

***Sygn. akt I ACa 1367/16***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO del. Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 612/13

1. ***oddala apelację,***

2. ***zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Anna Strączyńska Edyta Mroczek Beata Kozłowska

***Sygn. akt I ACa 1367/16***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 kwietnia 2013 r. (...) W. wniosło o zasądzenie od (...) sp. z o.o. w W. kwoty 365.626,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 121.875,48 zł od dnia 01 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 121.875,48 zł od dnia 01 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty i od 121.875,48 zł od dnia 01 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że dochodzi zaległych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2010 do 2012.

Dnia 23 kwietnia 2013 r. Referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie w sprawie o sygn. I Nc 115/13 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zasądzając całą dochodzoną kwotę wraz z odsetkami ustawowymi wskazanymi w pozwie oraz kosztami procesu w wysokości 11.770,50 zł.

W terminie ustawowym strona pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa i wskazała, że strona powodowa narusza art. 5 kc, gdyż domaga się opłat w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty

nie może korzystać z gruntu zgodnie z przeznaczeniem i wskazała na naruszenie przepisów art. 238 kc i art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez uznanie przez właściciela, że opłata roczna jest niezależna od tego, czy użytkownik wieczysty korzysta ze swojego prawa.

**Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2016 roku wydanym w sprawie I C 612/13 Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej spółki na rzecz gminy dochodzoną kwotę wraz ze wskazanymi w pozwie odsetkami oraz kwotę 25.482 zł jako koszty procesu.**

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Gmina jest właścicielem, a pozwana spółka użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Użytkowanie wieczyste zostało ustanowione mocą umowy z 1966 roku zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W.. Wówczas nieruchomość była przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe.

W 2003 r. strona pozwana wypowiedziała Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. dotychczasową stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z uwagi na wzrost wartości nieruchomości. Wskutek wniesienia odwołania, a następnie sprzeciwu - Sąd ustalił, że stawka za użytkowanie wieczyste nieruchomości, którą uznał za inwestycyjną - wynosi 121.875,48 zł. W latach 2010 – 2012 opłata roczna ustalona była na w/w kwotę.

Spółdzielnia podjęła próbę inwestycyjną tworząc pozwaną spółkę, która rozpoczęła proces budowlany składając jeszcze w 2003 r. wniosek o wydanie warunków zabudowy.

Uchwałą Rady (...) W. z dnia 01 lipca 2004 r. nr (...) nadano działce nazwę „(...)”. Uchwałą Rady (...) W. nr (...) z dnia 10 października 2006 r. w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obszar spornej działki uznano za „tereny zieleni urządzonej - skwery”.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 24 sierpnia 2006 r. sporna nieruchomość została wniesiona do pozwanej spółki z przeznaczeniem pod realizację inwestycji mieszkaniowej.

Decyzją z dnia 04 października 2012 r. nr (...)Prezydent (...) W. odmówił pozwanej wydania warunków zabudowy.

Do chwili obecnej działka nie jest wykorzystana na cele inwestycyjne, mieszkaniowe stanowiąc skwer zieleni.

Stan faktyczny był niesporny.

Przy takich ustaleniach Sąd I instancji uznał, że opłata roczna w kwocie 121.875,48 zł nie była kwestionowana co do wysokości. Nie ulegało też wątpliwości, że strona pozwana opłaty tej za lata 2010-2012 nie płaciła. Spółka wskazywała jednak, że nie zapłaciła powodowi opłaty za wskazany wyżej okres powołując się na niemożność korzystania z nieruchomości zgodnie z celem wskazanym w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego z przyczyn leżących po stronie powoda jako organu administracji, w którego gestii pozostawał nierozpoznany aż do 04 października 2012 r. wniosek o wydanie warunków zabudowy gruntu. Pozwana twierdziła, że w takiej sytuacji żądanie zapłaty opłaty stanowi nadużycie prawa (art. 5 k.c).

Sąd Okręgowy przypomniał treść przepisów art. 238 kc i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, terminy zapłaty opłaty rocznej i orzecznictwo i wskazał, że nie ma wątpliwości co do istnienia obowiązku zapłaty po stronie pozwanej spółki.

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że jego obowiązkiem było dokonanie oceny zarzutów pozwanej skierowanych przeciwko roszczeniom powoda. Pozwana zarzucała, że z przyczyn leżących po stronie powoda nie może wykorzystywać nieruchomości pod budownictwo mimo, że na taki cel ustanowione zostało na rzecz jej poprzednika prawnego użytkowanie wieczyste. W tym zakresie powołała się na poglądy Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniach: z dnia

26 lutego 2002 r. (/ CKN 1516/99, OSNC 2003, nr 2, poz. 23) i 28 listopada 2014 r. (I CSK 735/13) oraz uchwałę z dnia 08 grudnia 2004 roku (///CZP 47/04, OSNC 2005/5/74).

