

Sygn. akt I ACa 742/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa I. B.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T., (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w T., (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 marca 2017 r. sygn. akt I C 2096/15

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata L. P. kwotę 6 642 zł, w tym 1 242zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Rygiel SSA Robert Jurga

I ACa 742/17

UZASADNIENIE

Powódka I. B. domagała się zasądzenia od stron pozwanych: **1/** (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T., **2/** (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. i **3/** (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w T. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonych w T. przy ul. (...),

objętych księgą wieczystą nr (...), których użytkownikiem wieczystym jest powódka i jej były mąż, M. B., następujących kwot:

- od pozwanej ad. 1 kwoty 185.161 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 29 października 2010r. do dnia 12 stycznia 2013r. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu,

- solidarnie od wszystkich trzech pozwanych kwoty 252.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości od dnia 13 stycznia 2013r. do dnia 13 stycznia 2016r. z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia odpisu pozwu.

Nadto powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanych spółek solidarne kosztów procesu.

Pozwane:1/ (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T., **2/** (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T. oraz **3/** (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w T. wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, zarzucając, że powódka nie posiada legitymacji czynnej, gdyż nie jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowych nieruchomości, jako że jej prawo użytkowania wieczystego nie jest wpisane do księgi wieczystej. Nawet gdyby przyjąć, że powódce przysługuje takie prawo to użytkownikiem wieczystym jest również jej były mąż, L. B., który wyraził zgodę na korzystanie z tych nieruchomości przez pozwane spółki. Pozwane podniosły, że korzystały z nieruchomości tylko w niewielkiej części, a powódka nigdy nie występowała przeciwko nim o opuszczenie nieruchomości, a tym samym nie przysługuje jej roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Wreszcie pozwana (...) sp. z o.o. zarzuciła, że nie zajmowała nigdy przedmiotowych nieruchomości, gdyż nie prowadzi ona działalności gospodarczej, a jest jedynie komplementariuszem w spółce komandytowej – (...) sp. z o.o. sp. k.

Wyrokiem z dnia 3 marca 2017 r., sygn. akt IC 2096/15, Sąd Okręgowy: I/ oddalił powództwo, II/ nie obciążył powódki kosztami procesu, III/ orzekł o kosztach pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy uznał za bezsporne, że w dniu 29 kwietnia 2004r. powódka nabyła za środki pochodzące z majątku wspólnego powódki i jej męża L. B. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w T. przy ul. (...):

a) objętej księgą wieczystą nr (...), składającej się z działek o numerach: (...), (...), (...) o łącznej pow. 0,5718 ha oraz stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności zabytkowego budynku magazynowego szybu (...),

b) objętej księgą wieczystą nr (...), składającej się z działki nr (...), o pow. 1,6900 ha.

(...) te znajdują się w rejonie Kopalni (...) w N., na terenie nieczynnej kopalni (...).

W dniu 29 października 2010r. została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy powódką a spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), położonej w T., składającej się z działek o numerach: (...), (...) i (...) oraz stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności zabytkowego budynku tzw. szybu (...) i budynku magazynowego szybu (...).

Wyrokiem z dnia 23 września 2013r. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie o sygn. akt I C 207/12 ustalił, iż umowa ta jest nieważna. Apelację pozwanej spółki od powyższego wyroku w dniu 25 kwietnia 2014r. oddalił Sąd Apelacyjny w Krakowie (sygn. akt I ACa 203/13).

Na podstawie wyżej wskazanych orzeczeń Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym (...) w K. w dniu 1 października 2014r. dokonał wpisu powódki jako użytkownika wieczystego ww. nieruchomości. Następnie postanowieniem z dnia 3 listopada 2014r. Sąd Rejonowy (...) w K. utrzymał w mocy zaskarżony wpis, a postanowieniem z dnia 19 stycznia 2015r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił apelację pozwanej spółki (...) sp. z o.o. Jednak w dniu 21 kwietnia 2016r. postanowienie to zostało uchylone przez Sąd Najwyższy po rozpoznaniu kasacji (sygn. III CSK 223/15), po czym Sąd Okręgowy w Krakowie zmienił zaskarżone postanowienie z dnia 19 stycznia 2015r. i oddalił wniosek o wpis powódki

do księgi wieczystej. W konsekwencji ponownie wpisano do ksiąg wieczystych jako użytkownika wieczystego wyżej wskazanych (...) sp. z o.o. w T..

