procesowej strony mówimy wówczas, gdy na podstawie przepisów prawa materialnego strona uprawniona jest do występowania w konkretnym postępowaniu w charakterze strony powodowej lub strony pozwanej, to jest gdy z wiążącego strony procesowe stosunku prawnego wynika zarówno uprawnienie powoda do zgłoszenia konkretnego żądania, jak również obowiązek pozwanego do jego spełnienia. Zajmowanie przez podmiot stanowiska strony w procesie, to jest powoda lub pozwanego, niesie za sobą określone konsekwencje procesowe co do sposobu zachowania się, kolejności dokonywanych czynności procesowych i ich treści.

Powód występując ze swoim roszczeniem powinien wykazać jego zasadność celem uzyskania zgodnego z nim wyroku sądowego, pozwany zaś, chcąc temu przeciwdziałać, musi podjąć obronę wytaczając zarzuty procesowe. Legitymacja procesowa to zatem nic innego jak uprawnienie do występowania w procesie w charakterze strony w konkretnej sprawie, czyli na podstawie konkretnego stosunku prawnego.

Należy w tym miejscu jeszcze podkreślić, że strona pozwana wprawdzie zarzuciła w sprzeciwie od nakazu zapłaty brak biernej legitymacji procesowej, jednak nie ulega wątpliwości, że kwestię legitymacji procesowej Sąd bierze pod uwagę z urzędu.

Trzeba także raz jeszcze zaznaczyć, że w ocenie strony pozwanej brak biernej legitymacji procesowej miał wynikać z tego, że w 2013 roku wniosła ona aportem do (...) spółki z o.o. we W. prawo do infrastruktury znajdującej się na części działki numer (...), a tym samym w rzeczywistości nie korzystała z niej w okresie, za który strona powodowa domagała się w niniejszej sprawie zapłaty wynagrodzenia.

W ocenie Sądu powyższy zarzut braku legitymacji procesowej zasługiwał na uwzględnienie. Nie ulega bowiem wątpliwości (co stanowiło właściwie okoliczność bezsporną), że drogi szynowe (tory o numerach 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 205, 207 i 208) oraz posterunek dróżnika, znajdujące się na działce o numerze (...), zostały ujęte

w księdze inwentarzowej środków trwałych jako własność (...) S.A., których następcą prawnym była strona pozwana. Bezsporne było także to, że w dniu 27 marca 2013 roku strona pozwana ((...) S.A. we W.), przekonana o przysługującym jej prawie własności do powyższych dróg szynowych, oświadczyła przed notariuszem P. G. z Kancelarii Notarialnej we W., że jest ich właścicielem i wniosła prawo własności tych dróg aportem do (...) spółki z o.o. we W. w zamian za objęcie w podwyższonym kapitale tej spółki (...) nowych udziałów (informacja o objęciu tych udziałów została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego). Poza sporem było wreszcie to, że po uzyskaniu przez stronę pozwaną informacji o przysługującym stronie powodowej prawie własności tych dróg kolejowych (co bezspornie nastąpiło w dniu 28 listopada 2017 roku) (...) spółka z o.o. we W. obniżyła swój kapitał zakładowy o kwotę odpowiadającą wartości aportu spornych torów szynowych i złożyła w dniu 14 czerwca 2018 roku oświadczenie w tym przedmiocie.

Trzeba w tym miejscu także podkreślić, że strona powodowa nie zakwestionowała prawdziwości wskazanych wyżej dokumentów oraz ich treści. W zasadzie nie odniosła się ona także precyzyjnie do zarzutu braku legitymacji procesowej biernej (zarzucając jedynie bezskuteczność umowy wniesienia infrastruktury kolejowej aportem do (...) spółki z o.o. z uwagi na to, że nie stanowiła ona własności strony pozwanej oraz wskazując na sprzeczności w stanowisku strony pozwanej).

Nie ulega jednak wątpliwości (abstrahując w tym momencie od oceny prawnej skuteczności wniesienia aportu do (...) spółki z o.o.), że wskazane wyżej działania strony pozwanej, polegające na złożeniu oświadczenia o wniesieniu aportem do (...) spółki z o.o. spornych dróg kolejowych w zamian za objęcie nowych udziałów spółki i wpisanie zmian w tym przedmiocie do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a następnie obniżenie kapitału zakładowego tej spółki po uzyskaniu informacji o prawie własności przysługującym stronie powodowej (oraz chronologia tych zdarzeń) dowodziła w ocenie Sądu, że co najmniej od 2013 roku strona pozwana nie korzystała ze spornej części działki numer (...). Na takie okoliczności zresztą wskazywała konsekwentnie w niniejszym postępowaniu.

Trzeba w tym miejscu dodatkowo wskazać, że drogi kolejowe (tory) są niewątpliwie częścią składową nieruchomości, na których są usytuowane. Nie sposób zatem przyjąć, że możliwe było korzystanie niezależnie z gruntu (działki numer (...)) oraz dróg kolejowych (torów) przez dwa różne podmioty. Zasady doświadczenia życiowego także wskazują, że w sytuacji korzystania z dróg kolejowych, nieruchomości, na których były one usytuowane, użytkowane były jednocześnie wyłącznie do przewozów kolejowych po tych torach. Dlatego też w ocenie Sądu wniesienie (aktem notarialnym) aportem do (...) spółki z o.o. we W. własności torów (dróg szynowych) oznaczało tym samym, że strona pozwana nie mogła w sposób faktyczny korzystać (i nie korzystała) z nieruchomości (działki numer (...)), na której tory te zostały posadowione.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że w sytuacji złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia o wniesieniu aportem własności infrastruktury posadowionej na działce nr (...) do (...) spółki z o.o. we W. zasady doświadczenia życiowego wskazywały także, że celem tej czynności było przeniesienie nie tylko prawa własności (abstrahując od skuteczności tej czynności), ale również posiadania spornych dróg kolejowych (nieruchomości), umożliwiając w ten sposób korzystanie z nich (...) spółce z o.o. w zamian za objęcie jej udziałów.

