

Sygn. akt V ACa 656/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz-Przygódzka (spr.)

SA Robert Obrębski

Protokolant: Katarzyna Iwanicka

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 października 2016 r., sygn. akt II C 249/16

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz powódki (...) Państwowych S.A. w W. kwotę 7 809,72 zł (siedem tysięcy osiemset dziewięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 VI 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 I 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 16 101,51 zł (szesnaście tysięcy sto jeden złotych pięćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 III 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki (...) Państwowych S.A. w W. na rzecz Skarbu Państwa – (...) kwotę 16 200 zł (szesnaście tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Robert Obrębski Bogdan Świerczakowski Ewa Klimowicz-Przygódzka

V ACa 656/20 UZASADNIENIE

(...) Państwowe S.A. w W. domagała się w niniejszej sprawie zasądzenia od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. tytułem zwrotu nienależnego świadczenia następujących należności :

- kwoty 397 708,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 VI 2015 r. do dnia 31 XII 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 I 2016 r. do dnia zapłaty;

- kwoty 1 440 180,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 4 III 2016 r. do dnia zapłaty.

Powódka twierdziła, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul.(...) składającej się z kilku działek ewidencyjnych i, że w okresie 2012 – 2014 dokonała nadpłaty obciążających ją należności z tytułu opłaty rocznej za to użytkowanie wieczyste. Nadpłata wynikała stąd, iż dokonane w roku 2000, 2003 i 2004 przez właściciela gruntu w trybie art. 77 ust 1 i 3 oraz art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacje opłaty rocznej były bezskuteczne, ponieważ nie obejmowały całej oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Skuteczna aktualizacja nastąpiła dopiero w roku 2012, tym niemniej wskazana w wypowiedzeniu z 20 XI 2012 r. nowa stawka opłaty rocznej nie spełniała wynikającej z art. 77 ust 2a u.g.n. zasady stopniowania wysokości tej opłaty, co oznacza, iż nowa zaproponowana stawka zgodnie z w/w przepisem zaczęła obowiązywać dopiero od 1 I 2015 r.. Wysokość należnej opłaty za rok 2013 i 2014 wynikała zatem z przywołanego przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Strona pozwana wnosila o oddalenie powyższego powództwa podnosząc, iż badanie skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu może mieć miejsce tylko w trybie postępowania administracyjno - sądowego wszczętego na skutek wniosku użytkownika wieczystego, uregulowanego w art. 78-80 u.g.n., z którego powódka zarówno po wypowiedzeniu opłaty rocznej w 2000 r. jak i w roku 2004 nie skorzystała.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Poprzednik prawny powodowej spółki Przedsiębiorstwo Państwowe (...) nabyło prawo użytkowania nieruchomości gruntowej położonej przy (...) w W. o powierzchni 17 642 m.kw. z mocy prawa z dniem 5 XII 1990 r. na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 IX 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, co zostało stwierdzone decyzją Wojewody (...) z dnia 10 VIII 1994 r.. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa.

Do momentu podziału nieruchomości przy (...) na wniosek z dnia 17 XI 2014 r., w jej skład wchodziły działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) z obrębu (...), a przedmiotowa nieruchomość o powierzchni całkowitej 17 642 m.kw. była objęta jedną księgą wieczystą o numerze (...).

Pierwotnie opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona we wspomnianej decyzji Wojewody (...) z 1994 r. na kwotę 105 852 zł rocznie.

Następnie właściciel nieruchomości dokonywał 3 krotnie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i ustalenia tej opłat w nowych wysokościach:

Pismem z dnia 5 XII 2000 r. wypowiedziano powódce wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy (...), oznaczonego jako działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 17340 m⁽²⁾ – na skutek zmiany wartości gruntu, a nową wysokość opłaty rocznej ustalono na kwotę 495 750,60 zł rocznie.

Pismami z 2003 r. i 2004 r. wypowiedziano powódce opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 302 m⁽²⁾ w obrębie (...), a nową wysokość opłaty rocznej obowiązującą od dnia 1 I 2015 r. ustalono na kwotę 7 809,72 zł.

Kolejnym pismem z 2012 r. wypowiedziano opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 17642 m⁽²⁾, położonej w W. przy (...), a nową wysokość opłaty rocznej ustalono na kwotę 1 464 991,68 zł, obowiązującą od dnia 1 I 2015r..

(...) tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy(...) w W. w roku 2012 uiszczyły kwotę 503 560,32 zł, w roku 2013 kwotę 1 464 991,68 zł oraz kwotę 90 444,80 zł tytułem odsetek, zaś w roku 2014 kwotę 1 236 056,16 zł.

Z ustaleń sądu I instancji wynikało ponadto, że w latach 2000 – 2014 powodowa spółka koncentrowała swoje działania na przejmowaniu nieruchomości na własność, a nie na weryfikacji wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Do roku 2014 pracownicy powodowej spółki przyjmowali zasadę domniemania legalności decyzji administracyjnej, nie weryfikowali wysokości ustalanych przez pozwanego opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ani nie odwoływali się od ustalanych opłat.

Obecnie powódka, jeśli uzna, że są podstawy, odwołuje się od ustalanych opłat rocznych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Korzysta przy tym z pomocy prawnej kilku kancelarii prawnych, a także posiada swoje biuro prawne.

W dniu 20 III 2015 r. (...) S.A. wystąpiła do sądu z wnioskiem o wezwanie Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 397 708,32 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 III 2012 r. tytułem zwrotu nadpłaconej opłaty rocznej jako świadczenia nienależnego. Do ugody jednak nie doszło.

W dniu 25 II 2016 r. powódka wezwała bezskutecznie pozwanego do zapłaty kwoty 1 837 889,09 zł wraz z należnymi odsetkami w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Jako podstawę swoich ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy wskazał złożone do akt dokumenty oraz zeznania świadka P. K. (1), które ocenił jako wiarygodne ponieważ były one szczerze, jasne i logiczne, nadto znajdowały potwierdzenie w złożonych do akt sprawy kopiach dokumentów.

W tak ustalonym stanie faktycznym sąd I instancji uznał zgłoszone przez powódkę żądanie zwrotu nienależnego świadczenia za nie zasługujące na uwzględnienie.

Nie podzielił zasadności twierdzeń powodowej spółki co do kierowania się przez nią przy regulowaniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, domniemaniem legalności decyzji administracyjnej i brakiem wiedzy o nieprawidłowym naliczeniu przez pozwanego tych opłat.

Podniósł, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, jakkolwiek dokonywane przez właściwy organ, nie mieści się w pojęciu orzeczenia administracyjnego (decyzji, postanowienia) w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, jest bowiem oświadczeniem woli jednej ze stron umowy, co do zmiany istotnego elementu tej umowy. Poddanie kontroli administracyjnej tego oświadczenia przed ewentualnym sporem cywilnym nie zmienia jego charakteru i nie czyni go aktem administracyjnym. O jakimkolwiek zatem domniemaniu legalności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej przez właściciela gruntu nie może być mowy.

Odnosnie twierdzeń co do braku po stronie powódki wiedzy o nieprawidłowym naliczaniu przez pozwanego opłat rocznych za użytkowanie wieczyste Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż od spółki tej jako profesjonalnego uczestnika obrotu gospodarczego należy mieć większe oczekiwania co do jej umiejętności, wiedzy, skrupulatności i rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania. Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z 17 VIII 1993 r. III CRN 77/93 wywodził, że należyta staranność dłużnika, określana przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, obejmuje także znajomość obowiązującego prawa oraz następstw z niego wynikających w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Podniósł również, że powódka stale korzysta z

profesjonalnych usług prawnych i nie stało na przeszkodzie, aby w sposób przewidziany w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami wszczęła procedurę ustalającą wysokość opłaty rocznej.

Powódka jako profesjonalny uczestnik obrotu a zarazem użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa mogła zatem zakwestionować dokonane przez pozwanego wypowiedzenie w trybie wynikającym z art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który to tryb jest wyłącznie przewidziany dla podejmowania takiej obrony przed nieuzasadnioną zdaniem użytkownika wieczystego, wysokością zaproponowanej nowej opłaty rocznej. Skoro jednak tego nie uczyniła w roku 2001 ani 2005, to nie można obecnie twierdzić, że pobrane od niej za wskazane w pozwie okresy opłaty, były nienależne.

Powołując się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 XI 2014 r. wydany w sprawie I OSK 648/13 sąd I instancji podnosił, że użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego i w konsekwencji opłaty z tego tytułu mają charakter cywilnoprawny. Spory na gruncie opłat za użytkowanie wieczyste są zatem sporami cywilnoprawnymi, zaś postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym jest koniecznym elementem otwierającym drogę do ewentualnego przeniesienia sporu przed sąd powszechny.

Pomimo podzielenia stanowiska powodowej spółki co do tego, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta, tzw. zasada jedna księga – jedna nieruchomość (co wynika z uchwały SN z 15 V 2013 r. III CZP 24/13), sąd I instancji uznał, że niezachowanie przez stronę pozwaną tej reguły nie ma wpływu na zasadność wytoczonego w niniejszej sprawie powództwa, jeszcze raz podkreślając, że jedyną przewidzianą przez prawo drogą do zakwestionowania skuteczności, jak i zasadności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest tryb przewidziany w art. 78-80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niezależnie od tego czy chodzi o merytoryczną zasadność podwyższenia opłaty, czy też o prawidłowość formalną dokonanego wypowiedzenia. W późniejszym postępowaniu o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej nie sposób już jest zakwestionować skuteczności wypowiedzenia. Powoływanie się przez powódkę w niniejszej sprawie o zapłatę na wadliwe wypowiedzenie przez pozwanego opłaty rocznej, nie wyczerpuje szczególnego trybu przewidzianego w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi obejście powyższych przepisów, w tym zastrzeżonego w ustawie trybu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym i związanej z nim czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, ominięcie przewidzianych w tejże ustawie terminów do weryfikacji skuteczności wypowiedzenia, jest zatem sprzeczne z celem ustawy.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że nie jest dopuszczalne kwestionowanie przez wieczystego użytkownika skuteczności dokonanego wypowiedzenia na innej drodze niż przewidziana w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym w drodze przedmiotowego powództwa, które z tego względu oddalił.

