

Sygn. akt VIA Ca 1614/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Stefańska

Sędzia SA – Agata Zajac

Sędzia SO (del.) – Tomasz Pałdyna (spr.)

Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko (...) S.A. w W.

o nakazanie i zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 sierpnia 2012 r., sygn. akt XX GC 533/11

I uchyla zaskarżony wyrok w punkcie drugim i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego;

II w pozostałej części apelację oddala.

Sygn. akt VI ACa 1614/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 czerwca 2013 roku

W pozwie z dnia 4 sierpnia 2011 roku spółka akcyjna działająca pod firmą (...) wniosła o nakazanie spółce akcyjnej (...) opuszczenia i opróżnienia „ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi” oraz wydania powódce powierzchni użytkowej o łącznym obszarze 4 142, 70 m², stanowiącej część nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...), przy czym chodzić ma o parter oraz o kondygnacje –I, I, II i III. Zażądała także zapłaty od pozwanej kwoty 341 929, 20 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej powierzchni w okresie od 19 kwietnia 2011 roku do dnia wniesienia pozwu „wg stawki 36 zł/m² za miesiąc”, z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu. W uzasadnieniu pozwu powołała się na służące jej prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności posadowionego na nim budynku oraz na fakt bezprawnego zajmowania nieruchomości przez pozwaną.

Pozwana spółka domagała się oddalenia powództwa, zgłaszając zarzut braku legitymacji czynnej, gdyż w jej ocenie powódka nie jest właścicielem budynku, którego wydania się domaga, a jedynie użytkownikiem wieczystym gruntu. W odpowiedzi na pozew zgłoszono także zarzut braku legitymacji biernej zaprzeczając, jakoby pozwana była posiadaczem budynku. Pozwana utrzymuje jednocześnie, że „korzysta z domniemania dobrej wiary”, bo – jak podnosi – nie wie, kto jest właścicielem. W odpowiedzi na pozew zarzuca się również, że powódce „co do zasady jak i co wysokości nie przysługuje roszczenie” o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

W wyroku z dnia 24 sierpnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił żądanie pozwu w całości. Rozstrzygnięcie to oparte zostało na założeniu, że powodowa spółka jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w W. przy ul. (...), a także jedynym właścicielem nieruchomości budynkowych położonych na tym gruncie, w tym również budynku handlowo-usługowego nazywanego (...).

Uzasadniając tę tezę sąd pierwszej instancji wskazał, że nieruchomość ta była objęta działaniem dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. (...) W. i na mocy tego dekretu wszelkie grunty położone na obszarze miasta przeszły na własność gminy, a następnie na podstawie ustawy z 20 marca 1950 roku o terenowych organach jednolitej władzy państwowej stały się one własnością Skarbu Państwa. Przejście własności gruntu nie obejmowało własności budynków położonych na gruncie, gdyż pozostawały one własnością dotychczasowych właścicieli. Dla zachowania tego prawa konieczne było złożenie przez dotychczasowych właścicieli gruntów lub ich następców prawnych – w ciągu sześciu miesięcy od dnia objęcia gruntów w posiadanie przez gminę – wniosku o przyznanie na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (zmienionej potem na własność czasową, a następnie na użytkowanie wieczyste). Sąd Okręgowy ustala przy tym, że (...) złożył taki wniosek w odpowiednim terminie i trybie, który jednak został rozpatrzony odmownie orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej m. (...) W. z dnia 13 grudnia 1952 roku. Decyzja ta – jak ustala się dalej – okazała się nieważna, co zostało stwierdzone w decyzji Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 15 maja 1991 roku. W dniu

17 października 1991 roku Wojewoda (...) miał wydać decyzję, w której stwierdził nabycie przez gminę – dzielnicę (...) z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 roku nieodpłatnie własności nieruchomości budynkowej przy ul. (...), ale decyzją z 6 maja 2009 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność tej decyzji.

Jak ustala się dalej, w dniu 1 maja 2008 roku strona pozwana zawarła ze spółką z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Zarząd (...) umowę najmu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Wynajmujący miał oświadczyć, że jest dysponentem tej nieruchomości.

