

*II Ca 144/21*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Blumczyńska

Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Radomska-Stęplewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 15 czerwca 2021 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w W.

przeciwko Uniwersytetowi (...) w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z 23 października 2020 r.

sygn. akt I C 250/19

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. oddala powództwo w całości,**

**2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.081 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Ewa Blumczyńska Małgorzata Wiśniewska Małgorzata Radomska-Stęplewska

*II Ca 144/21*

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, wyrokiem z 23 października 2020 r., sygn. akt I C 250/19 w sprawie z powództwa (...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., przeciwko Uniwersytetowi (...) w P.:

1. zasądził od pozwanego Uniwersytetu (...) w P. na rzecz powódki (...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 45.617,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 44.384,76 zł od dnia 12 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.232,91 zł od dnia 20 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

3. kosztami procesu obciążył pozwanego i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.898 zł, w tym 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku wskazał, że ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Poprzednik prawny powódki w latach siedemdziesiątych XX wieku i w latach kolejnych, aż do lat dziewięćdziesiątych XX wieku, sprawował zarząd w stosunku do nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa, obejmującej działkę nr (...). Nieruchomość ta położona jest w P. przy ul. (...), a Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi dla niej obecnie księgę wieczystą nr (...). Działka numer (...) ma powierzchnię 0,6358 m<sup>2</sup>.

W 2002 r. do księgi wieczystej ww. nieruchomości wpisano prawo Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w zakresie użytkowania wieczystego nieruchomości (a to w oparciu o decyzje Wojewody (...) z dnia 26 listopada 1997 r. i z dnia 7 listopada 1997 r. stwierdzające, że grunty Skarbu Państwa będące w zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej (...) w W. stały się z dniem 27 grudnia 1991 r. przedmiotem użytkowania wieczystego Państwowego Przedsiębiorstwa (...) w W.). Wniosek o wpis do księgi wieczystej wpłynął w 1998 r. Następnie w ww. księdze wieczystej, w oparciu o przepisy ustawy o komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego (...), wpisano prawo powódki do użytkowania wieczystego nieruchomości.

Na działce numer (...) znajdowały się budynki, z których korzystała powódka i jej poprzednicy prawni. Powódka jest podatnikiem podatku od nieruchomości od całej wskazanej wyżej nieruchomości, przez cały okres, kiedy przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego do tej nieruchomości, płaci też opłatę za użytkowanie wieczyste.

Z działką numer (...) sąsiaduje działka numer (...), która objęta jest księgą wieczystą (...). Nieruchomość ujawniona w tej księdze wieczystej należy do Skarbu Państwa. Od przełomu lat 40. i 50. XX wieku oraz później była ona we władaniu Akademii (...) w P. - następnie Uniwersytetu (...) w P.. Akademia (...) w P. nabyła na przełomie lat 40. i 50. XX wieku w stosunku do tej nieruchomości dziedziczne prawo zabudowy. Uniwersytet był wpisany w zakresie tego prawa do księgi gruntowej (...) w dziale II. Po migracji dla ww. prawa prowadzona jest księga wieczysta (...). Aktualnie w księdze wieczystej (...) ujawnione zostało prawo Uniwersytetu (...) w P. w zakresie użytkowania wieczystego nieruchomości, a to na podstawie art. 182 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym.

W latach siedemdziesiątych XX wieku władze ówczesnej Akademii (...) w P. podjęły decyzję o posadowieniu na działce numer (...) pawilonu. Planowany budynek miał jednak również częściowo zająć działkę numer (...), należącą do Skarbu Państwa, a oddaną w zarząd poprzednikowi powódki. W związku z powyższym władze Akademii (...) w P. wystąpiły do poprzednika prawnego powódki o wyrażenie zgody na przekazanie części działki numer (...) zgodnie z planem sytuacyjnym.

W odpowiedzi, w piśmie z 1976 r., Dyrekcja Okręgu (...) w P. oświadczyła, że wyraża zgodę na przekazanie części terenu zgodnie z planem sytuacyjnym, jednakże zwróciła się, aby Akademia (...) w P. „załatwiła dalsze formalności mające na celu uregulowanie strony prawnej przekazywanej części terenu”. Dalsze czynności formalne nie zostały przez Akademię (...) w P. podjęte i część działki numer (...) nie została formalnie przekazana w jej zarząd ani użytkowanie.

Pomimo tego, że strony nie dopełniły formalności związanych z przekazaniem części działki numer (...) w zarząd pozwanego, pawilon został przez Akademię (...) w P. wybudowany na działce numer (...) i częściowo również na nieruchomości oddanej w zarząd poprzednika prawnego powódki, obejmującej działkę numer (...), to jest na 63 m<sup>2</sup> tej nieruchomości. Budowa pawilonu zakończyła się w 1978 r. i budynek został przyjęty w stan środków trwałych pozwanego.

Następnie przez kolejne lata Akademia (...) w P. (obecny Uniwersytet(...) w P.) korzystała z działki numer (...) w części, na której posadowiono pawilon. Powierzchnia i położenie pawilonu nie zmieniały się. Pawilon był poddawany przez pracowników uczelni remontom i konserwacji. Działka numer (...) w tym czasie nadal pozostawała w zarządzie poprzednika prawnego powoda. Nie toczyły się żadne rozmowy dotyczące uregulowania zasad korzystania z działki przez pozwanego i z biegiem lat zapomniano o tym, że nie zostały dopełnione formalności związane z przekazaniem działki numer (...) na rzecz strony pozwanej (w szczególności - w zarząd). Władze uczelni zaczęły traktować zabudowany przez nie fragment działki numer (...) jako należący do uczelni, a powódka nie zwracała się z żadnymi roszczeniami dotyczącymi tej nieruchomości.

Dopiero na przełomie lat 2015 i 2016 pracownicy powódki i pozwanego zorientowali się, że stan prawny działki numer (...) w części zajętej przez pawilon nie został pomiędzy stronami uregulowany. Strony dotarły do wyżej opisanego pisma z 1976 r. i rozpoczęły wówczas rozmowy dotyczące unormowania tej kwestii. Powódka nie sprzeciwiała się dalszemu korzystaniu z działki przez pozwanego, jednak dążyła do uregulowania stanu prawnego w tym zakresie.

W dniu 24 lutego 2016 r. pozwany skierował do powódki wiadomość e-mail z propozycją zawarcia umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. W projekcie umowy zaproponowano stawkę 4,20 zł netto za 1 m<sup>(2)</sup>. Stawka nie była między stronami zgodna w czasie negocjacji. Projekt umowy był przez kilka miesięcy opiniowany przez pracowników powódki. We wrześniu 2016 r. powódka przesłała pozwanemu skorygowany projekt umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. W trakcie negocjacji oraz w projekcie umowy dzierżawy powódka proponowała stawkę czynszu dzierżawnego na poziomie 19,57 zł netto miesięcznie. Stawka ta wynikała z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie powódki. W negocjacjach dotyczących zawarcia umowy dzierżawy brały udział władze pozwanej, w szczególności Rektor Uniwersytetu(...)