Z wyrokiem powyższym nie zgodziła się powodowa spółka wnosząc apelację, w której podniosła następujące zarzuty:

- nierozpoznanie istoty sprawy na skutek uznania przez Sąd Okręgowy, że jedyną drogą zakwestionowania skuteczności aktualizacji opłaty rocznej jest tryb z art. 78-80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy może i powinna być ona badana w sprawie o zwrot nienależnego świadczenia, a w konsekwencji zaniechanie zbadania materialnoprawnej podstawy powództwa;

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez:

1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z materiałem dowodowym sprawy, polegającą na uznaniu, że powódka ze swej winy nie dochowała należytej staranności i nie podejmowała wcześniej działań prawnych zmierzających do zakwestionowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a tym samym nie można mówić, że opłaty pobrane za wskazane w pozwie okresy były nienależne, mimo, iż ustalenia takie stoją w sprzeczności z zeznaniami świadka P. K. (2), które zostały uznane przez Sąd za w pełni wiarygodne,

2. pominięcie istotnej okoliczności, że (...) S.A. jest jednoosobową spółką Skarbu Państwa, a Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, w związku z czym, uwzględniając zasady logiki i doświadczenia życiowego powódka mogła zasadnie zakładać, że rozstrzygnięcia podejmowane przez Skarb Państwa w stosunku do niej w odniesieniu do opłat rocznych za użytkowanie wieczyste są zgodne z prawem;

3. pominięcie istotnej okoliczności wynikającej z zeznań świadka P. K. (2), że powodowa spółka powzięła informację o wadliwości wypowiedzeń opłat rocznych za użytkowanie wieczyste dokonanych w 2000 r. i 2004 r. najwcześniej dopiero po audycie zewnętrznym, w związku z czym w chwili uiszczenia opłat za lata 2012 -2013 i 2014 nie miała pozytywnej wiedzy o tym, że była zobowiązana do świadczenia w niższej wysokości;

- naruszenia art. 78 ust. 2 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że przewidziana nim możliwość złożenia wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, stanowi jedyny dopuszczalny tryb kwestionowania skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy dopuszczalne jest badanie przez sąd skuteczności wypowiedzenia również w sprawie o zwrot nienależnego świadczenia z tego tytułu - które to naruszenie skutkowało błędnym niezastosowaniem art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. ,

- naruszenia art. 411 pkt 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że okolicznością wyłączającą możliwość żądania zwrotu świadczenia jest niedochowanie należytej staranności, podczas gdy z treści przepisu wynika, że taką okolicznością jest jedynie pozytywna wiedza świadczącego, błędne przyjęcie, że powódkę obciążają skutki nienależytego działania pozwanego, który miał większą wiedzę co do tego, w jaki sposób skutecznie zaktualizować opłatę roczną, a w konsekwencji błędne przyjęcie, że poniesione przez powódkę opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2012-2014 nie były świadczeniami należnymi.

Mając powyższe na uwadze apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Warszawie .

Wyrokiem z dnia 7 VI 2018 r. niniejszy Sąd Apelacyjny apelację powódki oddalił. Podzielił dokonane przez sąd I instancji ustalenia faktyczne uznając, że znajdują one pełne odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Nie zgodził się również z zarzutem apelującej nie rozpoznania przez sąd I instancji istoty sprawy, skoro wskazując na podstawę materialnoprawną roszczenia sąd ten uznał, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że nie istniała podstawa do regulowania przez powódkę płatności za wieczyste użytkowanie za działki objęte Księgą Wieczystą KW nr (...), a tym samym aby spełnione w latach 2012-2014 świadczenie miało charakter nienależny.

Sąd Apelacyjny podzielił również stanowisko Sądu Okręgowego co do niedopuszczalności kontroli w ramach niniejszego procesu złożonego w 2000 r. i w 2004 r. a następnie w 2012 r. przez pozwanego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie działek/nieruchomości położonej przy (...) w W., a tym samym przyjął, że są one skuteczne, a przez to istnieje nadal causa do uiszczenia przez powódkę opłat objętych niniejszym powództwem.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że wszystkie kwestie dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny i jak już wskazano regulowane są w trybie wypowiedzenia, stanowiącego ofertę nowej opłaty. Złożone w ten sposób oświadczenie pod kątem jego prawidłowości, skuteczności a także ważności podlega badaniu w szczególnym trybie przewidzianym w art. 77-78 u.g.n.. Niezłożenie wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego stanowiącego odwołanie od złożonej przez organ oferty, jest równoznaczne z akceptacją nowej opłaty przez użytkownika wieczystego i w związku z tym obowiązany jest on zgodnie z art. 78 ust. 4 zdanie drugie u.g.n. uiszczać nową wysokość opłaty rocznej, tj. taką jaką właściciel gruntu zaproponował w wypowiedzeniu opłaty dotychczasowej. Zaniechanie podjęcia powyżej procedury inicjowanej na skutek wniosku użytkownika wieczystego,

oznacza rezygnację z kontroli dokonanego wypowiedzenia opłaty rocznej, a tym samym skutkuje przyjęciem, że opłata ta została przez niego uznana.

Oddalając zarzut naruszenia art. 410 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny podnosił, że w świetle okoliczności niniejszej sprawy podstawę do uiszczania opłaty za wieczyste użytkowanie stanowiła decyzja z dnia 10 VIII 1994 r. stwierdzająca nabycie przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu, a następnie kolejne oświadczenia właściciela gruntu z dnia 5 XII 2000 r. w zakresie działki o łącznej powierzchni 17 340 m² i z 6 XII 2004 r. w zakresie działki o powierzchni 302 m² oraz z 20 XI 2012 r. w zakresie całej nieruchomości objętej Księgą Wieczysta KW nr (...) składającej się z działek o powierzchni 17 642, które modyfikowały w/w decyzję w zakresie wysokości opłaty. Powódka pomimo prawidłowych pouczeń zawartych w każdym oświadczeniu o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty co do terminu i trybu wniesienia odwołania zgodnie z regulacją art. 78 u.g.n. , takich czynności nie podjęła. Zaniechanie skorzystania przez nią z prawa odwołania, skutkowało uznaniem, że od 1 stycznia następnego roku obowiązuje już nowa opłata. Nie złożenie przez spółkę wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego należy uznać za akceptację przez nią złożonej przez właściciela gruntu - Skarb Państwa – Prezydenta (...) W. oferty co do nowej wysokości opłaty, co odpowiada normie art. 353¹ k.c. zezwalającej stronom na ułożenie stosunku prawnego wg własnego uznania.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że nie zachowanie przez pozwanego w wypowiedzeniach wysokości opłaty rocznej z roku 2000 i 2004 zasady , iż powinny one obejmować całą nieruchomość w pojęciu określonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 V 2013 r. sygn. akt III CZP 24/13 („jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość”) nie oznacza, iż istniejący pomiędzy stronami stosunek prawny został ułożony w taki sposób, który skutkowałby sankcją w postaci bezwzględnej nieważności tych wypowiedzeń.