Ponieważ – jak wywodzi sąd *meriti* – ostatecznie decyzje niekorzystne dla (...) w kwestii własności gruntu i znajdujących na nim budynków zostały prawomocnie uchylone lub stwierdzono ich nieważność, w dniu 25 sierpnia 2010 roku powódka zawarła z m. (...) W. umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...). W akcie tym stwierdzono jednoznacznie, że na wskazanej nieruchomości usytuowane są budynki szczegółowo opisane w § 2 i 3 aktu. Umowa ta miała się stać podstawą wpisu do księgi wieczystej informacji o stwierdzeniu nieważności decyzji o odmowie ustanowienia na rzecz spółki akcyjnej (...) prawa własności czasowej do gruntu położonego przy ul. (...) oraz stwierdzeniu, że budynki na tym gruncie przeszły na własność państwa.

Sąd Okręgowy odnotowuje dalej, że „w związku z uregulowaniem stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości powodowie skierowali do pozwanego (...) S.A. zaproszenie do rokowań, których przedmiotem miało być zawarcie przez strony umowy najmu powierzchni handlowej budynku przy ul. (...) w W. stanowiącym własności powoda” oraz, że „ponieważ strona pozwana nie przyjęła złożonej oferty w dniu 11 kwietnia 2011 r. pełnomocnik powodów wystąpił z kolejną ofertą zawarcia umowy najmu przedmiotowej nieruchomości”. W ofercie tej oznaczono termin zawarcia umowy, czas jej trwania i powierzchnię oraz zasady pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomości. W jej treści miała znajdować się również informacja, że może być ona przyjęta jedynie bez zastrzeżeń. Jak wywodzi się dalej, „mając na uwadze fakt, że strona pozwana od dłuższego czasu prowadzi działalność gospodarczą w budynku należącym do powodów (...) S.A. zaproponowali cenę za metr kwadratowy powierzchni w wysokości 36 zł, co w ocenie powoda było ceną atrakcyjną, gdyż o połowę niższą niż wynoszą koszty wynajmu powierzchni handlowej w tej lokalizacji na terenie W.”. Tym niemniej strona pozwana nie przystała na warunki zaproponowane przez powódkę. Podnieść też

miała, że na terenie spornej nieruchomości nie prowadzi działalności gospodarczej, wskazując że na podstawie umowy zlecenia sprzedaż towarów i prowadzenie salonu (...) zostały zlecone (...) sp. z o.o., która wykonuje te czynności na terenie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Stanowisko strony pozwanej miało usprawiedliwić decyzję sądu o otwarciu na nowo zamkniętej rozprawy i dopuszczenie dowodu z paragonu i faktury VAT wystawionych przez (...) S.A. na okoliczność prowadzenia przez pozwaną spółkę działalności gospodarczej na terenie spornej nieruchomości.

W rozważaniach prawnych sąd pierwszej instancji przywołał art. 222 k.c. i art. 225 w zw. z art. 224 k.c. Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że „powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości i posadowionej na niej budynków, natomiast pozwany włada nieruchomością, korzysta z niej i czerpie z niej pożytki”. Sąd pierwszej instancji zauważył, że dekret z 1945 roku dotyczył jedynie gruntów, natomiast prawo do własności budynków byłych właścicieli gruntów mogło wygasnąć tylko w przypadku uprawomocnienia się decyzji o odmowie przyznania prawa własności czasowej. Odnotowuje przy tym, że powodowie zwrócili się z odpowiednim wnioskiem, ale uzyskali decyzję odmowną, która została jednak uznana za nieważną. Sąd przesądza jednocześnie, że fakt istnienia na przedmiotowej nieruchomości budynków od początku nie budził żadnych wątpliwości, „co ostatecznie znalazło swoje potwierdzenie w księdze wieczystej”. Powołał się przy tym na art. 3 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, podnosząc, że „skoro mamy do czynienia z wpisem do księgi wieczystej informacji o własności czasowej do gruntu i budynków tam się znajdujących na rzecz powoda należy domniemywać, że wpis ten był zgodny z rzeczywistym stanem rzeczy”. Sąd ocenił przy tym, że pozwana, nazywana tu omyłkowo powodem, w żaden sposób nie obaliła tego domniemania.