Następnie doszło do zmiany władz uczelni i zmieniło się jej stanowisko w zakresie sposobu uregulowania stanu prawnego nieruchomości, poprzez wystąpienie z wnioskiem o zasiedzenie prawa jej własności.

W załączeniu do pisma z dnia 25 kwietnia 2017 r. powódka przesłała pozwanemu notę księgową nr (...) z dnia 24 kwietnia 2017 r. za bezumowne korzystanie z działki za okres od 1 maja 2014 r. do 30 kwietnia 2017 r. Powódka wskazała w piśmie, że stawka za m<sup>(2)</sup> powierzchni została określona jako rynkowa stawka czynszu w operacie szacunkowym i wynosi 19,57 zł za m<sup>(2)</sup>, co daje odszkodowanie w wysokości 44.384,76 zł. Powódka wskazała termin płatności na 14 dni od daty otrzymania noty. Pozwany odebrał pismo w dniu 27 kwietnia 2017 r.

W odpowiedzi pozwany skierował do powódki pismo z dnia 9 maja 2017 r., w którym wskazał, że złożył do sądu wniosek o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowego gruntu. Podał, że do czasu zakończenia postępowania i ustalenia w sposób wiążący przez sąd kwestii właścicielskich związanych z gruntem pozwany, jako strona postępowania sądowego i jednocześnie podmiot podlegający dyscyplinie finansów publicznych, nie może uiścić na rzecz powódki należności. Ponadto pozwany wskazał, że deklaruje pełną gotowość do załatwienia przedmiotowej sprawy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa niezwłocznie po ustaleniu przez stosowne organy statusu prawnego wskazanego gruntu.

W piśmie z dnia 30 maja 2017 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 44.384,76 zł na podstawie noty księgowej nr (...), wskazując datę płatności 11 maja 2017 r.

W dniu 31 maja 2017 r. powódka sporządziła kolejne pismo do pozwanego, do którego dołączyła notę księgową nr (...) z dnia 31 maja 2017 r. dotyczącą bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 1 maja 2017 r. do 31 maja 2017 r. Powódka wskazała termin płatności na 14 dni od daty otrzymania noty. Pozwany odebrał pismo w dniu 5 czerwca 2017 r.

W odpowiedzi na pisma powódki pozwany, w piśmie z dnia 9 czerwca 2017 r., wskazał ponownie, że złożył do sądu wniosek o stwierdzenie zasiedzenia gruntu. Podtrzymał przy tym poprzednie stanowisko.

W piśmie z dnia 21 września 2017 r. pozwany poinformował powódkę, że w dniu 28 lipca 2017 r. został złożony do Prezydenta Miasta P. wniosek o darowiznę na rzecz pozwanego nieruchomości gruntowej - działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa. Zaznaczył, że pozytywne rozpatrzenie powyższego wniosku byłoby pierwszym etapem działań w zakresie uregulowania statusu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie pozwany poinformował ponownie, że podjął działania w celu zawieszenia postępowania o zasiedzenie nieruchomości, w związku z pozytywnym stanowiskiem powoda co do darowizny nieruchomości na rzecz pozwanego.

W dniu 22 listopada 2017 r. pozwany skierował do powódki pismo, w którym podtrzymał poprzednie stanowisko.

W piśmie z dnia 4 grudnia 2017 r. pozwany poinformował powódkę, że w dniu 23 listopada 2017 r. otrzymał pismo zawiadamiające o podjęciu przez Urząd Miasta P. (...) działań związanych z zebraniem dokumentacji terenowo - prawnej, która umożliwi zajęcie stanowiska w przedmiocie możliwości oraz właściwej formy przekazania nieruchomości obejmującej działkę numer (...) na rzecz pozwanego. Uregulowanie stanu prawnego działki numer (...) będzie możliwe po uregulowaniu stanu działki numer (...).

Powódka wystąpiła do sądu z wnioskiem o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej. Na posiedzeniu w dniu 16 marca 2018 r. do zawarcia ugody nie doszło.

W piśmie z dnia 28 czerwca 2018 r. pozwany ponownie podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko.

Pismem z dnia 10 grudnia 2018 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1.232,91 zł, której termin płatności upłynął 30 listopada 2018 r.

Dwoma pismami z dnia 7 stycznia 2019 r. pozwany poinformował powódkę, że w dniu 12 lipca 2018 r. złożył do Ministra Inwestycji i Rozwoju wniosek o doposażenie poprzez przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa stanowiącej działkę nr (...) położoną w P. przy ul. (...), która sąsiaduje z działką numer (...). Do czasu zakończenia postępowania wszelkie działania pozwanego dotyczące części działki nr (...) pozostającej we władaniu uczelni miały być zawieszane.

Pismem z dnia 7 stycznia 2019 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1.232,91 zł, której termin płatności upłynął 28 grudnia 2018 r.

Pozwany podtrzymał wcześniejsze stanowisko.

Pismem z dnia 8 lutego 2019 r. powódka poinformowała pozwanego w odpowiedzi na pismo z dnia 7 stycznia 2019 r. oraz dwa pisma z dnia 18 stycznia 2019 r., że w dalszym ciągu będzie wystawiała noty księgowe, co jest podyktowane względami prawnymi. Pismo zostało odebrane w dniu 12 lutego 2019 r.

Powód wystąpił do sądu o stwierdzenie zasiedzenia działki numer (...). Postępowanie zostało zawieszane, a następnie umorzone.

W toku negocjacji, dotyczących zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości, powódka zleciła wykonanie operatu szacunkowego w celu określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego oraz stawki rynkowej najmu nieruchomości. Operat sporządziła B. N., posiadająca uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

Wartość rynkowa stawki najmu za 1 m<sup>2</sup> przedmiotowego gruntu wynosiła w okresie objętym pozwem około 19,57 zł.

Sąd Rejonowy poddał ocenie zarzut zasiedzenia nieruchomości, podniesiony przez stronę pozwaną. Okres posiadania prowadzący do zasiedzenia - według zarzutu pozwanego - miał biec od 1978 r., kiedy to na działce numer (...) zakończono budowę pawilonu, z którego zaczęła korzystać następnie Akademia (...) w P.. Zarzut ten Sąd Rejonowy uznał za niezasadny, przy uwzględnieniu, że we wskazanym okresie poprzednik prawny powódki ((...) S.A.) był przedsiębiorstwem państwowym, a Akademia (...) w P. była państwową jednostką organizacyjną (art. 1 ust. 1 ustawy