Podkreślić po raz kolejny w tym miejscu należy, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, należne właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) od jej posiadacza, przysługuje jedynie wtedy, gdy posiadacz ten faktycznie z niej korzystał. W niniejszym postępowaniu strona pozwana zaprzeczyła natomiast, aby w okresie, za który strona powodowa domagała się zapłaty wynagrodzenia, korzystała ze spornej części działki numer (...), a strona powodowa nie wykazała okoliczności przeciwnej.

Zauważyć w tym miejscu jeszcze należy, że twierdzenia o korzystaniu przez stronę pozwaną ze spornej części działki strona powodowa wywodziła przede wszystkim z faktu wskazania w regulaminach pracy bocznicy kolejowej (...) w K. (obejmującej sporną część działki), obowiązujących od dnia 1 lutego 2014 roku oraz od dnia 28 września 2017 roku w (...) (poprzednio (...)) spółce z o.o. w K., że właścicielem bocznicy kolejowej (...) była (...) S.A. we W. na podstawie aktu własności, a jej użytkownikiem (...) spółka z o.o. w K. na podstawie odrębnej obustronnej umowy.

Nie ulega jednak wątpliwości, że dokumenty te nie pochodziły od strony pozwanej. Nie mogła ona zatem ponosić odpowiedzialności za ich treść. Podkreślenia wymaga przy tym, że przedłożone przez stronę powodową dokumenty należały do kategorii dokumentów prywatnych. Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Wskazać przy tym należy, że z takim dokumentem nie wiąże się domniemanie prawne, iż jego treść przedstawia rzeczywisty stan rzeczy (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2000 roku, I CKN 804/98, LEX nr 50890). Powszechnie przyjmuje się zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie, że dokument prywatny nie korzysta z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, a każda osoba mająca w tym interes prawny może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistemu (tak na przykład Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 1982 roku, III CRN 65/82, LEX nr 8414). Dokumenty prywatne mogłyby być uznane za wiążące jedynie w przypadku ich niekwestionowania przez stronę przeciwną. Sąd może bowiem wyrokować także w oparciu o treść takich dokumentów (prywatnych), ale jedynie w sytuacji, gdy ich treść nie została zaprzeczona w sporze przez stronę przeciwną (strona pozwana kwestionowała w tym zakresie treść tych regulaminów) lub gdy została potwierdzona innymi środkami dowodowymi (co w niniejszej sprawie nie nastąpiło).

Nie ulega także wątpliwości, że zamieszczenie na stronie internetowej informacji o dostępie do infrastruktury i możliwości świadczenia usług przewozowych na szeroką skalę także nie dowodzi w ocenie Sądu tego, że strona pozwana w lutym 2015 roku korzystała ze spornych nieruchomości.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynikało także, aby strona pozwana udostępniała sporną część działki numer (...) (lub też znajdującą się na niej infrastrukturę kolejową) innym podmiotom. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w piśmie z dnia 4 lipca 2018 roku (...) spółka z o.o. w K. poinformowała stronę powodową, że nie korzysta z działki numer (...) w całości, lecz na podstawie umowy zawartej z (...) S.A. w dniu 1 czerwca 2016 roku użytkuje jedynie tory komunikacyjne o numerach 106 i 107, rozjazdy o numerach 205, 113, 112, 111, 106, 105, 104 i 107 oraz budynek posterunku dróżnika przejazdowego. Poza sporem było natomiast to, że wymieniona w tym piśmie infrastruktura kolejowa znajdowała się na terenie nieruchomości wynajmowanej przez stronę pozwaną od strony powodowej. Podkreślenia wymaga przy tym, że już w piśmie z dnia 9 stycznia 2018 roku (k. 209-211), skierowanym do strony powodowej w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornego gruntu strona pozwana wskazała, że poza terenem objętym umową najmu z dnia 9 lutego 2016 roku od wielu lat nie korzysta z działki gruntu o numerze (...), a zarzuty w tym przedmiocie konsekwentnie popierała również w toku postępowania pojednawczego, zainicjowanego przez stronę powodową (w sprawie XV GCo 187/18) oraz w niniejszej sprawie.

Ustalając stan faktyczny i wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie Sąd oparł się na przedstawionych przez strony dokumentach prywatnych, których treść co do zasady nie była kwestionowana. Sąd na podstawie art. 235² §1 pkt 2 i 5 k.p.c. oddalił jedynie wnioski strony powodowej o dopuszczenie dowodu opinii biegłego sądowego oraz o zobowiązanie strony pozwanej do przedłożenia dokumentów. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wszystkie okoliczności, na które dowody te zostały powołane albo zostały udowodnione innymi środkami dowodowymi (dokumentami), albo były bezsporne, albo nie były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Biorąc zatem wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę skoro strona powodowa nie wykazała, aby przysługiwało jej roszczenie dochodzone pozwem (wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości), to na podstawie art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 6 k.c. powództwo podlegało oddaleniu, jak w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Mając na względzie wynik sprawy stronie pozwanej należał się zwrot kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł, ustalone zgodnie z §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1804 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie.