

Sygn. akt IACa 344/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Lidia Sularzycka

Sędzia SA – Edyta Jefimko

Sędzia SO del. – Joanna Zaporowska /spr./

Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Uczelni (...) W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz o ustalenie, że podwyższenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadnione

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 grudnia 2011 r. sygn. akt XXIV C 331/10

1. oddala apelację,

2. zasądza od miasta (...) W. na rzecz (...) w W. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IACa 344/12

UZASADNIENIE

Dnia 13 listopada 2006 r. Wyższa Szkoła Handlu i (...) (obecnie Uczelnia(...)) w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, opisanej w księdze wieczystej KW Nr (...), położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działki (...) w obrębie (...)

o pow. 4144 m⁽²⁾ oraz (...) w obrębie (...) o łącznej pow. 8756 m⁽²⁾

i jednocześnie zaproponowanie przez Prezydenta (...) W. od dnia 1 stycznia 2007 r. stawki opłaty rocznej z tego tytułu w wysokości 3% wartości gruntu, jest nieuzasadnione.

Drugim wnioskiem, również z dnia 13 listopada 2006 r. Uczelnia ta domagała się ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej samej nieruchomości w wysokości 0,3% wartości gruntu, w związku z odmową przez Prezydenta(...) W. zmiany od dnia 1 stycznia 2006 r. stawki opłaty rocznej z 1% na 0,3% wartości gruntu.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. dwoma orzeczeniami

z dnia 19 marca 2009 r. oddaliło obydwie wnioski Uczelnia. W uzasadnieniach uznano, że Prezydent (...) (...) trafnie wskazał, że Uczelnia prowadzi zarobkową działalność oświatową, w związku z czym brak jest podstaw do zastosowania w stosunku do niej art. 72 ust. 3 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast znajduje zastosowanie art. 72 ust. 3 pkt 5 tej ustawy.

Od orzeczeń Kolegium Odwoławczego Uczelnia(...) w dniu 8 kwietnia 2009 r. wniosła sprzeciwy, które Kolegium przekazało Sądowi w myśl przepisu art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismami z dnia 20 sierpnia 2010 r. powód sprecyzował oznaczenie strony pozwanej wskazując, że jest nią (...)W.. Sprawy z obydwu powództw zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Pismami z dnia 19 stycznia 2011 r. strona pozwana wniosła o oddalenie obydwu powództw.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 7 grudnia 2011 r.:

- ustalił, że Uczelnia(...) w W. jest zobowiązana, począwszy od 1 stycznia 2006 r. do ponoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy u. Ś. 43, opisanej w księdze wieczystej KW Nr (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...) o pow. 4144 m⁽²⁾ oraz nr(...) obrębie (...) o pow. 8756 m⁽²⁾, przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 0,3% wartości gruntu,
- ustalił, że podwyższenie przez(...) W. od dnia 1 stycznia 2007 r. z 1% na 3% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, o której mowa wyżej, jest nieuzasadnione,
- orzekł o kosztach procesu w każdej z połączonych spraw.

W uzasadnieniu Sąd ten dokonał następujących ustaleń i rozważań prawnych: Uczelnia(...) w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej KW Nr (...), położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działki (...) w obrębie (...) o pow. 4144 m⁽²⁾ oraz (...) w obrębie (...), o łącznej pow. 8756 m⁽²⁾, która została jej przekazana na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 9 lutego 1996 r. Opłata roczna ustalona została wówczas na 1% wartości gruntu. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiło w wyniku przetargu, wyłącznie na cele realizacji inwestycji oświatowej. Nieruchomość została zabudowana zgodnie z pozwoleniem na budowę i oddana do użytku 27 listopada 2002 r. Uczelnia prowadzi na nieruchomości działalność statutową – studia wyższe I i II stopnia oraz naukową.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Wysokość tej opłaty określana jest wg stawek procentowych od wartości nieruchomości (art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – tekst jednol. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm., zwana dalej u.g.n.). Stawka ta uzależniona jest od celu, na jaki nieruchomość została oddana i wynosi 0,3% wartości nieruchomości oddanej na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczą – rozwojową. Za pozostałe, niewymienione w art. 72 ust. 3 pkt 1 – 4a u.g.n. nieruchomości stawka wynosi 3% wartości nieruchomości.

Stosownie do art. 77 ust. 1 tej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę opłaty w nowej wysokości (art. 78 ust. 1 u.g.n.), dołączając informacje o wartości nieruchomości. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od otrzymania wypowiedzenia złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust.2).

Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie kolegium traci moc. Przy dokonaniu zmiany stawki procentowej również zastosowanie ma tryb określony w art. 78-81 u.g.n (art. 73 ust. 2). Przepisy art. 72 ust. 3 u.g.n. stosuje się odpowiednio do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. (art. 221 ust. 1 u.g.n.), z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone powyżej 3%. Stosownie do art. 221 ust. 3 u.g.n., jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli 1 stycznia 1998 r., obowiązywała ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami w miastach i osiedlach (dalej zwana u.g.g.w.n.). Zgodnie z art. 40 ust. 1 tej ustawy wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste lub zarząd gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe, oświatowo – wychowawcze, lecznicze i profilaktyki zdrowotnej oraz opieki społecznej i organizacji charytatywnych, a także gruntu zabudowanego domami mieszkalnymi, wynosiła 1% ceny.

W niniejszej sprawie użytkownik wieczysty złożył 28 listopada 2005 r. wniosek o zmianę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy zastosowaniu stawki 0,3%. Pismem z dnia 12 października 2006 r. (...) W. odmówiło zmiany wysokości dotychczasowej opłaty, zaś użytkownik wieczysty nie zgodził się z tym i złożył wniosek, o jakim mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n. Jednocześnie pismem z dnia 12 października 2006 r.(...)W. wypowiedziało, na dzień

31 grudnia 2006 r. dotychczasową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 1% i zaproponowało od 1 stycznia 2007 r. stawkę opłaty rocznej w wysokości 3% wartości gruntu, z czym wieczysty użytkownik również się nie zgodził, składając wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n. Wydane następnie w sprawie orzeczenia Kolegium nie spotkały się z aprobatą powoda, który złożył sprzeciwu.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że przepis art. 221 u.g.n. w jego obecnym brzmieniu, wprowadzonym 15 lutego 2000 r., stanowi podstawę prawną do zmiany stawki procentowej obowiązującej przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (1 stycznia 1998 r.) na zgodną z wysokością stawki przewidzianej w tej ustawie. Tym bardziej więc stanowi podstawę prawną dla późniejszych zmian stawek wprowadzonych mocą ustawy. Następną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było udzielenie odpowiedzi na pytanie czy powód prowadzi działalność, o której mowa w art. 72 ust. 3 u.g.n., tj. niezarobkową działalność oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczą – rozwojową.

Zgodnie ze statutem Uczelni zatwierdzonym decyzją Ministra Edukacji Narodowej z 3 października 1994 r., ze zmianami zatwierdzonymi 19 stycznia

1997 r., koszty prowadzenia szkoły mogły być pokrywane z opłat za zajęcia dydaktyczne, odpłatnej działalności badawczej oraz opłat licencyjnych, wpływów ze sprzedaży własnych wydawnictw, udziałów w działalności podmiotów gospodarczych, wydzielonej działalności gospodarczej, o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy o szkolnictwie wyższym z dnia 12 września 1990 r. Ponadto szkoła mogła uzyskiwać środki finansowe z darowizn, spadków i zapisów, budżetu państwa, budżetów gmin bądź ich związków. W kolejnym statucie, zatwierdzonym decyzją Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 14 grudnia 2006 r. wskazano, że koszty prowadzenia przez Uczelnię działalności statutowej mogły być pokrywane dochodami z opłat za zajęcia dydaktyczne, odpłatnej działalności badawczej oraz opłat licencyjnych, przychodów z prowadzenia domów studenckich i stołówek studenckich, wpływów ze sprzedaży własnych wydawnictw, przychodów z udziałów