Zaprezentowana w przywołanej uchwale interpretacja pojęcia nieruchomości na gruncie art. 77 ust. 1 ustawy o g.n. wynikała już z wcześniejszego orzeczenia tego Sądu z 26 II 2003 r. II CKN 1306/00 r, co oznacza, że strona powodowa nie może zasłaniać się brakiem wiedzy, która miałaby usprawiedliwiać nie wdrożenie przez nią procedury zakwestionowania dokonanych przez pozwanego wypowiedzeń. Należyta staranność powódki, określana przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonych przez nią działań w zakresie gospodarowania dużą ilością nieruchomości, obejmuje także znajomość obowiązującego prawa oraz następstw z niego wynikających.

W tej sytuacji dzieląc w pełni stanowisko Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny uznał, iż niezaskarżenie we właściwym czasie oraz trybie w/w dwóch wypowiedzeń opłaty rocznej, którymi dopiero łącznie objęto całą nieruchomość, stanowiło pełną akceptację powódki w ten sposób ustalonej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Powódka nie zainicjowała przewidzianego dla niej jako użytkownika wieczystego prawa odwołania się od zaoferowanej jej przez pozwanego wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego , a tym samym nie może obecnie, w procesie, w którym dochodzi zwrotu nienależnego świadczenia , domagać się zbadania skuteczności w/w wypowiedzeń. Przyjęcie odmiennej koncepcji prowadziłoby do obejścia prawa i podważało zasadę stabilizacji ukształtowanego stosunku prawnego.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, iż stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale III CZP 24/13 uległo liberalizacji, na co wskazuje teza wyroku z dnia 10 XI 2016 r. sygn. akt IV CSK 71/16 oraz wyroku z 7 IX 2016 r. IV CSK 731/15 , w którym w świetle indywidualnych okoliczności danej sprawy Sąd Najwyższy przyjął możliwość dokonania wypowiedzenia opłaty partiami poprzez złożenie stosownych oświadczeń odnoszących się już do poszczególnych zorganizowanych części nieruchomości gruntowej.

Za chybiony został uznany przez Sąd Apelacyjny również zarzut naruszenia art. 411 pkt. 1 k.c. . Powódka korzystając z usług prawnych oraz mając wyodrębnioną komórkę zajmującą się wyłącznie nieruchomościami, nie może bowiem zasłaniać się brakiem znajomości obowiązującego prawa i konsekwencji z niego wynikających.

Powyższy wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony przez powódkę skargą kasacyjną.

Wyrokiem z dnia 30 IX 2020 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy przesądził istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestie:

Po pierwsze przyjął, że przewidziany w art. 78 – 80 u.g.n. tryb postępowania o ustalenie, iż wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było niezasadne lub było zasadne w innej wysokości wyłącza możliwość kwestionowania prawidłowości i skuteczności takiego wypowiedzenia, a w konsekwencji kwestionowania zawartej w ten sposób umowy aktualizującej stosunek prawny użytkowania wieczystego, jedynie w ograniczonym zakresie. Zgodnie z wykładnią literalną art. 78 ust 2 oraz ust 3 zd. 2 u.g.n. wyłączenie to może dotyczyć jedynie kontroli zasadności aktualizacji opłaty rocznej z punktu widzenia przesłanki aktualizacji określonej w art. 77 ust 1 u.g.n., a więc tego czy aktualizacja ta znajduje uzasadnienie w zmianie wartości nieruchomości. Oznacza to, że sanujący skutek milczenia użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 78 ust 4 zd. 2 u.g.n. dotyczy tylko nieprawidłowości polegającej na wadliwym określeniu wartości nieruchomości w operacie szacunkowym. To wyłączenie dopuszczalności kontroli nie dotyczy natomiast innych nieprawidłowości zwłaszcza polegających na naruszeniu przepisów bezwzględnie wiążących, do których zalicza się przepisy regulujące ustalenie i pobranie opłaty za użytkowanie wieczyste. Te inne nieprawidłowości mogą być ustalane i oceniane przez sąd w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta ma znaczenie dla oceny zasadności roszczenia i w postępowaniu tym nie obowiązuje już reguła rozkładu ciężaru dowodu wynikająca z art. 78 ust 3 u.g.n.