Sąd Okręgowy znalazł także podstawy do uwzględnienia żądania w części dotyczącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Uznał przy tym, że „kwota ustalona za wynajem 1 metra kwadratowego powierzchni nie jest zawyżona i odpowiada cenom na terenie W. w tej lokalizacji”. W rozważaniach w tej materii podnosi się również, że w toku postępowania powódka, kierując do pozwanej zaproszenie do rokowań, a następnie przedstawiając jej ofertę, zaproponowała cenę w wysokości 36 zł za metr kwadratowy. Swoje stanowisko uzasadniała chęcią zachowania dobrych obyczajów kupieckich, a także wyjściem naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców W., którzy chętnie odwiedzają (...). Mimo nieprzyjęcia jej propozycji, pozwana – jak podkreśla się dalej – w żadnym momencie nie kwestionowała wysokości proponowanej opłaty, co ma wskazywać na to, że zgadzała się z jej wysokością, mając świadomość kosztów najmu powierzchni użytkowych w centrum W.. Sąd Okręgowy zauważył także, że sama pozwana ułożyła się z Zarządem Nieruchomości na czynsz w kwocie stanowiącej równowartość 12 euro za m⁽²⁾, a więc o dwa euro więcej niż zaproponowała powódka w swojej ofercie. Wobec tego sąd pierwszej instancji uznał, że opłata za bezumowne korzystanie z rzeczy określona przez powódkę nie była zawyżona.

W dalszych rozważaniach sąd meriti odnosi się do zarzutu strony biernej, która utrzymywała, że nie prowadzi działalności gospodarczej w spornym lokalu, ale że na podstawie umowy prowadzenie salonu (...) zostało zlecone (...) sp. z o.o., zauważając, że umowa najmu zawarta przez pozwaną z (...) obejmuje łącznie 129, 87 m⁽²⁾, gdy tymczasem przedmiotowa nieruchomość ma łączną powierzchnię 4 142, 7 m⁽²⁾, a zatem rzeczywista powierzchnia użytkowana przez (...) jest zdecydowanie większa od opisanej w aneksach do umowy najmu z (...). Zdaniem Sądu Okręgowego „nawet przyjmując, że (...) na podstawie umowy zlecenia prowadzi salon (...) i sprzedaje oferowane tam towary to winien w swoim imieniu wystawiać faktury i posiadać odpowiednie dokumenty rozliczeniowe”. Pozwana takich dokumentów nie przedstawiła, a w aktach znajdują się paragon i faktura VAT wystawione w lipcu i sierpniu 2012 roku przez (...) S.A. W ocenie Sądu Okręgowego wskazuje to jednoznacznie, że działalność prowadzona jest przez (...) S.A. Sąd Okręgowy stanął także na stanowisku, że „umowa zlecenia zawarta między pozwanym, a (...) sp. z o.o. mogła zostać zawarta tylko i wyłącznie na potrzeby niniejszego, bądź podobnego procesu”, zauważając jeszcze, „że w aktach sprawy nie ma żadnego dowodu na to, że (...) ma tytuł prawny do dysponowania nieruchomością (...), jak zostało to ujęte w umowie najmu nr (...) z dnia 01.05.2008 r.”

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiódła pozwana spółka, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa, a „z ostrożności” – o uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zarzucając przy tym sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 236 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosków dowodowych zgłoszonych w odpowiedzi na pozew oraz nieprzeprowadzenie