i odsetek, darowizn, spadków i zapisów, środków z funduszy UE oraz uzyskanych od innych narodowych i międzynarodowych organizacji, dotacji z budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego lub ich

związków. Ponadto Uczelnia mogła prowadzić działalność gospodarczą wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo od działalności, o której mowa w art. 13 ust. 1 i w art. 14 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym. Współpracując z otoczeniem gospodarczym Uczelnia mogła prowadzić wyodrębnioną działalność gospodarczą w zakresie działalności handlowej, usługowej, budowlanej lub wytwórczej, w formie zakładów tworzonych, likwidowanych i przekształcanych przez założyciela. W świetle obecnie obowiązującego statutu, zatwierdzonego decyzją Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 27 czerwca 2011 r., koszty prowadzenia przez Uczelnię działalności statutowej mogą być pokrywane przychodami z opłat za zajęcia dydaktyczne, darowizn, spadków i zapisów, odpłatnej działalności badawczej oraz opłat licencyjnych, przychodów z prowadzenia domów studenckich i stołówek studenckich, wpływów ze sprzedaży własnych wydawnictw, przychodów z udziałów i odsetek, środków z funduszy UE oraz uzyskanych od innych narodowych lub międzynarodowych organizacji, dotacji z budżetu państwa oraz dotacji z budżetów jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Statut ten stanowi też, że Uczelnia jest instytucją działającą według zasady, zgodnie z którą przychody w całości przeznaczają się na działalność statutową, co oznacza, że nie prowadzi działalności zarobkowej.

Sąd Okręgowy ustalił też, że uczelnia wynajęła kilka pomieszczeń lub ich części, tzn. 2 m² w bibliotece na zamontowanie 2 samoobsługowych kserokopiarek, pomieszczenie na punkt sprzedaży towarów reklamujących i promujących Uczelnię, 32 m² na utworzenie punktu księgarskiego, oferującego specjalistyczną literaturę naukową. Umową z 7 września 2007 r. zleciła prowadzenie lektoratów języka angielskiego. W budynku Uczelni prowadzona jest też stołówka dla studentów i pracowników oraz Klub (...).

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że działalność strony powodowej ma charakter niezarobkowy, o jakim mowa w art. 72 ust. 3 pkt. 3 u.g.n., jest to bowiem działalność non profit. Dochód z działalności przeznaczany jest bowiem w całości na realizację celów statutowych. Sąd wskazał tu na podobieństwo z przepisami ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach. Stowarzyszenia mogą bowiem również prowadzić działalność gospodarczą przynoszącą dochód, ale nie może on być dzielony między członków stowarzyszenia, lecz musi być przeznaczony na cele statutowe.

Powodowa Uczelnia uzyskiwane dochody przeznaczała wyłącznie na realizację celów statutowych. Wynika to z zapisów aktualnego statutu, a wcześniej z decyzji założyciela Uczelni. Prowadzone na terenie Uczelni działania gospodarcze były integralnie związane z działalnością edukacyjną i naukową.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Okręgowy uwzględnił obydwie powództwa.

Apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji wniosło pozwane (...)W., zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając - naruszenie prawa materialnego, tj. art. 72 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez błędną jego wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie, art. 221 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 3 oraz w zw. z art. 78-81 u.g.n. przez niewłaściwe zastosowanie i art. 221 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 5 oraz w zw. z art. 78-81 u.g.n. poprzez ich niezastosowanie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zawiera zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji. Ustalenia te są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Sąd Okręgowy trafnie przedstawił też stan prawny, dotyczący niniejszej sprawy. Istotnie przed wejściem w życie przepisów obecnie obowiązującej ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednol. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) – tj. przed 1 stycznia 1998 r. - obowiązywała ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednol. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.). Kwestia wysokości opłaty rocznej uregulowana była w tej ostatnio wymienionej ustawie w przepisach art. 40 i uzależniona od przeznaczenia gruntu. Wysokość opłaty za nieruchomość przeznaczoną pod budownictwo oświatowo – wychowawcze wynosiła 1% ceny gruntu (art. 40 ust. 1). Umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) w W. zawarta została między stronami dnia 9 lutego 1996 r. W związku z tym wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu została wówczas ustalona na 1 % ceny.