z dnia 4 maja 1982 r. o szkolnictwie wyższym). W okresie, kiedy rozpocząć miał się bieg zasiedzenia, obowiązywały przepisy zgodnie z którymi: do 1 października 1990 r. niedopuszczalne było zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa (art. 177 k.c.), obowiązywała zasada jednolitego funduszu własności państwowej (art. 128 k.c.). W konsekwencji, do 1 lutego 1989 r. nie można było mówić o samoistnym posiadaniu nieruchomości Skarbu Państwa przez państwową jednostkę organizacyjną, w tym państwową osobę prawną, albowiem mieniem tym władała ona wprawdzie we własnym imieniu, ale na rzecz Skarbu Państwa. W związku z powyższym do 1 lutego 1989 r. pozwany, jako państwowa jednostka organizacyjna, nie władał spornym fragmentem działki numer (...) samoistnie, ale na rzecz Skarbu Państwa. Nie było to władanie, które można byłoby zaliczyć do okresu zasiedzenia prawa własności. Nawet po zniesieniu zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych i wprowadzeniu możliwości doliczenia okresu posiadania nieruchomości Skarbu Państwa przed 1 październikiem 1990 r., nie było możliwe doliczenie przez państwową osobę prawną okresu posiadania takiej nieruchomości, które miało miejsce przed dniem 1 lutego 1989 r., skoro nie miało ono cechy samoistności (nie było zatem posiadaniem prowadzącym do zasiedzenia). Do czasu nabycia przez poprzednika prawnego powódki w 1991 r. prawa użytkowania wieczystego, nie mógł biec okres zasiedzenia przez pozwanego prawa użytkowania wieczystego przeciwko poprzednikowi prawnemu powódki i następnie przeciwko powódce. Po pierwsze dlatego, że nieruchomość – działka numer (...) – należała do Skarbu Państwa, a władanie pozwanego jako uczelni następowało również na rzecz Skarbu Państwa. Po drugie dlatego, że prawo użytkowania wieczystego przysługujące obecnie powódce jeszcze nie istniało. Prawo użytkowania wieczystego może zostać nabyte przez zasiedzenie, ale tylko wówczas, gdy w okresie samoistnego posiadania, które miałyby prowadzić do zasiedzenia, prawo użytkowania wieczystego już istnieje (zob. uchwała SN z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75).

Sąd Rejonowy zaznaczył, że możliwe byłoby przyjęcie, że okres posiadania samoistnego pozwanego, który mógłby prowadzić do zasiedzenia, rozpoczął się 1 lutego 1989 r. (jako okres doliczany do okresu posiadania po zniesieniu zakazu nabywania własności Skarbu Państwa przez zasiedzenie – tj. od dnia 1 października 1990 r.) - jeśli chodzi o prawo własności, względnie później, po powstaniu prawa użytkowania wieczystego – jeśli chodzi o zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego. W tym czasie pozwany władał samodzielnie nieruchomością (63 m<sup>2</sup> działki numer (...)), korzystając na wyłączność z posadowionego tam pawilonu, występował jako podmiot, który decyduje o działce numer (...), dokonywał remontów w pawilonie i prac konserwacyjnych – aż do przełomu 2015/2016, nie pytając żadnego innego podmiotu o zgodę w tym zakresie. W tym okresie, od 1989 r., władze pozwanego były przy tym przekonane, że wszelkie prawa do władania nieruchomością Skarbu Państwa, obejmującą działkę numer (...), przysługują właśnie pozwanemu i dlatego postanowiły w pawilonie umiejscowić żłobek. W ocenie Sądu I instancji, okres niezbędny do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, liczony najwcześniej od 1 lutego 1989 r., jednak nie upłynął, a to z tego względu, że pozwany nie był w dobrej wierze w dacie objęcia części działki numer (...) w posiadanie.

Władze pozwanego występowały do poprzednika prawnego powódki o przekazanie działki numer (...) i uzyskały na to wstępną zgodę, z zastrzeżeniem, by dopełniły formalności z tym związanych. Formalności te nie zostały dopełnione, nie zwrócono się w szczególności, zgodnie z obowiązującymi w tym czasie przepisami rozporządzenia, do organów nadrzędnych o przekazanie działki numer (...) w zarząd pozwanego. W konsekwencji już wówczas korzystanie przez pozwanego z działki numer (...) nacechowane było złą wiarą. Kiedy w 1989 r. rozpocząć się mogło posiadanie pozwanego doliczane do okresu prowadzącego do zasiedzenia, władze uczelni nie zdawały sobie sprawy z niedochowania wymogów związanych z formalnym przekazaniem nieruchomości, ale było to wynikiem ich własnych zaniedbań – powinny bowiem sobie z tego zdawać sprawę i miały możliwość, aby przy dochowaniu należytej staranności, sprawdzić stan prawny nieruchomości. Tymczasem działań takich w 1989 r. i w dalszych latach zaniechano, chociaż pozwany dysponował w swoim zasobie dokumentacją z 1976 r., z której wynikała konieczność podjęcia dalszych działań prawnych w celu uregulowania stanu działki i miał możliwość ustalenia stanu prawnego działki w oparciu o posiadaną dokumentację; skoro podejmował czynności wobec działki numer (...) – powinien tę dokumentację znać. Istniała również możliwość zapoznania się z aktami księgi wieczystej nieruchomości. Żadna dokumentacja nie uprawniała pozwanego do przyjęcia, iż posiada on uprawnienia do korzystania z działki numer (...). Zatem nie było podstaw, by w niniejszej sprawie przypisać pozwanemu przymiot dobrej wiary, a zatem - usprawiedliwione w danych okolicznościach przekonanie, że prawo do nieruchomości przysługuje pozwanemu.

W ocenie Sądu I instancji do zasiedzenia nieruchomości nie doszło, albowiem przerwana została ciągłość samoistnego posiadania. Od 1978 r. pozwany posiadał nieprzerwanie nieruchomość, przy czym od 1 lutego 1989 r. jako posiadacz samoistny, jednak w 2016 r. doszło do zmiany charakteru posiadania z samoistnego na zależne. Od przełomu 2015/2016 toczyły się bowiem pomiędzy stronami negocjacje, w trakcie których strona pozwana zaproponowała zawarcie umowy dzierżawy części działki numer (...) zajętej pod pawilon. Propozycja zawarcia umowy dzierżawy i rozmowy na ten temat oznaczają zmanifestowanie przez pozwanego, że nie posiada on i nie wykonuje praw właścicielskich bądź praw przysługujących użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. Pozwany zachował się inaczej niż podmiot, który takie prawa wykonuje i jest uprawniony do rozporządzania nieruchomością. Wyraził wolę uregulowania swojego posiadania jako posiadania zależnego. Zainicjowanie negocjacji w celu podpisania umowy dzierżawy oznacza utratę przez posiadanie samoistnego charakteru. Pozwany zmanifestował bowiem nie tylko chęć uregulowania stanu prawnego związanego z korzystaniem z nieruchomości, ale też - że warunki korzystania przez niego z rzeczy nie zależą jedynie od niego, ale - od uzgodnień z powódką. Inaczej niż np. przy propozycji zawarcia umowy sprzedaży, objawił wolę rezygnacji z samoistnego (niezależnego od innych osób) posiadania i podporządkowania się umowie z powódką. Nawet jeśli w 2017 r. stanowisko pozwanego uległo zmianie, to doszło do przerwania okresu, w którym posiadanie pozwanego miało samoistny charakter, a okres zasiedzenia co najwyżej zaczął biec na nowo.

Ubocznie Sąd Rejonowy zaznaczył, że skoro działka numer (...) nie pozostawała w formalnym zarządzie pozwanego, to nie można też mówić o tym, że stała się ona przedmiotem jego użytkowania wieczystego na mocy art. 182 ust. 1 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym, czy też przedmiotem jego własności na mocy art. 256 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. o szkolnictwie wyższym (tak jak to się stało z działką numer (...), co do której potwierdzone zostało nabycie przez pozwanego użytkowania wieczystego). Uprawnienia do korzystania z nieruchomości formalnie przysługiwały bowiem poprzednikowi prawnemu powódki, a następnie powódce, i to powódka uzyskała w stosunku do działki numer (...) prawo użytkowania wieczystego na mocy przepisów uwłaszczających, co znalazło odzwierciedlenie w decyzji Wojewody (...) oraz we wpisie do księgi wieczystej nieruchomości. Użytkowanie czy zarząd nieruchomością, prowadzące następnie do uwłaszczenia, nie mogły powstawać w sposób dorozumiany (zob. np. wyrok NSA z dnia 18 lutego 1992 r., I SA 1419/91, z dnia 11 września 2007 r., I OSK 450/07).

W ocenie Sądu I instancji, nie było też wystarczającego materiału, by uznać, że strona pozwana nabyła prawo do władania działką numer (...) w trybie § 8 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach. Pomiędzy poprzednikiem powódki i władzami pozwanego doszło bowiem jedynie do wstępnego porozumienia o przekazaniu części nieruchomości, ale wymagane formalności w tym zakresie nie zostały nigdy dopełnione. W szczególności nie doszło do wydania decyzji w tym przedmiocie przez jednostkę nadrzędną nad poprzednikiem prawnym powódki. Strona pozwana nie podnosiła i nie wykazała też, by w przeszłości strony dokonały tego rodzaju uzgodnień, na podstawie których pozwanemu przysługiwało prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, że zachodziły podstawy do zasądzenia na rzecz powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie objętym pozwem. Podkreślił przy tym, że charakter podmiotów występujących w sprawie - powódki, będącej spółką, której jedynym akcjonariuszem jest Skarb Państwa oraz pozwanego, uczelni publicznej, która m.in. dotacje i subwencje otrzymuje ze środków publicznych - przemawiał za tym, by sprawę rozpoznać bez generowania dalszych kosztów. Zaoferowany przez powódkę materiał dowodowy okazał się, zdaniem Sądu orzekającego, wystarczający dla oszacowania wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W operacie sporządzonym na zlecenie powódki, który nie był w sposób konkretny kwestionowany przez pozwanego, przedstawiono m.in. opis trendów na rynku nieruchomości. W szczególności w operacie wskazano, że wahania poziomu cen były w szacowanym okresie niewielkie, bez ściśle zaznaczonego trendu. Autorka operatu zaznaczyła - co również nie było kwestionowane - że ceny transakcyjne utrzymywały się na porównywalnym poziomie we wszystkich sektorach gruntów. Jednocześnie stawka w 2016 r. została oszacowana przez autorkę operatu w oparciu o analizę transakcji z okresu od 2014 r. do 2016 r. Sąd uznał na tej podstawie, że wielce prawdopodobne jest, iż stawka czynszu najmu w latach 2014-2015 byłaby bardzo zbliżona do tej obliczonej dla 2016 r. Z kolei stawka

za 2017 r., jak wynika z zasad doświadczenia życiowego, mogłaby być jedynie od niej wyższa (w 2017 r. nie było kryzysu prowadzącego do obniżenia stawek). Dlatego Sąd Rejonowy uznał, że stawka wskazywana przez powódkę w odniesieniu do całego okresu objętego pozwem może być uznana za miarodajną – znajdującą potwierdzenie w złożonym operacie szacunkowym. Biorąc pod uwagę zajętą powierzchnię nieruchomości - 63 m<sup>2</sup> i stawkę - 19,57 zł za 1 m<sup>2</sup>, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 45.617,67 zł, orzekając także o odsetkach od zasądzonej kwoty głównej na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany.

Apelujący zaskarżył wyrok w części – to jest w zakresie rozstrzygnięć dokonanych w punktach 1. i 3., wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w obu instancjach według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w zakresie objętym punktami 1. i 3. wyroku.

W apelacji zostały podniesione zarzuty:

1. błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na wadliwym przyjęciu, że pozwany Uniwersytet nie stał się z mocy prawa użytkownikiem wieczystym spornego fragmentu działki nr (...) o powierzchni ok. 63 m<sup>2</sup>, na którym znajduje się należący do pozwanego pawilon, przy czym błąd ten skutkowało bezzasadnym przyjęciem, że roszczenie powoda o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest usprawiedliwione;

2. naruszenia następujących przepisów prawa materialnego:

- art. 8 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 r. nr 22, poz. 159) – wobec jego niezastosowania,
- § 8 ust. 1 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 r. w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 r. nr 3, poz. 19) – wobec ich niezastosowania,
- art. 87 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1985 r. nr 22, poz. 99) – wobec jego pominięcia (niezastosowania),
- art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 1990 r. nr 65, poz. 385) – poprzez błędne zastosowanie, nieuwzględniające faktu sprawowania przez pozwanego Uniwersytetu zarządu nad sporną częścią działki nr (...);

3. naruszenia następujących przepisów postępowania:

- art. 232 k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosku powoda i dopuszczenie dowodu z opinii prywatnej rzeczoznawcy B. N. oraz błędne przyjęcie, że powód wywiązał się z obowiązku udowodnienia wysokości dochodzonego roszczenia, podczas gdy powódka nie zaoferowała logicznego dowodu w postaci aktualnego operatu szacunkowego potwierdzającego możliwe do uzyskania wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, co doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych i bezpodstawnego przyjęcia, że wysokość dochodzonego roszczenia została przez powódkę udowodniona - gdy tymczasem operat przedłożony przez powoda nie miał odniesienia do okresu, za jaki powód domagał się wynagrodzenia od pozwanego; naruszenie to skutkowało błędnym przyjęciem zasadności roszczenia powoda co do wysokości,
- art. 231 k.p.c. - poprzez nieuzasadnione przyjęcie domniemania faktycznego, iż z okoliczności, że w 2014 r. obowiązywały określone stawki czynszu wynika fakt, iż powód za okres objęty pozwem uzyskiwałby czynsz w tej samej wysokości,

- art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 6 w zw. z art. 235<sup>1</sup> k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z opinii prywatnej rzeczoznawcy B. N. mimo braku prawidłowego wniosku powoda w tym zakresie, w szczególności wniosek ten nie określał tezy dowodowej - to jest faktów, które mają zostać wykazane tym dowodem; naruszenie to skutkowało błędnym przyjęciem zasadności roszczenia powoda co do wysokości,
- art. 233 § 1 w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez ustalenie wysokości dochodzonego przez powoda roszczenia w oparciu o opinię prywatną przygotowaną na zlecenie powoda, zamiast w oparciu o opinię biegłego, w sytuacji gdy dla ustalenia tej okoliczności wymagane były wiadomości specjalne; naruszenie to skutkowało błędnym przyjęciem zasadności roszczenia powoda co do wysokości,
- art. 235<sup>2</sup> § 1 i 2 k.p.c. poprzez pominięcie postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r. zaoferowanego przez pozwanego na rozprawie w dniu 4 października 2019 r. dowodu z oględzin nieruchomości - i to bez istnienia i wskazania podstawy prawnej w sytuacji, gdy dowód ten naprowadzony był w celu ustalenia stanu faktycznego posadowienia pawilonu w przestrzeni, jego rozmiarów, kubatury, faktycznego wykorzystywania przez pozwanego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, mimo że nie wszystkie zawarte w niej zarzuty były zasadne. Jako że sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego (wniosek dowodowy zawarty w apelacji został przez Sąd Okręgowy pominięty jako spóźniony, zgodnie z art. 381 k.p.c.), zgodnie z przepisem art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c., uzasadnienie wyroku sądu odwoławczego zasadniczo sprowadza się do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku sądu drugiej instancji z przytoczeniem przepisów prawa i obejmuje ocenę zarzutów apelacyjnych. Korekta dokonanych ustaleń objęła wyłącznie ustalenie Sądu Rejonowego, że wartość rynkowa stawki najmu za 1 m<sup>2</sup> przedmiotowego gruntu wynosiła w okresie objętym pozwem około 19,57 zł. Zdaniem Sądu odwoławczego, zebrany w sprawie materiał nie dostarczył podstaw do dokonania takiego ustalenia, co zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia.

Przed dokonaniem rozważań w tym zakresie należy natomiast wskazać, że Sąd odwoławczy podziela ocenę Sądu I instancji, że pozwany nie wykazał, iż stał się użytkownikiem wieczystym działki nr (...). Ocena ta została sformułowana w odniesieniu do zarzutu pozwanego, który powoływał się przed Sądem I instancji na zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) i obejmowała przesłanki nabycia prawa we wskazywanej przez pozwanego formie (przez zasiedzenie). Pozwany, wdając się w spór co do istoty sprawy, podniósł zarzut zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) i taki zarzut był przedmiotem rozpoznania.

W tej sytuacji zarzut 1. apelacji, dotyczący błędu popełnionego rzekomo przez Sąd I instancji w ustaleniach faktycznych, polegającego na przyjęciu, że pozwany nie stał się z mocy prawa (na podstawie przepisów ustawy z 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym, Dz.U.1990.65.385) użytkownikiem wieczystym spornego fragmentu działki nr (...), który znajdował się najpierw w jego użytkowaniu (w rozumieniu przepisów ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, j.t.Dz.U.1969.22.159), a następnie w zarządzie (w rozumieniu przepisów ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U.1985.22.99), stanowił novum procesowe. Pozwany nie podnosił bowiem przed Sądem I instancji, że w kwietniu 1976 r. doszło do przekazania na rzecz Akademii (...) w P. użytkowania części działki nr (...) oraz że z dniem 1 sierpnia 1985 r. objął ten grunt w zarząd. Te okoliczności nie były ani elementem twierdzeń pozwanego, ani przedmiotem postępowania dowodowego. Zarzut podniesiony w apelacji ma więc podstawę faktyczną zasadniczo odmienną od podstawy faktycznej zarzutu zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego - obejmował nowe twierdzenia apelującego o okolicznościach (faktach), które nie były podniesione przed Sądem I instancji i nie były przedmiotem jego ustaleń ani oceny.

Sąd Rejonowy wprawdzie nadmieniał w swoich rozważaniach (str. 19 uzasadnienia), że nie można mówić, że działka nr (...) stała się przedmiotem użytkowania wieczystego pozwanego na mocy art. 182 ust. 1 ustawy z 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym, ale nastąpiło to niejako obok rozważań co do istoty sprawy wynikającej z twierdzeń i z zarzutu pozwanego, że zasiedział sporny fragment gruntu – tylko w ten sposób pozwany bronił się bowiem przed Sądem I instancji, tylko podstawy takiego twierdzenia wykazywał, i do tego ograniczał się spór między stronami [zob. treść odpowiedzi na pozew, oświadczenia pełnomocnika pozwanego na rozprawie 14 stycznia 2020 r. i 4 października 2019 r.]. Odwołanie się przez pozwanego do nabycia z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntu w trybie przepisów ww. ustawy odnosiło się tylko do działki nr (...), co wyraźnie podkreślał pełnomocnik pozwanego podczas rozprawy 14 stycznia 2020 r. – k. 174, wskazując, że jego „wypowiedzi” z 4 października 2019 r. „dotyczyły działki nr (...)” i działania względem tej działki normy art. 182 ustawy o szkolnictwie wyższym. Konsekwentnie, tylko w tym zakresie pozwany uzyskał potwierdzenie swojego prawa i ujawnił je w księdze wieczystej. Powyższe jednoznacznie wskazuje, że pozwany nie powoływał się przed Sądem I instancji na nabycie części działki nr (...) na podstawie art. 182 ust. 1 ustawy z 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym i nie wskazywał na okoliczności faktyczne uzasadniające takie nabycie (nie wykazywał też ich istnienia). Spóźnione byłoby natomiast ustalenie dopiero w instancji odwoławczej nowych faktów, mających uzasadnić nowe twierdzenie pozwanego, że miał nieruchomości w zarządzie i w konsekwencji tego stanu faktycznego stał się jej użytkownikiem wieczystym, podniesione w celu obrony przed roszczeniem strony powodowej. Inne są podstawy faktyczne zasiedzenia prawa (w tym zakresie Sąd orzekający badał sprawę, zgodnie z zarzutem pozwanego), a inne są przesłanki nabycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu na podstawie przepisów wskazanych w apelacji. Sąd Okręgowy pominął zatem nowe twierdzenia pozwanego (i oparty na nich nowy zarzut) na podstawie art. 381 k.p.c., bowiem w oczywisty sposób mogły i powinny być podniesione (oraz wykazane) przed Sądem Rejonowym. W konsekwencji nieuprawnione okazały się zawarte w apelacji zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, oderwane od podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd odwoławczy zauważa nadto, że prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) jest ujawnione w księdze wieczystej (...) na rzecz strony powodowej. Z powyższym wiąże się domniemanie, że prawo to przysługuje stronie powodowej i jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U.2018.1916), a podważenie stanu prawnego wynikającego z zapisów w księdze wieczystej jest możliwe w drodze powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), ewentualnie w takim postępowaniu cywilnym, w którym okoliczność ta ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W każdym razie, ze względu na domniemanie wiążące się z wpisem do księgi wieczystej, ciężar dowodu spoczywa wyłącznie na stronie kwestionującej zgodność wpisu o określonej treści z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwany nie zainicjował procesu o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, co więcej – w toku niniejszego procesu (na właściwym jego etapie; por. art. 381 k.p.c.) nie wskazywał na taką niezgodność i nie dowodził jej powstania. Powyższe wykluczało dokonanie przez sąd odmiennego ustalenia w zakresie podmiotu, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego działki nr (...), niż oparte na treści wpisu w księdze wieczystej (...).