Powódka złożyła w Sądzie Rejonowym (...) w K. pozew przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych o numerach: (...) i (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Prawomocnym już wyrokiem z dnia 25 listopada 2016r. Sąd nakazał, aby w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) oraz w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) wykreślić wpis dotyczący dotychczasowego użytkownika wieczystego (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. i wpisać rzeczywistych współużytkowników wieczystych: I. B. i L. B. w udziałach po 1/2 części.

Kolejno Sąd Okręgowy ustalił, że Spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. została założona przez męża powódki L. B. w 2007r. Jej siedziba znajdowała się przy ul. (...) w T. na posesji zamieszkiwanej przez małżonków B.. Od ok. 2008r. część samochodów ciężarowych należących do spółki zaczęło parkować na nieruchomości (...) zakupionej w 2004r. Powodem tego była zbyt mała ilość miejsca postojowego na nieruchomości przy ul. (...). Całą swą działalność spółka przeniosła na tę nieruchomość dopiero na przełomie lipca i sierpnia 2011r. Na tamtej nieruchomości postawiono wówczas blaszaki pod warsztat dla mechaników, oraz budynek z przeznaczeniem na biuro. Obok biura został postawiony „domek holenderski”, który miał służyć dla kierowców. Z kolei L. B. umieścił na tej nieruchomości kojce pod hodowlę psów.

Spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. powstała w dniu 29 marca 2013r. Jej jedynym wspólnikiem jest L. B..

Spółka (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w T. powstała w dniu 8 kwietnia 2013r. Jej wspólnikami jest L. B. oraz spółka (...) sp. z o.o., która jako komplementariusz jest uprawniona do reprezentacji spółki (...) sp. z o.o. sp. k.

Prezesem Zarządu spółki (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. a zarazem uprawnionym do jednoosobowej reprezentacji tych spółek jest L. B..

Pozwane spółki zatrudniają łącznie ok. 20 osób. Spółka (...) posiada 8 aut, wcześniej miała 7 samochodów ciężarowych. Spółka (...) sp. z o.o. sp.k. posiada 4 auta. Spółka (...) sp. z o.o. nie posiada samochodów. Budynki po kopalni znajdują się w bardzo złym stanie technicznym i żadna z pozwanych spółek z nich nie korzysta. Hodowlę psów L. B. na spornej nieruchomości zakończył w 2014r.

Nabycie nieruchomości (...) w 2004r. nastąpiło z przeznaczeniem na prowadzenie na niej działalności gospodarczej. Po nabyciu powódka i jej ówczesny mąż, L. B., ogrodzili nieruchomość i rozpoczęli jej przystosowywanie na „bazę” dla ciężarówek.

Od ok. 2008r. między powódką i L. B. trwał konflikt. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 listopada 2011r. orzeczony został ich rozwód.

Powódka nie sprzeciwiała się nigdy przeniesieniu spółki (...) sp. z o.o. na nieruchomość (...) i korzystaniu z tej nieruchomości przez spółkę. Akceptowała to, że samochody spółki tam parkują, bo spółkę prowadził jej mąż a ona nigdy mu się nie sprzeciwiała. Z czasem powódka dowiedziała się, że powstały dwie nowe spółki, które prowadził L. B.. Nie miała wiedzy, do której ze spółek należą poszczególne ciężarówki znajdujące się na (...).

Wolą L. B., będącego przedstawicielem pozwanych spółek, było korzystanie przez spółki z wyżej opisanych nieruchomości, choć nie zawierał on w tym przedmiocie żadnych pisemnych umów ze spółkami.

Przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie powódka nie zgłaszała żadnych roszczeń w stosunku do pozwanych spółek o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Nie miała nawet zamiaru czynić tego. Skierowanie żądań zostało spowodowane wyłącznie tym, że powódka została obciążona wysokim podatkiem od nieruchomości, na zapłatę którego powódka nie ma pieniędzy.