wnioskowanych dowodów, naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie stawki 36 zł za m⁽²⁾ jako właściwej dla obliczenia zasądzzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu sporu w oparciu o własną opinię i przy wykorzystaniu innych środków dowodowych niż jedynie dopuszczalny środek dowodowy w tej sprawie w postaci dowodu z opinii biegłego o właściwej specjalizacji, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny, w tym nie rozważenie materiału dowodowego w sposób wszechstronny oraz pominięcie istotnych w sprawie dowodów i dokonywanie ocen i ustaleń faktycznych bez przeprowadzenia postępowania dowodowego oraz z naruszeniem zasad logicznego myślenia, w zakresie dowodów z umowy najmu z 1 maja 2008 roku poprzez wadliwe ustalenie przedmiotu najmu, paragonu fiskalnego i faktury VAT jako wykazujących posiadanie i korzystanie przez pozwaną z przedmiotu sporu, umowy zlecenia na obsługę sprzedaży towarów i prowadzenia salonu poprzez ustalenie przez sąd zawarcia jej na potrzeby niniejszego postępowania, ofert powódki i braku odpowiedzi pozwanej na nie jako dowodu na niekwestionowanie przez pozwaną wysokości stawki przyjętej przez powódkę do ustalenia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu sporu, dowodu doręczenia przez Sąd Okręgowy pozwu do (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością W. I Sp. k. i pisma tegoż podmiotu oraz zawiadomienia sądu skierowanego do tego podmiotu, które jednoznacznie wykazywały, że istnieją co najmniej dwa podmioty, które w swojej firmie mają oznaczenie (...), poprzez ich pominięcie przy ocenie materiału dowodowego, odpisu z księgi wieczystej, na podstawie którego Sąd Okręgowy ustalił, że na gruncie położonym w W. przy ul. (...) od samego początku i nieprzerwanie istniały trzy budynki. W apelacji zgłasza się także zarzut naruszenia art. 245 k.p.c. poprzez przyznanie waloru dowodowego dokumentowi prywatnemu w postaci ofert powódki skierowanych do pozwanej na okoliczność posiadania przez nią przedmiotu sporu oraz pozbawienia powódki władztwa nad tą rzeczą, art. 225 k.p.c. w zw. z art. 316 § 2 k.p.c. poprzez otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo mimo, że w sprawie nie ujawniły się żadne istotne okoliczności po jej pierwotnym zamknięciu, art. 479⁽¹²⁾ § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie sprekludowanych wniosków dowodowych w postaci paragonu fiskalnego i faktury VAT, art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 210 § 3 k.p.c. oraz art. 225 k.p.c. poprzez nieudzielenie stronom przed zamknięciem rozprawy w dniu 24 sierpnia 2012 roku głosu, a tym samym uniemożliwienie pozwanej złożenia oświadczeń i wniosków dowodowych oraz zastrzeżeń do protokołu, a nadto art. 5 k.p.c. w zw. z art. 210 § 2 nieokreślonego bliżej aktu prawnego poprzez naruszenie zasady równości stron i kontradyktoryjności, przejawiające się w niedopuszczeniu wniosków dowodowych pozwanej, a z drugiej strony dopuszczenie sprekludowanych wniosków dowodowych powódki. Autor apelacji stawia też sądowi meriti zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 60 k.c., poprzez wadliwe jego zastosowanie polegające na uznaniu złożenia przez pozwaną oświadczenia woli o akceptacji stawki 36 zł za m⁽²⁾, jaką powódka wykorzystwała przy wyliczeniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, wobec braku odpowiedzi na jej ofertę oraz art. 5 i art. 7 w zw. z art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. (...) W. poprzez wadliwą ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że jedyną przesłanką nabycia prawa własności do nieruchomości budynkowej było złożenie wniosku w terminie sześciu miesięcy od dnia objęcia gruntów w posiadanie przez gminę, i jednoczesnym pominięciu koniecznej przesłanki istnienia budynku w dniu wejścia w życie dekretu, w rozumieniu obowiązujących wówczas przepisów budowlanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie na koszt strony biernej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna. Uznanie sądu odwoławczego znalazły zarzuty kwestionujące wyrok w części zasądzającej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Rozstrzygnięcie w zakresie żądania wydobywczego natomiast, mimo pewnych błędów w warstwie motywacyjnej, odpowiada prawu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego strona powodowa udowodniła, że jest właścicielem budynku, którego wydania się domaga oraz że pozwana jest w posiadaniu części tego budynku, objętej żądaniem pozwu. Udowodniła tym samym przesłanki roszczenia windykacyjnego z art. 222 § 1 k.c. Prawo własności budynku wynika z wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla gruntu i budynku. Wprawdzie domniemanie wynikające z wpisu może być obalone, co też pozwana próbowała czynić, ale jego obalenie możliwe byłoby wyłączenie w drodze powództwa z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 roku, Nr 124, poz. 1361, ze zm.).