Od tego czasu nie zmienił się sposób korzystania z nieruchomości. Strona powodowa, po zrealizowaniu inwestycji oświatowej, we wzniesionym budynku prowadziła i nadal prowadzi działalność statutową, tj. oświatową, naukową i badawczo - rozwojową.

Zmienił się natomiast stan prawny, a to w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta wysokość stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego uzależniła od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo – rozwojową – stawka ta wynosi 0,3% ceny (art. 72 ust. 3 pkt 3). Sąd Okręgowy trafnie wywiódł, że w niniejszej sprawie będzie miał zastosowanie art. 221 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu wprowadzonym nowelą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70). Nakazuje on przepisy art. 72 ust. 3 stosować odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone powyżej 3 %. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem przepis art. 221 ust. 1 u.g.n. stanowi podstawę prawną do zmiany stawki procentowej obowiązującej przed wejściem w życie tej ustawy, jak również do późniejszych zmian stawek procentowych opłat rocznych wprowadzonych mocą ustawy (vide: wyrok SN z dnia 11 maja 2011 r. ICSK 397/10 LEX 970062 i wskazane w jego uzasadnieniu orzecznictwo).

Skoro przesądzone zostało, że w niniejszej sprawie istnieje możliwość odpowiedniego zastosowania przepisów art. 72 ust. 3 u.g.n. rozważenia wymagało w następnej kolejności, czy będzie tu miał zastosowanie art. 72 ust. 3 pkt 3, czy też art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że będzie to pierwszy z wymienionych przepisów, gdyż powodowa Uczelnia prowadzi niezarobkową działalność oświatową, naukową i badawczo - rozwojową.

Wykładnię tę należy uznać za trafną, działalność powodowej Uczelni istotnie ma charakter niezarobkowy. Obecnie, jak również w czasie ustalania procentowej wysokości stawki na drodze administracyjnej, strona powodowa działa w oparciu

o przepisy ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (tekst jednol. Dz. U. z 2012 r. poz. 572). Zgodnie z art. 7 tej ustawy uczelnia może prowadzić działalność gospodarczą wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo od działalności, o której mowa w art. 13 i 14, w zakresie i formach określonych

w statucie. Przepisy art. 13 określają podstawowe zadania uczelni, głównie dydaktyczne i naukowe, zaś art. 14 dopuszcza prowadzenie przez uczelnie domów studenckich i stołówek studenckich. Natomiast z przepisu art. 106 ustawy wynika, że prowadzenie przez uczelnię działalności dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r.

o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447, z późn. zm.). Przepis art. 2 tej ostatnio wskazanej ustawy zawiera definicję działalności gospodarczej, którą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwane, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Jak zatem

z powyższego wynika, działalność uczelni wskazana w art. 13 i 14 ustawy

o szkolnictwie wyższym nie jest działalnością zarobkową, gdyż cecha zarobkowości jest elementem działalności gospodarczej, która nie należy do głównych zadań uczelni. Uczelnia może, jak to wynika z art. 7 ustawy o szkolnictwie wyższym, prowadzić działalność gospodarczą, jednak wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo.

Z niekwestionowanych przez stronę apelującą ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że Uczelnia (...) takiej wyodrębnionej organizacyjnie i finansowo działalności nie prowadzi.

Z tego, że Uczelnia (...) nie prowadzi działalności zarobkowej nie wynika, że ze swej działalności Uczelnia ta nie może osiągnąć żadnych dochodów. Przeciwnie, dla swego funkcjonowania musi zapewniać dopływ środków z różnych źródeł, określonych w kolejnych statutach. Sąd pierwszej instancji szczegółowo wskazał te regulacje od początku istnienia Szkoły, do chwili obecnej. Istotne jest natomiast to, że wskazane środki są każdorazowo przeznaczane na działalność statutową Uczelni. Wbrew pogładowi strony apelującej konstatacja ta jest również istotna do uznania niezarobkowego charakteru działalności powodowej Uczelni. Gdyby bowiem było tak jak twierdzi strona apelująca, że istotny jest fakt uzyskiwania z działalności dochodu, a nie przeznaczenie tego dochodu, trudno byłoby w praktyce znaleźć desygnat dla wskazanego w art. 72 ust. 3 pkt 3) podmiotu, prowadzącego niezarobkową działalność oświatową, naukową i badawczo - rozwojową.