W toku postępowania dotyczącego ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości Burmistrz Gminy K. ustalił, że w 2015r. spółka (...) sp. z o.o. na cele prowadzonej działalności zajmowała 0,25 ha działki nr (...), natomiast spółka (...) sp. z o.o. sp. k. od 2013r. do 2016r. zajmowała obszar 0,15 ha działki nr (...).

Oceniając powyższe fakty Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne. Sąd Okręgowy przytoczył in extenso przepisy art. 233 k.c. oraz art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Uznał Sąd, że mimo braku przepisu, który wprost przewidywałby stosowanie wyżej przywołanych regulacji w stosunku do użytkownika wieczystego, w judykaturze powszechnie przyjmuje się, że przepisy te stosuje się również do niego. Prawo użytkowania wieczystego podlega bowiem ochronie takiej, jak prawo własności, co wynika z ukształtowania treści prawa użytkowania wieczystego (art. 233 k.c.) analogicznie jak treści prawa własności (art. 140 k.c.); zarówno właściciel, jak i użytkownik wieczysty wykonują swe prawo „z wyłączeniem innych osób”. W konsekwencji użytkownik wieczysty, tak jak właściciel rzeczy, może domagać się od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez jej posiadacza.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważał czy powódka w okresie wskazanym w pozwie była użytkownikiem wieczystym nieruchomości, gdyż okoliczność ta była kwestionowana przez strony pozwane, powołując się na brak wpisania prawa powódki do księgi wieczystej. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na przepis art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r., poz. 2147 j.t.), z którego wynika wymóg wpisu w księdze wieczystej, zarówno w przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, jak i w przypadku przenoszenia prawa użytkowania wieczystego na inną osobę, co oznacza. Oznacza to, że wpis do księgi ma w tych przypadkach znaczenie konstytutywne, a tym samym prawo użytkowania wieczystego nie powstaje ani nie zostaje przeniesione bez wpisu do księgi wieczystej. Jednakże w rozpoznawanej sprawie występuje sytuacja specyficzna – powódka była użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a wpisanie innego użytkownika w jej miejsce nastąpiło na podstawie nieważnej umowy, po czym prawomocnym już wyrokiem uzgadniającym treść księgi wieczystej zostało ustalone, że powódce i jej byłemu mężowi przysługuje prawo użytkowania wieczystego. O ile zatem przed wydaniem tego wyroku tutejszy Sąd nie mógł samodzielnie dokonać takiego ustalenia, gdyż stanowiłoby to naruszenie prawomocnego orzeczenia o wpisie, to obecnie wpis innego podmiotu został już obalony i pomimo braku dokonania nowego wpisu wiążąca jest treść wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej. Sąd odwołał się też do przepisu art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2016r., poz. 790, j.t.), wpis do księgi ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a więc prawo powstanie w istocie z dniem złożenia wniosku, który stał się podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Podsumowując ten wątek Sąd Okręgowy uznał, że powódce przysługuje i przysługiwało w okresie wskazanym w pozwie prawo użytkowania wieczystego w udziale 1/2 części. Mogą jej zatem – co do zasady – przysługiwać roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powstają jednak wyłącznie wówczas, gdy jej posiadacz (samoistny bądź zależny) korzysta z rzeczy bez tytułu prawnego. Jeżeli natomiast przysługuje mu tytuł prawny skuteczny wobec właściciela (użytkownika wieczystego), to nie ma obowiązku zapłaty tego wynagrodzenia. Z ustaleń faktycznych sprawy wynika, że powódka wyrażała zgodę na korzystanie z nieruchomości na potrzeby działalności gospodarczej prowadzonej przez jej męża L. B. w formie spółek i to również po orzeczeniu rozwodu, zwłaszcza, że nieruchomość została nabyta właśnie z przeznaczeniem na taką działalność. Przed złożeniem pozwu powódka nie domagała się żadnego wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości i to także wówczas, gdy w 2013 roku dowiedziała się, że jej były mąż założył dwie nowe spółki. Zachowanie powódki w sposób jednoznaczny wskazuje na wyrażenie woli oddania przedmiotowej nieruchomości (...)w użyczenie, które jest nieodpłatne, a później także pozostałym spółkom prowadzonym przez L. B.. Powódka w całości akceptowała działalność spółek na nieruchomości.