Konstatacja ta jest efektem szczególnej zależności pomiędzy prawem własności budynków i użytkowania wieczystego ustanawianego na zasadach przewidzianych w dekreście z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. (...) (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279, ze zm.). Wiadomo bowiem, że użytkowanie wieczyste kreowane na zasadach przewidzianych w dekreście może być ustanowione wyłącznie na rzecz właściciela budynku (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 13 kwietnia 2011 roku, I SA/Wa 1402/10). W takim przypadku, kwestionując prawo własności budynku użytkownika wieczystego, kwestionuje się także ważność umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i – w konsekwencji – konstytutywny wpis tego prawa do księgi wieczystej.

Tymczasem, w orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że jedyną drogą do zwalczania prawdziwości takiego wpisu jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie wystarcza zarzut podnoszony w innym procesie (por. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z 4 marca 2011 roku, I CSK 340/10 i z 9 listopada 2011 roku, II CSK 104/11). W takiej sytuacji kwestionuje się bowiem nie tylko podstawę materialną wpisu, ale także sam wpis, który ma charakter prawotwórczy. Próba obalenia takiego wpisu stanowi nic innego, jak kwestionowanie rozstrzygnięcia sądu wieczystoksięgowego, który badał legalność czynności prawnej leżącej u podstaw wpisu, zakładając, że umowa ustanowienia użytkowania wieczystego stanowi także podstawę do wpisu prawa własności budynku.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy nie miał podstaw do prowadzenia postępowania dowodowego w przedmiocie istnienia budynków na gruncie w dacie wejścia w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. (...) W., wobec czego kontestowanie jego bezczynności w tym obszarze nie może odnieść zamierzonych skutków. Wprawdzie sąd pierwszej instancji wniosków tych nie rozpoznał wcale, pomijając je milczeniem, ale uchybienie to nie mogło mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro domniemanie płynące z wpisu prawa własności do księgi wieczystej mogło być obalone wyłącznie w procesie prowadzonym w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W tej sytuacji refleksja sądu pierwszej instancji, w której dostrzega, że pozwanej nie udało się obalić domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nabiera innego znaczenia i w rezultacie teza ta, z innych wprawdzie przyczyn, niż przyjął Sąd Okręgowy, jest prawdziwa. Jednocześnie za bezprzedmiotowe uznać należało dowody z dokumentów załączonych do apelacji, skoro zmierzały do ustalenia okoliczności obojętnych dla rozstrzygnięcia.

To, że pozwana jest posiadaczem części budynku, której wydania domaga się powódka, jest dostatecznie oczywiste. Fakt ten wynika nie tylko ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, ale nawet ze stanowiska pozwanej, która – utrzymując, że nie jest posiadaczem – podnosi jednocześnie, że pozostaje w dobrej wierze, wyraźnie nawiązując w ten sposób do przesłanek zwalniających posiadacza z konieczności ponoszenia ciężarów związanych z korzystaniem z cudzej rzeczy. W ten sposób przyznaje się do faktu korzystania z rzeczy należącej do powódki, bo na dobrą wiarę może powoływać się tylko posiadacz.

Bezpośrednim dowodem na fakt posiadania przez pozwaną są dokumenty fiskalne, w postaci paragonu i faktury, o których mowa w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Wywody apelacji usiłujące dyskredytować ich wartość dowodową nie przekonują. Jeśli bowiem spółka (...) ma prowadzić przedsiębiorstwo pozwanej, to ona, a nie pozwana spółka winna wystawiać dokumenty fiskalne. To przecież na niej spoczywałby obowiązek rozliczeń z fiskusem, skoro ona jest sprzedawcą (vide: art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, Dz. U. z 2011, Nr 177, poz. 1054, ze zm.).

Omawiając ten zarzut ocenić należy, że dopuszczając rzeczne dowody Sąd Okręgowy nie naruszył art. 479¹⁴ k.p.c., bo przepis ten zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ma w sprawie niniejszej zastosowania. Wbrew założeniu przyjętemu przez sąd pierwszej instancji sprawa ta nie jest bowiem sprawą gospodarczą, w rozumieniu art. 479¹ k.p.c. Nie jest to przecież spór ze stosunków między przedsiębiorcami w zakresie prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Wprawdzie obaj aktorzy niniejszego procesu są spółkami prawa handlowego, ale powódka domaga się wydania rzeczy jako właściciel, a nie jako przedsiębiorca, zaś pozwanej nie służył żaden tytuł do zajmowania budynku powódki, skuteczny

wobec tej ostatniej i wynikający z istniejącego wcześniej stosunku prawnego. Brak jest zatem więzi gospodarczej pomiędzy stronami niniejszego sporu, która uzasadniałaby zastosowanie odrębnej procedury gospodarczej.