Po drugie Sąd Najwyższy uznał, że taką inną nieprawidłowością, która może podlegać badaniu w ramach innego niż prowadzonego w trybie art. 78 – 80 u.g.n. procesu jest co do zasady wypowiedzenie dotychczasowej i zaoferowanie nowej wysokości opłaty rocznej jedynie w odniesieniu do części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, zgodnie z uchwałą tego Sądu z 15 V 2013 r. III CZP 24/13, wyrokiem z 7 X 2016 r. I CSK 327/15 i I CSK 748/15 czy też wyrokiem z dnia 22 IV 2010 r. V CSK 357/09, za czym przemawia zasada, że dla całej nieruchomości określa się jedną stawkę procentową opłaty, choćby została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel. Taka reguła integralności aktualizacji chroni użytkownika wieczystego przed działaniem właściciela gruntu, który dokonuje wybiórczej oceny przesłanki wzrostu wartości nieruchomości, korzystając z tego, że wartość jej części wzrosła, choćby wartość pozostałych części zmalała.

Odnosząc się do podniesionej przez Sąd Apelacyjny kwestii uelastyczenia w orzecznictwie zasady integralności aktualizacji, polegającego na zaakceptowaniu w niektórych sytuacjach wypowiedzeń (i ofert) częściowych Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż dotyczy to jedynie tych sytuacji, w których wypowiedzenia te (i oferty) dotyczyły poszczególnych zorganizowanych części nieruchomości gruntowej, o odmiennym gospodarczo funkcjonalnym przeznaczeniu i wykorzystaniu, a ponadto ostatecznie składały się na całość powierzchni nieruchomości, co uzasadnia potraktowanie ich w sposób „unitarny” jako składających się na jedno wypowiedzenie (wyroki SN z 20 I 2016 r. IV CSK 201/15, z 7 IX 2016 r. IV CSK 731/15, z 10 XI 2016 r. IV CSK 71/16). Dodatkowo wymagane jest aby wypowiedzenia takie były „unitarne” także pod względem ekonomicznym w tym sensie, że łączna wysokość zaktualizowanych opłat powinna odpowiadać hipotetycznej wysokości opłaty zaktualizowanej z poszanowaniem reguły integralności (wyroki SN z 20 I 2016 r. IV CSK 201/15 i z 10 XI 2016 r. IV CSK 71/16. Sąd Najwyższy zarzucił Sądowi Apelacyjnemu, iż przesłanek tych w ogóle nie badał poprzestając na ustaleniu, że wypowiedzenia z 2000 r. i 2004 r. dotyczyły łącznie całej nieruchomości. Uznaniu przedmiotowych wypowiedzeń za unitarne sprzeciwia się także występujący między nimi odstęp czasowy, wynoszący 4 lata, co jest niemożliwe do pogodzenia z regułą, iż zaktualizowana opłata obowiązuje od 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano wysokość opłaty dotychczasowej. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nawet gdyby przyjąć, że wypowiedzenie z roku 2000 stało się skuteczne wraz z wypowiedzeniem z roku 2004, to ze względu na odległość czasową nie sposób domniemywać, że określona w częściowych wypowiedzeniach łączna wartość nieruchomości i stosownie do tego łączna wysokość opłaty, odpowiadałaby wartości nieruchomości/wysokości opłaty, gdyby w wypowiedzeniu z roku 2004 została ona określona w sposób integralny.

Po trzecie z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego wynikało, że naruszenie w dokonanych przez właściciela nieruchomości wypowiedzeniach zasady integralności aktualizacji nie może pozostawać bez wpływu na skuteczność

aktualizacji. Ponieważ chodzi w tym przypadku o naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów dotyczących określenia treści stosunku użytkowania wieczystego tj. wysokości opłaty - art. 58 § 1 k.c. przemawia za zastosowaniem w tym przypadku sankcji nieważności, co jednak jak zastrzeżono nie oznacza,

że wypowiedzenie częściowe nie wywołuje żadnych skutków prawnych. W rachubę wchodzi bowiem zastosowanie instrumentów łagodzących surowe skutki sankcji nieważności. Nie dotyczy to jednak art. 411 pkt 1 k.c. wyłączającego roszczenie kondykcyjne jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do niego zobowiązany. W przepisie tym bowiem zastrzeżono wprost, że wyłączenie to nie odnosi się do sytuacji, w której spełnienie świadczenia nastąpiło w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Sąd Najwyższy podzielił ponadto stanowisko strony powodowej, iż niezbędną przesłanką zastosowania art. 411 pkt 1 k.c. jest wiedza świadczącego o braku zobowiązania, a nie niewiedza wynikająca z okoliczności przez niego zawinionych.

Uchylając z powyższych względów zaskarżony wyrok Sąd Najwyższy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy rozważenia wymagać będzie kwestia zastosowanie instytucji konwersji, która pozwala na utrzymanie nieważnej czynności prawnej (za jaką należy uznać umowy aktualizujące) jako skutecznej czynności o innej treści, której istotne wymagania zostały spełnione i której strony dokonałyby, wiedząc o nieważności, z zastrzeżeniem, że skutki czynności utrzymanej w mocy nie mogą być dalej idące niż pierwotnie uzgodnionej. Mając na uwadze, że aktualizacja z roku 2000 dotyczyła nieruchomości o powierzchni ponad 98 % całości nieruchomości, Sąd Najwyższy podniósł, że przemawia to za przyjęciem, że gdyby pozwany był świadomy nieważności tej częściowej aktualizacji, dokonałby aktualizacji opłaty w stosunku do całej nieruchomości na tę samą kwotę. Skoro zaś powódka milcząco zaakceptowała wysokość nowej opłaty określonej w wypowiedzeniu częściowym, a fortiori nie może twierdzić, że zakwestionowałaby ją, gdyby opłatę tę ustalono dla całej nieruchomości. Ze względu na cel ochronny zasady integralności aktualizacji i regułę, iż musi mieć ona podstawę w zmianie wartości nieruchomości, konwersja taka mogłaby zostać zastosowana tylko pod warunkiem, że prawidłowo zaktualizowana opłata, a więc uwzględniająca od początku całość nieruchomości nie byłaby niższa niż określona w skonwertowanej umowie aktualizującej tj. część o powierzchni 302 m.kw. nie zaniżałaby wartości części o powierzchni 17 340 m.kw. Ze względu na niewielki rozmiar brakującej części i racje leżące u podstaw reguły de minimis non curat praetor, in causa nie można by wykluczyć dokonania tego w drodze domniemania. Konwersja taka nie wchodzi w rachubę w stosunku do wypowiedzenia z rok 2004, co jest istotne dla określenia wysokości zobowiązania powodowej spółki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2012, 2013 i 2014. Ze względu bowiem na zastosowanie mechanizmu stopniowego dochodzenia do nowej wysokości opłaty rocznej przewidzianego w art. 77 ust 2a u.g.n., obowiązująca do końca roku 2012 wysokość opłaty wpływa na zakres zobowiązania spółki także po aktualizacji z roku 2012.