Kolejno Sąd Okręgowy zauważył, że prawo użytkowania wieczystego przysługiwało także w 1/2 części L. B.. Był on członkiem zarządu obu pozwanych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, z których jedna jest komplementariuszem trzeciej pozwanej spółki. Również on nieodpłatnie udostępniał tym spółkom nieruchomość. Zarówno zatem zachowanie powódki, jak i L. B., w sposób czytelny i pozbawiony jakichkolwiek wątpliwości wskazywało w okresie objętym żądaniem pozwu na ich wolę nieodpłatnego udostępniania nieruchomości pozwanym

spółkom. Tym samym, wbrew twierdzeniom pozwu, pozwane, poprzez czynności konkludentne, posiadały tytuł prawny do zajmowania spornej nieruchomości. Błędna jest zatem ocena, że pozwane zajmowały nieruchomość bez tytułu prawnego.

Sąd odwołał się tu do przepisu art. 710 k.c., który przytoczył. W okolicznościach niniejszej sprawy usprawiedliwiony jest wniosek, iż właśnie w sposób dorozumiany strony zawarły umowę użyczenia. Nawet po rozwodzie powódki z L. B., powódka godziła się na korzystanie przez pozwane spółki z nieruchomości, gdyż w żaden sposób nie okazała woli wypowiedzenia umowy użyczenia, w szczególności nie żądała oddania jej rzeczy ani też nie konstruowała wobec pozwanych roszczeń finansowych z tego tytułu. Skoro powódka w okresie objętym żądaniem pozwu nie domagała się od pozwanych opuszczenia i wydania nieruchomości ani nie wyraziła w inny sposób jej woli zakończenia stosunku użyczenia i to nawet wówczas, gdy stosunki rodzinne między nią a L. B. uległy pogorszeniu, to nie odpadła podstawa prawna do zajmowania przez spółki nieruchomości, mająca źródło w konkludentnej umowie użyczenia i nie doszło do utraty przez pozwane tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości.

Dlatego też, w ocenie Sądu Okręgowego, powódce nie przysługują roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie przez strony pozwane z nieruchomości w okresie wskazanym w pozwie.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd miał na uwadze, że powódka dochodziła praw, które wynikają z przysługującego jej użytkowania wieczystego nieruchomości. Jakkolwiek z uwagi na wyżej wskazane okoliczności roszczenia powódce nie przysługiwały, to był to efekt nieodpłatnego oddania ich do korzystania przez pozwane spółki. Korzyści z nieruchomości uzyskiwały strony pozwane, powódka nie otrzymywała nic w zamian i przed złożeniem pozwu nie domagała się z tego tytułu żadnych korzyści. Co więcej, wystąpienie z żądaniem wskazanymi w pozwie było wynikiem wyłącznie obciążenia powódki bardzo wysokim podatkiem od nieruchomości, którego nie jest ona w stanie uiścić. Motywacja kierująca powódką w żaden sposób nie może zatem zasługiwać na dezaprobatę. Sąd miał też na uwadze korzyści uzyskiwane przez pozwane spółki z nieodpłatnego posiadania nieruchomości, których prawo użytkowania wieczystego przysługuje w 1/2 części powódce. Uwzględniając dodatkowo bardzo trudną sytuację materialną powódki, Sąd Okręgowy uznał, że sprzeczne z zasadą uczciwości byłoby obciążanie powódki kosztami procesu.