Przeznaczanie dochodu w całości na działalność statutową, wcześniej na podstawie decyzji władz Uczelni, a obecnie w oparciu o zapisy statutu, przesądza zatem o tym, że prowadzona przez Uczelnię (...) działalność winna być zakwalifikowana jako niezarobkowa. Istnienie nadwyżki przychodów nad kosztami (która zresztą nie zawsze musi wystąpić, zaś ciągłość placówki i prawidłowość funkcjonowania pomimo tego winna zostać zachowana) nie przesądza bowiem o tym, że działalność uczelni jest skierowana na osiągnięcie zysku, który w następnej kolejności wzbogacałby właściciela tej prywatnej Uczelni. Z ustalonego stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że działalność nie jest nastawiona na osiągnięcie zysku.

Nie zmienia tego fakt, że na terenie uczelni działa kilka podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że podmioty te prowadzą działalność ściśle związaną z profilem szkoły wyższej, bez których nawet trudno wyobrazić sobie funkcjonowanie sporej, nowoczesnej placówki naukowo – dydaktycznej. Nadto nie sposób nie zauważyć, że skala działalności tych podmiotów jest nieznaczna w stosunku do skali działalności Uczelni, wynikającej

z przedstawionych dokumentów finansowych (k. 321-325 i 339 akt). Nie jest to bez znaczenia dla oceny działalności danego podmiotu, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 kwietnia 2010 r. V CSK 357/09 (OSNC 2010/11/152). W uzasadnieniu wskazał, że o celu działalności użytkownika wieczystego przesądza faktyczny charakter działalności prowadzonej na nieruchomości i skala (bądź częstotliwość) tej działalności. W omawianej sprawie nie ma wątpliwości, iż Uczelnia (...) wykorzystuje nieruchomość na działalność dydaktyczną i naukowo - badawczą, zaś działalność na nieruchomości innych podmiotów ma znaczenie marginalne. Intensywność działalności komercyjnej przesądziła też o treści wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 marca 2003 r. ISA 1013/01 (LEX 159255), na który powołuje się nietrafnie strona apelująca, nie biorąc pod uwagę wywodów uzasadnienia tego orzeczenia, z których wynika, że dla oceny charakteru działalności znaczenie ma skala działalności komercyjnej w stosunku do działalności podstawowej danej jednostki.

Za nietrafne uznać należy również powoływanie się strony apelującej na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2003 r. III CZP 38/03 (OSNC 2004/9/134). Uchwała ta zapadła bowiem w innym stanie prawnym, w czasie obowiązywania ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. – Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 101, poz. 1178 ze zm.) oraz ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 67, poz. 385 ze zm.). Przepisy tych aktów prawnych obecnie nie obowiązują i nie były podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Nadto, przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego była kwestia zdolności upadłościowej uczelni niepaństwowej, prowadzącej działalność gospodarczą. Kwestie te nie przystają zatem do problemów prawnych, które wyłoniły się na tle rozpoznawania niniejszej sprawy. Wnioski Uczelni rozpatrywane były w czasie obowiązywania ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie

wyższym (tekst jednol. Dz. U. z 2012 r. poz. 572 ze zm.) i ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednol. Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447 ze zm.), zaś jak to już wyżej wskazano, strona powodowa na nieruchomości nie prowadzi wyodrębnionej organizacyjnie i finansowo działalności gospodarczej.

Mając to wszystko na uwadze należało stwierdzić, że brak jest podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku. Apelacja została oddalona w oparciu o art. 385 k.p.c., zaś podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego były przepisy art. 98 i art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c.