W konsekwencji: apelacja podlegała rozpoznaniu tylko w zakresie zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania, ponieważ zarzutu zasiedzenia pozwany już nie podtrzymywał, akceptując wprost w apelacji ustalenia i ocenę prawną Sądu Rejonowego w tej kwestii, a podjęta w apelacji inicjatywa w zakresie podważenia przysługiwania prawa użytkowania wieczystego stronie powodowej i przypisania tego prawa pozwanemu była spóźniona. Zarzuty naruszenia przepisów postępowania sprowadzały się z kolei do problemu wykazania przez powoda jego roszczenia co do wysokości. W tym względzie apelujący trafnie zarzucił Sądowi orzekającemu dowolność oceny, stanowiącą przejaw naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz bezpodstawne przyjęcie, że zebrany w sprawie materiał zawiera podstawy dowodowe, by uznać roszczenie za udowodnione w rozmiarze dochodzonym w pozwie i uwzględnionym w wyroku.

Sąd Okręgowy zauważa, że w pozwie powód podał, że wynagrodzenie, którego zapłaty domagał się od pozwanego, ustalił „w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego”, przy czym tego operatu wraz z pozwem nie przedłożył. W odpowiedzi na pozew (k. 55) pozwany wyraźnie oświadczył, że „kwestionuje roszczenie również

co do wysokości”. Takie oświadczenie pozwanego obligowało powoda do przedstawienia dowodów wykazujących roszczenie co do wysokości (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). Ten obowiązek spoczywał na powodzie tym bardziej, że na gruncie przedprocesowej korespondencji stron (zawartej w aktach sprawy) nie było podstaw, by przyjąć, że wysokość należności strony powodowej była bezsporna na jakimkolwiek etapie prowadzonych przez strony rozmów – strony zasadniczo się różniły w prowadzonych negocjacjach co do wysokości stawki czynszu dzierżawnego: powód proponował stawkę w wysokości 19,57 zł netto, a pozwany jedynie 4,20 zł netto (k. 166 akt). „W związku z treścią odpowiedzi na pozew” powód złożył pismo procesowe, w którym w ogóle nie poruszył kwestii wysokości roszczenia i nadal nie przedstawił operatu przywołanego w pozwie (albo innego wiarygodnego dowodu wysokości wynagrodzenia). W tym zakresie powód poprzestał więc wyłącznie na własnych twierdzeniach, kwestionowanych od początku procesu przez stronę pozwaną. Przed zamknięciem rozprawy w dniu 14 stycznia 2020 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że „nie składa nowych wniosków”, mimo że pełnomocnik pozwanego podkreślał wyraźnie, że powództwo „kwestionował również co do wysokości” – nie spotkało się to jednak z żadną reakcją (inicjatywą dowodową) powoda, który nie wnosił o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ani nawet nie złożył operatu prywatnego, na który się powoływał. Powód nie uczynił tego także do daty terminu publikacyjnego w dniu 11 lutego 2020 r.

Na posiedzeniu wyznaczonym na ogłoszenie wyroku w dniu 11 lutego 2020 r. sąd orzekający otworzył rozprawę i postanowił z urzędu - na podstawie art. 232 zdanie drugie k.p.c. - o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego. Względem tego postanowienia pozwany zgłosił zastrzeżenie na podstawie art. 162 k.p.c. w piśmie z 21 lutego 2020 r. (k. 183 akt) – co do powołania dowodu z urzędu i co do tezy dowodowej.

Ostatecznie, w piśmie z 6 marca 2020 r., powód ponownie powołał się na operat szacunkowy z 4 maja 2016 r. sporządzony na jego zlecenie, który dołączył do tego pisma, twierdząc, że na tej podstawie powinna zostać ustalona stawka czynszu 19,57 zł jako „akceptowana” i „niekwestionowana” przez pozwanego w trakcie rozmów przedprocesowych. Powód stwierdził, że zakwestionowanie przez pozwanego roszczenia w procesie było „niekonstruktywne” i powołał się na orzeczenie Sądu Najwyższego z 21 listopada 2018 r., V CSK 207/08, dotyczące ustalenia wysokości szkody na podstawie art. 322 k.p.c. Powód wnosił w tym piśmie o przekazanie sprawy do biegłego.

Zarządzeniem z 11 marca 2020 r. (k. 214) Przewodnicząca zobowiązała pełnomocnika pozwanego do ustosunkowania się do pisma powoda z 6 marca 2020 r. w terminie 14 dni pod rygorem „uznania twierdzeń z tego pisma za przyznane”. Zarządzenie zostało doręczone 13 maja 2020 r. (k. 222v), przy czym pełnomocnik pozwanego nie odpowiedział na zarządzenie. Dopiero na rozprawie 2 października 2020 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że „brak pisma nie oznacza, że pozwany nie kwestionuje obecnej stawki – wysokość stawki jest kwestionowana” oraz podniósł, że „to powoda obciąża obowiązek wykazania stawki i dlatego nie będzie przejawiał inicjatywy dowodowej w tym zakresie”. Sąd Rejonowy na rozprawie 2 października 2020 r. uchylił postanowienie z 11 lutego 2020 r. o przeprowadzeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego. Pełnomocnik pozwanego przed zamknięciem rozprawy twierdził konsekwentnie że „powód nie wykazał wysokości roszczenia” oraz podał, że „kwestionuje operat przedłożony przez powoda i wskazuje, że dowód ten jest spóźniony”.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku powołał się na obowiązki dowodowe stron wynikające z art. 232 k.p.c. i art. 3 k.p.c. oraz wskazał na zastosowanie przepisów art. 210 § 2 k.p.c., art. 230 k.p.c. i art. 229 k.p.c. Podał, że potrzeba przeprowadzenia z urzędu dowodu z opinii biegłego zaistniała, bo powód początkowo nie zaoferował materiału dowodowego, który mógłby potwierdzić wysokość dochodzonej stawki, przy uwzględnieniu obowiązku sądu ustalenia wysokości roszczenia wykazanego co do zasady. Wyjaśnił nadto, że z uwagi na zaoferowanie następnie przez powoda dowodu w postaci operatu szacunkowego, do którego pełnomocnik pozwanego się nie ustosunkował (zrobił to dopiero na rozprawie 2 października 2020 r., zatem z opóźnieniem oraz niemerytorycznie, ogólnikowo i niekonstruktywnie, gdyż nie odniósł do metodologii i wniosków operatu przedłożonego przez powoda) i nie zaoferował innego dowodu, który miałby wykazać, że stawka podawana przez powoda, znajdująca potwierdzenie w operacie, jest nieprawidłowa, uwzględnił ten dowód, a przy tym zastosował art. 322 k.p.c., uznając ściśle udowodnienie wysokości roszczenia za „oczywiście niecelowe”. Na tej podstawie ustalił „prawdopodobną stawkę czynszu” i uznał przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego za zbędne, powołując także argument powstania niepotrzebnych, niecelowych kosztów związanych z przeprowadzeniem tego dowodu w sytuacji, gdy powód złożył operat szacunkowy i gdy strony dysponują środkami

publicznymi, „które powinny być wydawane rozsądnie”. Zdaniem Sądu I instancji, „prawidłowość operatu nie została podważona jakimkolwiek dowodem”. Sąd wprawdzie dostrzegł, że w operacie została wyliczona jedynie stawka czynszu na maj 2016 r., ale odwołał się do zawartej w operacie analizy rynku i trendów poziomu cen (do wskazania, że wahania poziomu cen były niewielkie oraz uwzględnienia przez autora operatu transakcji z 2014 r.) – i na tej podstawie uznał, że operat pozwala na ustalenie stawki nie tylko za maj 2016 r., ale za okres wcześniejszy (od 2014 roku) i późniejszy (po roku 2016). Na tej podstawie przyjął stawkę 19,57 zł/m.kw.