Wyrok Sądu Okręgowego, w części oddalającej jej powództwo (punkt I), **zaskarżyła apelacją powódka**, zarzucając:

1/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak rozważania zebranego w sprawie materiału dowodowego i dowolne, nielogiczne, sprzeczne z doświadczeniem życiowym przyjęcie, że:

a/ strony łączył stosunek użyczenia, podczas gdy pozwana (...) spółka z o.o. była posiadaczem samoistnym albowiem objęła nieruchomość w posiadanie na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego,

b/ powódka wyraziła zgodę na bezpłatne korzystanie z nieruchomości, mimo, że strony, co najmniej od 2008 roku pozostają w głębokim konflikcie wobec czego brak było jakichkolwiek racjonalnych podstaw, dla których powódka miałaby się wyzbyć uprawnienia do pobierania pożytków z przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego,

c/ powódka użyczyła pozwanym spółkom nieruchomość do bezpłatnego używania, choć z prezentowanych w toku postępowania stanowisk stron wynika, że żadna ze stron nie miała świadomości istnienia między nimi jakiegokolwiek umowy,

d/ informację o posiadaniu nieruchomości przez (...) sp. z o.o. sp.k. w (...) sp. z o.o. w T. powódka powzięła w 2013 roku, podczas gdy z zeznań powódki wynika w sposób jednoznaczny, że o istnieniu tych podmiotów dowiedziała się w toku niniejszego postępowania, po wniesieniu pozwu,

e/ pomiędzy pozwaną (...) sp. z o.o. sp. k. a powódka nawiązał się stosunek użyczenia, podczas gdy ze znajdującej się w aktach sprawy umowy zawartej w dniu 3 lutego 2014 roku wynika, że spółkę łączył stosunek dzierżawy nieruchomości z pozwaną spółką (...) sp. z o.o.,

f/ bierność powódki, jako użytkownika wieczystego, przejawiająca się w braku żądania zawarcia umowy dzierżawy i wydania nieruchomości jest dowodem użyczenia nieruchomości pozwanym;

2/ naruszenie art. 233 i 236 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. przez dokonanie ustaleń faktycznych i oparcie wyroku na dowodach niedopuszczonych w drodze postanowień dowodowych;

3/ naruszenie art. 227 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia dowodów z szeregu dokumentów przedłożonych do akt sprawy zarówno przez powódkę jak i przez pozwane spółki;

4/ naruszenie art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. przez jego niezastosowanie i oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz dowodu ze zdjęć lotniczych podczas gdy dowody te miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

5/ w konsekwencji naruszenie prawa materialnego, a to art. 710 k.c. przez jego zastosowanie i przyjęcie, że powódkę z pozwanymi łączyła umowa użyczenia zawarta w sposób konkludentny podczas, gdy prawidłowa ocena relacji łączących powódkę z Prezesem pozwanych spółek (...) winna skutkować przyjęciem, że powódka nie wyrażała zgody na bezpłatne korzystanie przez pozwane z nieruchomości;

6/ naruszenie art. 60 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.p.c. przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że powódka wyraziła zgodę na bezpłatne używanie nieruchomości przez pozwane spółki w sytuacji, gdy wniosku takiego nie można było w żadnym razie wywieść z postawy powódki.

Podsumowując powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie o jego zmianę i uwzględnienie powództwa, w obu przypadkach za przyznaniem powódce kosztów postępowania apelacyjnego.

SĄD APELACYJNY ZWAZYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja jest bezzasadna.

Zawarty w apelacji zarzut błędnego ustalenia, że strony łączyła umowa użyczenia dotyczy w istocie prawa materialnego i jest bezzasadny. Ustalenia faktyczne Sadu Okręgowego, istotne z punktu widzenia w/w zarzutu, są prawidłowe i znajdują oparcie w zgromadzonym przez ten Sąd materiale dowodowym. Dla uzasadnienia takiej oceny należy odwołać się, w pierwszej kolejności, do zeznań samej powódki, która na rozprawie w dniu 5 października 2016 r (k. 316-318) zeznała, że będąca przedmiotem postępowania nieruchomość (...) została zakupiona przez małżonków B. w 2004 roku i ogrodzona „pod bazę”. Wynika stąd jednoznacznie, że oboje małżonkowie zgodni byli podówczas, że przedmiotowa nieruchomość ma służyć działalności gospodarczej, prowadzonej przez L. B., choć przejściowo zarejestrowanej na powódkę. Tak czy inaczej chodziło o działalność gospodarczą, która stanowiła podstawę egzystencji rodziny powódki i jej męża, której efekty powiększały majątek wspólny małżonków B.. Powódka zeznała następnie, że od 2008 roku na terenie (...) zaczęły parkować samochody a w roku 2011 L. B. przeniósł tam działalność gospodarczą (bazę). Powódka nie sprzeciwiała się temu, bo jak zeznała „firma się rozwijała”. Ten fragment zeznań powódki prowadzi do następujących wniosków. Powódka czuła się uprawniona do nieruchomości również w roku 2011, a więc już po zawarciu pozornej umowy sprzedaży użytkownika wieczystego nieruchomości (...) na rzecz pozwanej (...) sp. z o.o. w T.. Mimo sprzedaży prawa powódka czuła się nadal użytkownikiem wieczystym, który godził się na korzystanie z nieruchomości przez inne podmioty. Ta rozbieżność pomiędzy deklarowanym na zewnątrz przez powódkę animus rem sibi habendi nieruchomości a wolą wyzbycia się jej, wyrażoną w umowie sprzedaży prawa użytkownika wieczystego tej nieruchomości z dnia z dnia 29 października 2010 roku, dowodzi jedynie – po raz kolejny – pozorności w/w