Sąd Najwyższy wskazał ponadto, że alternatywnie do konwersji w rachubę wchodzi także zastosowanie dalej idącej gdyż dotyczącej także wypowiedzenia z roku 2004 instytucji konwalidacji bezskutecznych umów aktualizacyjnych, co wymagałoby jednak ustalenia, że nie sprzeciwia się temu cel naruszonej normy i charakter naruszenia (było ono nieumyślne), zagrożenia, którym miała zapobiegać naruszona norma nie ziściły się (interes strony chronionej nie został naruszony), a strony działały w przekonaniu o skuteczności czynności sprzecznej z prawem, w szczególności spełniając uzgodnione świadczenia. Przesłanka poszanowania interesu strony chronionej mogłaby zostać uznana za spełnioną tylko w razie ustalenia, że interes powódki nie został w żaden sposób naruszony, gdyż łączna wysokość opłat uiszczanych za użytkowanie wieczyste części nieruchomości wskazanych w wypowiedzeniach z 2000 r. i 2004 r. nie przekraczała opłaty, która byłaby należna, gdyby aktualizacje zostały dokonane prawidłowo. W takim razie należałoby uznać, że konwalidacja nastąpiła z dniem, w którym miało stać się skuteczne wypowiedzenie dotyczące drugiej części nieruchomości tj. z dniem 1 I 2005 r.

W kontekście przedstawionych rozważań prawnych Sądu Najwyższego, którymi Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznający apelację powódki był związany, za zasadne uznać należało zarzuty tej apelacji dotyczące naruszenia art. 78 ust 2 u.g.n. oraz art. 411 pkt 1 k.c. poprzez błędną wykładnię powyższych przepisów.

Przyjęta przez Sąd Najwyższy wykładnia ostatniego z w/w przepisów czyniła ponadto bezprzedmiotowy zarzut apelacji dotyczący obrazy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka ze swojej winy nie dochowała należytej staranności i nie podejmowała wcześniej działań prawnych zmierzających do zakwestionowania wysokości opłaty rocznej.

Twierdzenia apelującej przedstawione w formie zarzutu naruszenia również art. 233 § 1 k.p.c., iż płacąc wskazane w wypowiedzeniach opłaty roczne działała w zaufaniu do Skarbu Państwa, którego jest spółką oraz , że o wadliwości dokonanych wypowiedzeń częściowych dowiedziała się dopiero po przeprowadzeniu w roku 2014 audytu zewnętrznego miały natomiast znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z punktu widzenia konwersji czy też konwalidacji bezwzględnie nieważnych umów aktualizujących stosunek prawny użytkownika wieczystego łączący strony.

Przy ponownym rozpoznaniu przez Sąd Apelacyjny apelacji powódki istota sprawy zgodnie z wytycznymi Sądu Najwyższego sprowadzała się bowiem do rozważenia kwestii zastosowania instytucji konwersji lub konwalidacji do niezgodnych z prawem tj. art. 77 ust 1 u.g.n. w zw. z art. 24 ust 1 u.k.w. i h. umów o aktualizację opłaty rocznej za część nieruchomości położonej w W. przy ul.(...).

Zgonie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 5 II 2010 r. wydanym w sprawie III CSK 105/09 „Przepisy polskiego prawa cywilnego nie zawierają ogólnej normatywnej podstawy konwersji czynności prawnej. Jej przedmiotem może być tylko istniejąca, lecz nieważna czynność prawna, która odpowiada wszystkim istotnym wymaganiom innej tzw. zastępczej czynności prawnej, przez co należy rozumieć każdą inną czynność prawną o innych skutkach albo o innej treści, aniżeli czynność nieważna, jeżeli umożliwia ona osiągnięcie zamierzonego identycznego celu gospodarczego. Dodatkowym warunkiem przyjęcia tej konstrukcji jest ustalenie, że strony dokonałyby zastępczej czynności prawnej, gdyby wiedziały, iż dokonana przez nie czynność prawna jest nieważna.”

Zdaniem Sądu Apelacyjnego warunki powyższe zostały w niniejszej sprawie spełnione w zakresie umowy aktualizującej opłatę roczną od 1 I 2001 r. tzn. okoliczności niniejszej sprawy pozwalały na utrzymanie tej nieważnej umowy jako umowy aktualizującej opłatę za całą nieruchomość, co pozwalało na osiągnięcie zamierzonego przez strony celu jakim było dokonanie aktualizacji ustanowionej 6 lat wcześniej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wobec wzrostu jej wartości .