Dodać trzeba, że dowód z obu rzeczonych dokumentów nie byłby spóźniony także w sprawie gospodarczej, skoro obrazować one mają stan rzeczy aktualny na datę zamknięcia rozprawy. Przecież żądanie wydobywcze jest aktualne wówczas jedynie, gdy posiadacz utrzymuje się w posiadaniu w chwili orzekania. Właściciel może zatem i powinien udowodnić, że jego przeciwnik procesowy w dalszym ciągu włada rzeczą.

Odnosząc się do uzasadnienia omawianego zarzutu warto odnotować, że – wbrew sugestiom wyrażonym w apelacji – umowa o zarządzanie przedsiębiorstwem zawarta między pozwaną a spółką (...) nie została załączona do odpowiedzi na pozew, ale pojawiła się aktach sprawy dopiero na późniejszym etapie procesu. Zresztą, odpowiedź na pozew – wbrew zrozumiałym w tych okolicznościach oczekiwaniom – na umowę tę się nie powołuje. Nie można zatem wykluczyć, tak jak to przyjął Sąd Okręgowy, że umowa ta została sprokurowana na potrzeby niniejszego procesu. Tym bardziej, że miała być ona zawarta w roku 2011, tuż przed rozpoczęciem procesu, a już po uporządkowaniu sytuacji prawnej budynku i gruntu pod budynkiem, mimo że – jak wynika z materiału dowodowego – (...) ma w tym miejscu siedzibę od lat. To, że pod tym samym adresem istnieje jeszcze inna spółka (...), nie zmienia tej oceny w świetle dowodów zgromadzonych w sprawie. Nie można również nie zauważyć, że pozwana spółka swoją siedzibę – jak wynika z odpisu z rejestru przedsiębiorców złożonego przez nią samą – obrała w W. przy ul. (...), co dodatkowo uwierzytelnia postawioną na wstępie tezę.

Rację ma apelujący, że brak było podstaw do otwarcia zamkniętej wcześniej rozprawy. Ale brak też było – w świetle tego, co powiedziano wyżej – podstaw do oddalenia wniosków dowodowych powódki na fakt posiadania nieruchomości przez pozwaną, w postaci paragonu i faktury. Zresztą, przedmiotem zarzutów apelacyjnych mogą być wyłącznie uchybienia prawu formalnemu, które mogły mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia. Uchybienia sądu meriti takiego znaczenia nie miały. Sąd odwoławczy liczy się jednak z tym, że sąd pierwszej instancji uniemożliwił stronom zajęcie stanowiska po otwarciu rozprawy, na co wskazuje protokół rozprawy, a tym samym zakładać trzeba, że uniemożliwił także oprostowanie czynności procesowej w postaci zmiany postanowienia dowodowego, w trybie art. 162 k.p.c. Dlatego właśnie czynność ta jest przedmiotem oceny Sądu Apelacyjnego. Oceny, która nie może jednak w żaden sposób zdyskredytować orzeczenia sądu pierwszej instancji w tym zakresie.

Inaczej ocenić wypada orzeczenie w części uwzględniającej żądanie zapłaty. Przyznać trzeba rację autorowi apelacji, że żaden z argumentów powołanych na uzasadnienie zasądzonej kwoty nie zasługuje na aprobatę. Brak jest w aktach sprawy jakichkolwiek danych pozwalających na weryfikację dochodzonej należności, która – co wymaga podkreślenia – kwestionowana była przez pozwaną nie tylko co do zasady, ale i co do wysokości.