umowy. Powódka nie sprzeciwiała się korzystaniu z nieruchomości przez spółki (...), nawet po orzeczeniu rozvodu jej małżeństwa z L. B., co nastąpiło w listopadzie 2012 roku.

Ta część ustaleń Sądu Okręgowego – znajdująca podstawę zarówno w zeznaniach powódki jak i w zeznaniach świadka L. B. – oceniona na gruncie art. 710 k.c., dawała Sądowi Okręgowemu solidną podstawę do przyjęcia, że pomiędzy stronami doszło, per facta concludentia, do zawarcia umowy użyczenia. Wbrew temu co wydaje się sugerować apelująca, zawarcie umowy przez czynności dorozumiane nie polega na konkludentnym „złożeniu oświadczeń woli” o zawarciu umowy lecz na takim postępowaniu (zachowaniu się) stron, które realizuje essentialia negotii określonego stosunku prawnego. W rozpoznawanej sprawie powódka i spółka, której L. B. był prezesem, zachowywały się tak jak strony umowy użyczenia (art. 710 k.c.). Spółka korzystała z nieruchomości do której powódka była współuprawnioną a powódka godziła się na to i nie żądała wynagrodzenia. Ramy czasowe takiej sytuacji nie były określone, co uprawnia do uznania, że doszło do zawarcia umowy na czas nieokreślony. Taka sytuacja miała miejsce zarówno gdy powódka i L. B. byli małżeństwem, jak i – co istotne – również po orzeczeniu ich rozvodu. Rozważenia wymaga zatem czy i kiedy powódka cofnęła zgodę na nieodpłatne korzystanie z nieruchomości przez spółki byłego męża. Bez wątplenia powódka nie złożyła stosownego oświadczenia woli umożliwiającego przyjęcie, że do wypowiedzenia użyczenia doszło wprost. Powódka nie domagała się od pozwanych opuszczenia nieruchomości (...), nie żądała też zapłaty za korzystanie z tej nieruchomości.

Pierwszym zachowaniem, z którego wynika niezgoda na istniejącą przez wiele lat sytuację, jest wytoczenie powództwa o zapłatę w rozpoznawanej sprawie. Takiego waloru nie posiadał pozew o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży. Powództwo w tamtej sprawie (sygn. akt IC 207/12) zostało wytoczone bezpośrednio po orzeczeniu rozvodu małżeństwa stron i służyć miało uporządkowaniu spraw majątkowych pomiędzy powódka a jej mężem, nie zaś pomiędzy powódką a spółkami, w ramach których L. B. prowadził działalność gospodarczą. Wynagrodzenia za korzystanie nieruchomości przez spółki powódka zażądała dopiero wnosząc pozew w rozpoznawanej sprawie. Jak bowiem zeznała, „gdyby nie ogromne podatki, to bym w ogóle nie żądała żadnej dzierżawy”. A zatem, to dopiero wszczęcie postępowania zmierzającego do obciążenia powódki podatkiem od nieruchomości – co, jak wynika z akt związkowych, miało miejsce wiosną 2015 roku – dało powódce asumpt do zażądania od spółek zapłaty za korzystanie nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, w tym przytoczone fragmenty zeznań powódki, usprawiedliwia ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż powódka godziła się na wykorzystywanie nieruchomości (...) przez L. B. na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej aż do wytoczenia pozwu w niniejszej sprawie. Zgody tej powódka nie odwołała ani po rozwodzie ani po wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności sprzedaży umowy z dnia 29 października 2010 roku. Subsumpcja tych faktów pod przepis art. 710 k.c. również nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego. W tej sytuacji, wbrew zarzutom apelującej, trudno byłoby uznać pozwane spółki za samoistnych posiadaczy nieruchomości. Wszak animus pozwanych spółek był tożsamy z animus ich prezesa L. B. a ten ukształtowany został wzajemnym porozumieniem małżonków B..