Nie ulega również wątpliwości, iż gdyby pozwany Skarb Państwa wiedział, że nieobjęcie wypowiedzeniem z dnia 5 XII 2000 r. 302 m.kw. z liczącej ogółem 17 642 m.kw. powierzchni nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, skutkować będzie nieważnością umowy aktualizacyjnej , to dokonałby aktualizacji opłaty rocznej w odniesieniu do całej nieruchomości na tę samą kwotę 495 750,60 zł. Należy mieć na uwadze, że zasada integralności aktualizacji , z której wynika nieprawidłowość wypowiedzenia dotychczasowej i zaoferowanie nowej wysokości opłaty jedynie w odniesieniu do części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, znalazła swój wyraz dopiero w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, a konkretnie została przesądzona w uchwale Sądu Najwyższego z 15 V 2013 r. III CZP 24/13, aczkolwiek już w orzeczeniu z 6 II 2003 r. II CKN 1306/00 dotyczącym innego sporu niż na tle art. 77 ust 1 u.g.n. , definiując pojęcie nieruchomości Sąd Najwyższy wyraził zasadę „ jednak księga wieczysta - jedna nieruchomość”. Dokonując tym niemniej w roku 2000 aktualizacji opłaty rocznej pozwany nie miał świadomości co do niezgodności z prawem składanej przez niego oferty , podobnie jak o jej niezgodności z prawem nie wiedziała również powodowa spółka. Nie składając wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie wypowiedzenia z dnia 5 XII 2000 za niezasadne albo zasadne w innej wysokości powódka zgonie z treścią art. 78 ust 4 zd. 2 u.g.n. milcząco zaakceptowała przedstawioną jej propozycję nowej wysokości opłaty i niezgodne z logiką oraz doświadczeniem życiowym byłoby wnioskowanie, że nie zaakceptowałyby oferty właściciela nieruchomości gdyby zawarta w ofercie wysokość opłaty dotyczyła całej nieruchomości tj. również pominiętych 302 m.kw, odpowiadających 2 % powierzchni całej oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Jak podnosił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku wydanego w niniejszej sprawie , nie sposób jest przyjąć, iż dokonana przez spółkę milcząco akceptacja zaproponowanej przez pozwanego stawki opłaty rocznej wynikała z założenia co do nieważności tego wypowiedzenia i oferty, gdyż jak sama powódka twierdziła w apelacji wiedzę na ten temat uzyskała dopiero po zewnętrznym audycie z roku 2014 .

Zdaniem Sądu Apelacyjnego spełniony w tym przypadku został także wskazywany przez Sąd Najwyższy warunek, aby prawidłowo zaktualizowana opłata tj. uwzględniająca całą nieruchomości, nie byłaby niższa niż określona w skonwertowanej umowie aktualizującej. Nie sposób jest w drodze logicznego rozumowania przyjąć, aby 2 % nieruchomości decydowało o obniżeniu wartości 98 % jej powierzchni tj. aby prawidłowo od początku zaktualizowana opłata od całej nieruchomości była niższa niż określona w skonwertowanej umowie aktualizującej, gdyż oznaczałoby to, że 302 m.kw. z uwagi na swoje wyjątkowe położenie, sposób zagospodarowania, zniszczenia, ograniczenia chociażby w zakresie możliwości wykorzystania itd. rzutuje na wartość części o powierzchni 17 340 m.kw. i całej nieruchomości, a zniżenia stąd wynikającego nie rekompensuje większa ilość metrów kwadratowych powierzchni uwzględniana wówczas przy ustaleniu wartości nieruchomości (17 642 m.kw.). Opierając się jedynie na zasadach logiki, doświadczenia życiowego i stosując art. 231 k.p.c. należało przyjąć, iż taka sytuacja nie ma w niniejszej sprawie miejsca. Żadna ze stron postępowania nawet nie formułowała tego rodzaju wniosku, nie wskazywała na jakiegokolwiek wady czy też specyficzny charakter tychże 2 % powierzchni, które mogłyby rzutować na wartość zdecydowanie przeważającej pozostałej części gruntu. Innymi słowy brak było podstaw do podważenia domniemania faktycznego wynikającego chociażby z proporcji powierzchni części nieruchomości poddanej w roku 2000 wycenie do części powierzchni przy tej wycenie pominiętej. Dodać można jeszcze, iż po dokonaniu w roku 2000 przez stronę pozwaną wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i zaproponowaniu nowej stawki za 98 % oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, powódka nie kwestionowała dokonanej na potrzeby tego wypowiedzenia aktualizacji wartości owych 17 340 m.kw., co należy przyjąć, iż miałyby miejsce gdyby pozostały, pominięty teren 302 m.kw. zaniżał wartość części objętej aktualizacją. Dlatego też na zasadzie domniemań faktycznych oraz przy uwzględnieniu stanowisk procesowych stron zajętych po wydaniu przez Sąd Najwyższy wyroku w niniejszej sprawie można było przyjąć, że równie dobrze część o powierzchni 302 m.kw. mogłaby nie przedstawiać żadnej wartości a i tak wartość pozostałej dominującej części uzasadniałaby wysokość opłaty rocznej za całość gruntu w kwocie 495 750,60 zł..

Na marginesie podnieść tylko należy, iż od roku 1994 musiała wzrosnąć również wartość pominiętych w wypowiedzeniu z 2000 r. 302 m.kw., co uzasadniało dokonanie aktualizacji opłaty za całą nieruchomości. Skoro bowiem w roku 1994 jeden m.kw. z całej nieruchomości przedstawiał wartość 6 zł, a w roku 2004 jeden m.kw. z 302 m.kw. części działki został wyliczony na kwotę 25,86 zł tj. 4 krotnie wyższą, to oczywistym jest, że w roku 2000 wartość tychże 302 m.kw. w stosunku do roku 1994 musiała także istotnie się zwiększyć.