Jak wynika z opisanego wyżej toku postępowania, Sąd orzekający uchylił postanowienie o przeprowadzeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego, uznając przedstawiony przez powoda na końcowym etapie procesu operat prywatny za wystarczającą podstawę do zweryfikowania roszczenia co do wysokości. Istotne jest, że składając ten dowód, powód wniósł o ustalenie na jego podstawie stawki czynszu 19,57 zł jako „akceptowanej” i „niekwestionowanej” przez pozwanego w trakcie rozmów przedprocesowych i ten pogląd przyjął Sąd orzekający. Nie było jednak podstaw do takiego ustalenia, i to nawet w sytuacji nieustosunkowania się przez pozwanego do pisma powoda powołującego dowód w postaci operatu w terminie wynikającym z zarządzenia Przewodniczącej. Powyższe twierdzenie powoda było bowiem oczywiście sprzeczne z faktami wynikającymi z zebranego wcześniej materiału – strony od początku procesu, a także na etapie rozmów poprzedzających postępowanie sądowe, były w sporze co do wysokości czynszu. Nie można więc było, wbrew treści całego zebranego materiału, uznać, że strona pozwana nie kwestionowała wysokości czynszu wskazywanej przez powoda dlatego, że nie ustosunkowała się w wyznaczonym terminie do treści pisma powoda z 6 marca 2020 r. Do twierdzeń w tym piśmie zawartych strona pozwana odniosła się bowiem już wcześniej – przed procesem i w czasie procesu, a jej stanowisko nie uległo zmianie, co można prześledzić, analizując treść oświadczeń składanych w toku całego procesu. Odmienna konkluzja wypacza stanowisko strony pozwanej.

Nie było więc przesłanek, by w sytuacji sporu stron o rzeczywistą rynkową wysokość stawki czynszu najmu dowód przedstawiony przez powoda – tj. operat szacunkowy sporządzony na zlecenie powoda w 2016 r. - uznać za wystarczający do określenia wysokości należności powoda. Wydaje się, że powód miał tego świadomość, bo składając ww. pismo z 6 marca 2020 r. wnosił w nim o przekazanie sprawy do biegłego, co jednak nie nastąpiło, a Sąd orzekający zdecydował się ostatecznie na rozstrzygnięcie sprawy z wykorzystaniem operatu przedłożonego przez powoda oraz normy art. 322 k.p.c., mimo że pozwany podnosił – po uchyleniu postanowienia o dowodzie z opinii biegłego i po dopuszczeniu dowodu z dokumentów, co nastąpiło podczas rozprawy 2 października 2020 r. – że „powód nie wykazał wysokości roszczenia” i że „kwestionuje operat”.

Sąd odwoławczy rozważył zatem: (1) zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez „przyjęcie, że powód wywiązał się z obowiązku udowodnienia wysokości roszczenia, podczas gdy nie zaoferował logicznego dowodu w postaci aktualnego operatu szacunkowego ..., co doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych i bezpodstawnego przyjęcia, że wysokość dochodzonego roszczenia została udowodniona – gdy tymczasem operat przedłożony przez powoda nie miał odniesienia do okresu, za jaki powód domagał się wynagrodzenia” oraz (2) zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. przez „nieuzasadnione przyjęcie domniemania faktycznego, iż z okoliczności, że w 2014 r. obowiązywały określone stawki czynszu wynika fakt, że powód za okres objęty pozwem uzyskalby czynsz w tej samej wysokości”. Oba te zarzuty odnosiły się do oceny operatu prywatnego jako dowodu w sprawie i do ustaleń dokonanych na jego podstawie i były trafne.

Faktycznie dowolne jest przyjęcie w oparciu o operat złożony przez powoda stawki czynszu najmu gruntu – części działki nr (...), i to za cały okres objęty żądaniem powoda. Sąd Okręgowy zauważa, że stwierdzenie Sądu Rejonowego, że „wielce prawdopodobne” jest, że w całym tym okresie stawka czynszu była „bardzo zbliżona” do stawki obliczonej dla 2016 r. wykracza poza zakres operatu (przedmiot zawartej w nim oceny) – wnioskowanie Sądu jawi się więc jako dowolne. Na podstawie operatu z 4 maja 2016 r. można byłoby ewentualnie ustalić stawkę czynszu najmu na datę jego sporządzenia, tj. na maj 2016, ale nie w szerszym zakresie, jak zrobił to Sąd Rejonowy, przyjmując tę stawkę jako właściwą dla całego okresu objętego roszczeniem, tj. od 1 maja 2014 r. do 30 kwietnia 2017 r. Do ustaleń w tym zakresie niezbędna jest wiedza specjalna rzeczoznawcy majątkowego i nie wystarczą ogóle tendencje rynkowe wskazywane w operacie z 4 maja 2016 r., do których odwołał się Sąd orzekający. Nie można również pominąć cech dowodu, który przedłożył pozwany. Operat szacunkowy z 4 maja 2016 r. - sporządzony poza postępowaniem sądowym,

na zlecenie strony powodowej, a więc nie mający charakteru dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. – mógł być traktowany wyłącznie jako dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. Nieuprawnione było wymaganie od pozwanego, by odnosił się do tego dowodu, jak do opinii biegłego, a faktycznie takie oczekiwanie przejawiał Sąd orzekający. Można oczywiście tego rodzaju dowód wykorzystać w procesie cywilnym dla określenia stawki czynszu najmu gruntu, gdyż katalog środków dowodowych w procesie cywilnym nie jest zamknięty, ale z uwzględnieniem ułomności takiego dowodu, gdy chodzi o jego moc, w porównaniu do dowodu z opinii biegłego sądowego. W przypadku zgodnie objawionej woli stron procesu co do wykorzystania operatu sporządzonego na zlecenie jednej z nich poza procesem jako podstawy do ustalenia stawki czynszu najmu ustalenie dokonane na jego podstawie nie budziłoby wątpliwości, podobnie, jak sytuacja, gdy jedna ze stron nie wypowiedziałaby się w zakresie faktów wynikających z takiego dowodu. Natomiast w sytuacji, gdy pozwany wyraźnie oświadczył, że „kwestionuje operat”, a stawka czynszu najmu stanowiąca podstawę do obliczenia dochodzonego przez powoda wynagrodzenia była sporna między stronami od początku procesu, w którym ten operat był przywoływany w podstawie dowodowej roszczenia, ciężar dowodzenia wysokości dochodzonego wynagrodzenia spoczywał na stronie powodowej, a opinia prywatna nie mogła być uznana za wystarczający dowód w tym zakresie. W takiej sytuacji procesowej powinien zostać przeprowadzony dowód z opinii biegłego w celu wykazania spornej okoliczności wymagającej wiadomości specjalnych, zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c.