Z całą pewnością dowodem wysokości roszczenia nie może być milczenie strony, a ściślej – brak reakcji na propozycję zawarcia umowy na określonych warunkach. Przecież milczenie to może być równie dobrze interpretowane jako brak woli współpracy. Słusznie także zauważa apelacja, że sąd pierwszej instancji myli się przy ocenie znaczenia umów najmu załączonych do akt przez pozwaną. Chodzi oczywiście o umowy najmu lokali innych, niż ten, który jest przedmiotem niniejszego postępowania. Faktem jest przy tym, że chodzi o mniejsze lokale i – co niewykluczone – o innym przeznaczeniu. Nie sposób zatem, kierując się cenami najmu tych lokali, ustalać wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni handlowej, której dotyczy niniejszy proces, na co słusznie zwraca uwagę apelacja.

Całkowicie dowolna jest także refleksja sądu meriti na temat średnich cen najmu na terenie W.. Nie wiadomo, czy sąd powołuje się na wiedzę notoryjną, czy na okoliczności znane mu z urzędu. Nawet, jeśli sąd taką wiedzę posiada z urzędu, o czym się jednak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie wspomina, to przecież owe średnie ceny nie przekładają się automatycznie na wysokość czynszu konkretnego lokalu. Do elementów cenotwórczych należy przecież nie tylko lokalizacja, ale także standard budynku, powierzchnia wynajmowanego lokalu, kubatura, wyposażenie, itp. Nie sposób zatem ustalić wysokości wynagrodzenia należnego właścicielowi za bezumowne korzystanie z jego rzeczy bez wiedzy specjalistycznej, czyli bez udziału biegłego.

Wprawdzie strona powodowa nie zgłosiła w tej materii żadnej inicjatywy dowodowej, przychylić się jednak wypada do utrwalonego stanowiska judykatury, że „jeżeli uzyskanie wiadomości specjalnych zapewnia wyłącznie opinia biegłego, to w braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej samej strony niedopuszczenie dowodu z takiej opinii stanowi naruszenie art. 232 zd. drugie k.c., gdy przeprowadzenie przez sąd z urzędu takiego dowodu stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu. Nawet fakt, że strona jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w tej szczególnie uzasadnionej sytuacji nie powinien zwalniać Sądu z dążenia do prawidłowego wyjaśnienia sprawy” (z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2012 roku, V CSK 202/11). Jeśli sąd pierwszej instancji uznał, że żądanie jest usprawiedliwione co do zasady, winien był dopuścić dowód z opinii biegłego z urzędu.

Takie też zadanie czekać będzie Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy, o ile – po analizie zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego – dojdzie do przekonania, że pozwana nie posiadała budynku powódki w dobrej wierze. Słusznie bowiem zauważa apelująca, że dobrą wiarę się domniemywa. Jeśli tak, to w każdym przypadku, gdy roszczenie uzależnione jest od strony podmiotowej i powiązane ze stanem złej wiary, tak jak w przypadku roszczeń uzupełniających, wyjaśnić należy, czy i w jaki sposób domniemanie to zostało przełamane, nawet jeśli taki stan rzeczy wydaje się oczywisty. Sąd jest przecież związany domniemaniem prawnym (art. 234 k.p.c.). Rozważań takich zabrakło w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, co uzasadnia zarzut naruszenia art. 225 k.c.

Na marginesie odnotować trzeba, że do uzasadnienia zaskarżonego wyroku wdarł się błąd w ustaleniach faktycznych. Zaproszenie do rokowań oraz oferta zawarcia umowy najmu, o których tam mowa, pochodziły od powodowej spółki, nie zaś od niedookreślonych bliżej „powodów”. W sprawie niniejszej nie ma struktury wielopodmiotowej po żadnej ze stron. Zakładać należy, że jest to kwestia oczywistej omyłki, co nie wymaga korekty ustaleń faktycznych, które – ponad wszelką wątpliwość – dotyczą relacji między stronami niniejszego sporu.

Z uwagi na to, że orzeczenie niniejsze nie kończy postępowania w sprawie, nie zawiera rozstrzygnięcia o jego kosztach, o których – zgodnie z dyspozycją art. 108 § 2 k.p.c. – orzekać będzie sąd pierwszej instancji.

Z tych wszystkich powodów na podstawie art. 385 i 386 § 4 k.p.c. orzeczono jak na wstępie. Orzeczenie kasatoryjne uzasadnione jest koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.