Dodać również należy, iż skonwertowana czynność prawna spełniała wszystkie warunki wypowiedzenia dotychczasowych warunków umowy użytkowania wieczystego w postaci wysokości opłaty rocznej określone w art. 77 ust 1 i 3 oraz 78 ust 1 u.g.n. (aktualizacja dokonana z urzędu nie częściej niż raz na 3 lata, dokonana przez właściwy organ w odpowiedniej formie i czasie).

Uznając tym samym, iż zostały spełnione wszystkie warunki konwersji nieważnej czynności prawnej z roku 2000 w postaci umowy aktualizacyjnej odnoszącej się do zdecydowanie przeważającej części oddanej w wieczyste użytkowanie nieruchomości na czynność prawną polegającą na dokonaniu aktualizacji opłaty rocznej za całą objętą księgą wieczystą nieruchomości, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 410 § 2 k.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, iż zasądził od pozwanego na rzecz powódki tytułem zwrotu nienależnego świadczenia tę część uiszczoną przez powodową spółkę opłaty rocznej za lata 2012, 2013 i 2014, która przewyższała opłatę wynikającą ze skonwertowanej umowy aktualizującej (za rok 2012) i opłaty za rok 2013 i 2014 wynikające z zastosowania art. 77 ust 2a u.g.n.

Należało przyjąć, iż nadpłata ta za każdy z w/w okresu rok wynosiła 7 809,72 zł (co odpowiadało opłacie wynikającej z nieważnej umowy aktualizacyjnej z roku 2004, w roku 2013 po zwrocie przez pozwanego części nadpłaty kwota uiszczona przez powódkę wynosiła 999 310,92 zł, a powinna 991 501,20 zł; w roku 2014 powódka uiszczyła 1 235 056,16 zł a powinna 1 228 246,44 zł), co dawało w sumie kwotę 23 429,16 zł podlegającą zwrotowi jako świadczenie nienależne. Do powyższej kwoty należało ponadto doliczyć część niezwróconych powodowej spółce, a pobranych przez pozwanego odsetek od opłaty rocznej za rok 2013. Ponieważ nadpłacona kwota 7 809,72 zł stanowiła 0,533% kwoty zapłaconej za rok 2013 przez spółkę tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste, od której zostały pobrane odsetki w wysokości 90

444,80 zł (k 11) , część odsetek odpowiadająca temu procentowi wynosiła 482,07 zł. Łącznie zatem z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia powódce należało się 23 911,23 zł.

Na podstawie art. 410 § 2 k.c., art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. tytułem zwrotu nienależnie pobranej opłaty za rok 2012 zasądzona została od pozwanego na rzecz powódki kwota 7809,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 VI 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 I 2016 r. do dnia zapłaty (wniosek o wezwanie do zwrotu nadpłaty za rok 2012 pozwany otrzymał 16 VI 2015 r. k 87) oraz z tytułu nadpłaty za lata 2013 i 2014 łącznie kwota 15 619, 44 zł plus 482,07 zł = 16 101, 51 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 III 2016 r. do dnia zapłaty (wezwanie do zapłaty z 24 II 2016 r. , otrzymane przez pozwanego 25 II 2016 r. k 92).

Powyższe oznacza, że strona powodowa wygrała proces w 1,3 % , co z mocy art. 100 zdanie drugie część pierwsza k.p.c. uprawniało do obciążenia jej w całości kosztami procesu. Koszty te sprowadzały się do zwrotu stronie pozwanej reprezentowanej przez (...) kosztów zastępstwa procesowego za II instancję i postępowanie kasacyjne w łącznej wysokości 2 x po 8100 zł tj. 16 200 zł.

Na zakończenie wyjaśnienia jeszcze wymaga, iż pomimo rzeczywście nie rozpoznania przez sąd I instancji istoty sprawy poprzez błędne uznanie, iż przewidziane w art. 78-80 u.g.n. postępowanie całkowicie wyklucza badanie skuteczności i prawidłowości dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej przez właściciela gruntu, Sąd Apelacyjny nie zastosował w sprawie niniejszej art. 386 § 4 k.p.c. i nie uchylił zaskarżonego wyroku oraz nie przekazał sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zważyć bowiem należy, iż w sprawie niniejszej Sąd Najwyższy przesądził wszystkie istotne dla jej rozstrzygnięcia kwestie. Ocena sporu sprowadzała się do jego oceny prawnej w niezmienionym stanie faktycznym i mogła być dokonana przez sąd II instancji. Zastosowanie instytucji konwersji nieważnej czynności prawnej wymagało dokonania prostej subsumpcji ustalonego przez sąd I instancji stanu faktycznego do zakresu zastosowania tej instytucji prawnej , czego dokonanie było możliwe i pożądane przez Sąd Apelacyjny. Należy pamiętać, że sąd odwoławczy jest także sądem merytorycznie rozpoznającym sprawę, zaś przepis art. 386 § 4 k.p.c. daje mu jedynie możliwość a nie powinność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania z uwagi na brak rozpoznania istoty sprawy (postanowienie SN z 30 V 2017 r. IV CZ 11/17, wyrok SN z 2 X 2014 r. IV CSK 748/13).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

E. Klimowicz- Przygódzka B. Świerczakowski R. Obrębski