W myśl art. 3 k.p.c. dowody są obowiązane przedstawiać strony. Norma ta dotyczy obowiązków dowodowych stron, podobnie jak art. 232 k.p.c., nakazujący stronom wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przeprowadzenie przez sąd dowodu niewskazanego przez stronę ma charakter fakultatywny (art. 232 zdanie drugie k.p.c.). Dziedzina, w której dokonanie oceny wymaga wiadomości specjalnych, jest nadto objęta hipotezą normy art. 278 § 1 k.p.c. W zakresie wykładni tej ostatniej normy Sąd Okręgowy podziela stanowisko, zgodnie z którym potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z urzędu może zachodzić w wyjątkowych wypadkach (zgodnie z art. 232 zdanie drugie k.p.c.). Dopuszczenie przez sąd dowodu z opinii biegłego z urzędu nie jest zatem regułą procesową ani obowiązkiem sądu orzekającego w każdej sprawie, w której wymagana jest wiedza specjalna. Do takich wypadków z pewnością nie należy sprawa, w toku której strona reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wprost oświadcza, że nie chce powołania w procesie biegłego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 1999 r., I KKN 223/98). Strona – korzystająca z fachowego zastępstwa prawnego – ma bowiem odpowiednie rozeznanie prawne i możliwość właściwej oceny spoczywających na niej obowiązków procesowych, także w zakresie dowodzenia, oraz skutków zaniechań w tym względzie. Jeżeli nie chce, by określony dowód został przeprowadzony i oczekuje rozstrzygnięcia sprawy na podstawie tych dowodów, które przedłożyła (i ewentualnie przedłożonych przez przeciwnika procesowego), to naruszeniem zasady kontradiktoryjnego procesu, byłoby przeprowadzanie przez sąd dowodu z opinii biegłego z urzędu, wbrew woli strony.

Z tego względu Sąd odwoławczy, uznając w wyniku przeprowadzonej oceny za potrzebne (co do zasady) uzyskanie dowodu z opinii biegłego jako podstawy do określenia wysokości dochodzonego roszczenia, zobowiązał pełnomocnika powoda zarządzeniem Przewodniczącej z dnia 19 kwietnia 2021 r. do oświadczenia w piśmie procesowym w terminie siedmiu dni, czy na aktualnym etapie procesu powód podtrzymuje wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego [jak wskazywał w piśmie procesowym z 6 marca 2020 r.] i na jaką okoliczność – pod rygorem przyjęcia, że powód nie wnioskuje o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, a w przypadku, gdy powód składa wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, do uiszczenia w terminie siedmiu dni zaliczki na pokrycie wydatków związanych ze sporządzeniem opinii w wysokości 2.000 zł - pod rygorem pominięcia przez sąd odwoławczy dowodu z opinii biegłego. Pełnomocnik powoda nie udzielił odpowiedzi na powyższe zobowiązanie ani nie uiszczył zaliczki wskazanej w zarządzeniu. Powyższe zaniechanie skutkowało zapowiedzianym w zarządzeniu pominięciem przez sąd odwoławczy dowodu z opinii biegłego. Jak bowiem wskazano wyżej, to strona jest dysponentem procesu i strona powinna przedstawiać dowody (wnioskować o ich przeprowadzenie), zgodnie ze swoim interesem prawnym i adekwatnie do własnej oceny w tym zakresie. Skoro strona powodowa, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie wyraziła woli wykazania swojego roszczenia co do wysokości dowodem z opinii biegłego (nie widziała takiej potrzeby, mimo wyraźnego zapytania ze strony Sądu odwoławczego) i skoro poprzestała na przedstawieniu dowodu z dokumentu prywatnego – operatu z 2016 r., sporządzonego na jej zlecenie, Sąd odwoławczy nie był obowiązany takiego dowodu przeprowadzać z urzędu. Na taki wniosek wpływ

miał także charakter sprawy, która była typową sprawą majątkową, i w której roszczenia majątkowego dochodziła spółka prawa handlowego, korzystająca z profesjonalnej obsługi prawnej. Podkreślić należy, że powód nie tylko nie udzielił odpowiedzi na powyższe zapytanie, ale także nie uiścił zaliczki na koszty związane z przeprowadzeniem takiego dowodu, a przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na koszt Skarbu Państwa nie miało w rozpoznawanej sprawie żadnego uzasadnienia. Rozstrzygnięcie sprawy przez Sąd odwoławczy nastąpiło zatem ostatecznie na podstawie dowodów zaoferowanych przez strony, w granicach ich inicjatywy dowodowej.

Zgromadzony w sprawie materiał nie pozwalał natomiast na ustalenie, że strona powodowa wykazała swoje roszczenie co do wysokości, przedstawiając jedynie operat prywatny z 2016 r. Sąd I instancji zastosował w sprawie pomocniczo art. 322 k.p.c., ale oparł zasadnicze dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenie na treści dokumentu prywatnego – operatu szacunkowego sporządzonego przez B. N. w dniu 4 maja 2016 r. Wobec przedstawionej wyżej oceny tego ostatniego dowodu nie występowały jednak dostateczne podstawy do określenia wysokości sumy należnej stronie powodowej, także przy zastosowaniu art. 322 k.p.c. Samo zastosowanie tego przepisu w rozpoznawanej sprawie budziło natomiast istotne wątpliwości, ponieważ nie można uznać, że ściśle udowodnienie wysokości żądania było niemożliwe lub nader utrudnione, a taka jest ustawowa przesłanka jego zastosowania (a nie „celowość” wniosku o dowód z opinii biegłego, rozpatrywana w kategoriach ekonomicznych, z odwołaniem się do przywołanych przez Sąd Rejonowy cech pozostających w sporze stron procesu).

Wobec nieskorzystania przez stronę powodową z możliwości wykazania swojego roszczenia co do wysokości na etapie postępowania apelacyjnego, a w konsekwencji braku dowodu dostatecznie potwierdzającego roszczenie co do wysokości, Sąd odwoławczy roszczenie to oddalił w całości, jako nieudowodnione, zmieniając zaskarżone orzeczenie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. (punkt I. ppkt 1. wyroku). Konsekwencją zmiany orzeczenia co do istoty była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu przez obciążenie nimi strony powodowej, jako przegrywającej proces, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. Kwota kosztów zasądzona od strony powodowej na rzecz pozwanego w punkcie 1. ppkt 2 wyroku obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika określone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwotę 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

Kosztami postępowania apelacyjnego została obciążona strona powodowa, jako przegrywająca to postępowanie, stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. Na kwotę 4.081 zł zasądzoną z tego tytułu od strony powodowej na rzecz pozwanego złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w wysokości 1.800 zł określone na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265) oraz opłata sądowa od apelacji w wysokości 2.281 zł uiszczona przez apelującą.

Ewa Blumczyńska Małgorzata Wiśniewska Małgorzata Radomska - Stęplewska