W świetle uwag dotychczas poczynionych należy uznać, stanowisko Sądu Okręgowego, który bezzasadność powództwa postrzega jako konsekwencję istnienia w okresie objętym żądaniem pozwu stosunku obligacyjnego pomiędzy powódką a spółkami, w ramach których L. B. prowadził działalność gospodarczą, nie budzi zastrzeżeń na gruncie art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 710 k.c.

Przy ocenie zarzutów apelacji nie sposób jednak pominąć, że materiał dowodowy w omawianym wyżej przedmiocie nie jest spójny i jednoznaczny. Z uzasadnienia wyroku, wydanego w sprawie IC 207/12, wynika bowiem, że zawierając umowę sprzedaży powódka działała z rzeczywistym zamiarem wyzbycia się własności nieruchomości, przekonywana przez męża, że nie poradzi sobie z zarządkiem i podatkami. Ten obraz zdarzeń wskazywałby raczej na wyzbycie się przez powódkę woli posiadania nieruchomości, jak użytkownik wieczysty, i faktyczne przekazanie nieruchomości w samoistne posiadanie L. B. i jego spółek. Należy jednak uznać, że i w takiej sytuacji powódka nie mogłaby domagać się od samoistnych posiadaczy nieruchomości wynagrodzenia, na zasadzie art. 224 i 225 k.c. Nawet gdyby przyjąć, że spółki korzystały z nieruchomości jak posiadacze samoistni, to czyniły to zgodnie z przejawioną na zewnątrz wolą

uprawnionego użytkownika wieczystego – a więc w dobrej wierze. Ocena taka pozostaje aktualna niezależnie od tego kiedy powódka faktycznie dowiedziała się o tym, że ty, że L. B. prowadzi działalność gospodarczą, nie tylko w ramach (...) spółki z o.o. ale również w ramach dwóch innych spółek, dopozwanych do udziału w niniejszym postępowaniu.

Na marginesie jedynie stwierdzić można, iż Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że powódce – co do zasady – przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia roszczeń z art. 224 i 225 k.c., gdyż przysługuje jej teraz, i przysługiwało w okresie wskazanym w pozwie, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości (...) w udziale 1/2 części. Powódce mogłyby więc – również co do zasady – przysługiwać roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdyż użytkowanie wieczyste podlega takiej samej ochronie jak prawo własności, co wynika z jego istoty (art. 233 k.c.).

Podsumowując stwierdzić na leży, że stanowiące podstawę apelacji zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c i zarzuty naruszenia praw materialnego są bezzasadne. Bezprzedmiotowe są pozostałe zarzuty apelacji, zwłaszcza zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. Pominięcie dowodu z opinii biegłego na okoliczność obliczenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanych z nieruchomości (...) w sytuacji, gdy Sąd podważa powództwo co do samej zasady, jest trafne i nie narusza powołanych w apelacji przepisów prawa procesowego.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki, jako bezzasadną, w oparciu o art. 385 k.p.c. . Sąd nie obciążył powódki kosztami postępowania apelacyjnego (art. 102 k.p.c., dzieląc w całości przedstawione wyczerpująco w uzasadnieniu wyroku motywy analogicznego rozstrzygnięcia Sadu I instancji. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na zasadzie § 4 ust. 1 w zw. z § 8 ust. 7 i § 16 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. 2016.1715).

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Rygiel SSA Robert Jurga