W pierwszym z tych wyroków Sąd Najwyższy uznał, że „żądanie właściciela gruntu zasądzenia pełnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, gdy prawo użytkowania wieczystego obejmuje grunt, z którego korzystanie przez użytkownika wieczystego nie jest możliwe ze względu na obciążenie tego prawa użytkowaniem przysługującym osobie trzeciej, nie może korzystać z ochrony prawnej (art. 5 k.c), jeżeli obciążenie to było użytkownikowi wieczystemu znane.” Przywołana przez powoda uchwała z dnia 08 grudnia 2004 r. (III CZP 47/04) nawiązuje jedynie do wyroku z dnia 26 lutego 2002 r. (I CKN 1516/99). W ocenie Sądu I instancji stan faktyczny w niniejszej sprawie nie jest w żadnym stopniu nawet zbliżony do stanu faktycznego, w którym zapadło przytoczone rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego. Sąd podkreślił, że w niniejszej sprawie nieruchomości będąca przedmiotem użytkowania wieczystego nie była i nie jest obciążona jakimkolwiek prawem na rzecz osoby trzeciej. Jedynym podmiotem, który oprócz powoda ma do niej prawo oraz nią władą jest pozwana. Sąd nie stracił też z pola widzenia tego, iż już w 2002 r. podjęta została nieskuteczna próba realizacji procesu inwestycyjnego (spowodowana protestem mieszkańców) jeszcze przez jej poprzednika prawnego - Spółdzielnię Mieszkaniową (...). Sąd Okręgowy ocenił, że w tej sytuacji trudno uznać, aby powód naruszał zasady współzycia społecznego domagając się zapłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, gdy pomimo wiedzy poprzednika prawnego pozwanej o tym, iż proces inwestycyjny napotyka na różnego rodzaju przeszkody (protesty mieszkańców oraz wygaśnięcie już od stycznia 2004 r. planu zagospodarowania przestrzennego, zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co miało miejsce jeszcze przed powstaniem pozwanej spółki i wniesieniem prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości aportem do niej) powołano do życia celową - pozwaną spółkę wyposażając ją w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...). W przekonaniu Sądu nie ma podstaw do twierdzenia, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nienależna, bo jego rzeczywiste przeznaczenie jest inne niż wynika to z ustaleń dokonanych w procesie sądowym. Nie można zapomnieć o przewidzianej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami procedurze aktualizacji opłaty rocznej na wniosek użytkownika wieczystego. Zgodnie z treścią art. 81 ust. 1 wskazanej ustawy użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio. W myśl ust 2 cytowanego przepisu ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Ust. 3 stanowi, że w przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa. Zaś ust. 4 wskazuje, że nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

Według zapatrywania Sądu z tej procedury winna była skorzystać pozwana twierdząc, że wskutek zmiany przeznaczenia nieruchomości na tereny zieleni urządzonej, straciła ona na swej wartości, co przekłada się na wysokość opłaty rocznej. Nie czyniąc tego, wzięła na siebie ciężar zapłaty opłaty w wysokości ustalonej od 2004 r. przez Sąd.

Drugie z orzeczeń, na które powołuje się pozwana w ocenie Sądu Okręgowego również dotyczy zupełnie odmiennej materii, nie znajdującej żadnego zastosowania w niniejszej sprawie. Mianowicie w wyroku z dnia 28 listopada 2014 r. (/ CSK 735/13, G. Prawna (...)) Sąd Najwyższy wskazał, że odmowa wydania pozwolenia na budowę i inne działania gminy uniemożliwiające użytkownikowi wieczystemu prowadzenie inwestycji mogą być uznane za nadużycie prawa, jednak niezaprzecalnie w niniejszej sprawie nie ma postaw do przyjęcia, że odmowa wydania decyzji o warunkach zabudowy była działaniem bezprawnym. Pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na to, iż organy administracji działały bezprawnie. W tym miejscu podkreślić również należy to, że czym innym jest wydawanie decyzji

administracyjnych przez Prezydenta (...) W. działającego jako organ administracji, a czym innym jest żądanie przez właściciela gruntu - (...) W. opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na podstawie umowy.

W konsekwencji, według Sądu, nie można z orzeczeń, na które w sporze powołuje się pozwana wysnuć wniosku o tym, iż opłata roczna jest nienależna właścicielowi, gdy użytkownik wieczysty nie korzysta z nieruchomości w zakładany uprzednio sposób. Sąd podkreślił, że zmianie wysokości stawki tej opłaty służą procedury określone we wspomnianej ustawie o gospodarce nieruchomościami, z których skorzystać mógł i może nadal użytkownik wieczysty. Nie czyniąc z nich użytku, lecz będąc dalej stroną umowy o użytkowanie wieczyste nieruchomości pozwana ma obowiązek wynikający z umowy oraz przepisów prawa uiszczania opłaty rocznej w wysokości ustalonej w sposób zgodny z prawem.

Z podanych powodów Sąd zasądził dochodzoną kwotę.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, a rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c.

Z wydanym orzeczeniem nie zgodziła się pozwana spółka, która zaskarżyła wyrok w całości i wniosła o jego zmianę oraz oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów art. 5 kc w zw. z § 5 umowy, art. 233 kc, art. 239 § 1 kc i art. 2 Konstytucji, art. 233 § 1 kpc, art. 299 kpc w zw. z art. 162 kpc, art. 328 § 2 kpc i art. 98 § 1-3 kpc.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego. Wydane rozstrzygnięcie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach prawa materialnego, tj. kodeksu cywilnego i prawa procesowego oraz w wywiedzionych na ich podstawie – niewadliwych rozważaniach prawnych, zawartych w drugiej części uzasadnienia, które Sąd Apelacyjny w tym zakresie w pełni podziela i przyjmuje za własne. Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę wszystkich zebranych w sprawie dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Sąd uzasadnił, którym dowodom dał wiarę, przestrzegając przy tym zasad logicznego rozumowania, a z zebranego materiału dowodowego wyciągnął wnioski logicznie uzasadnione. Stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy był niesporny. Dokonana zaś przez Sąd I instancji ocena dowodów nie nosi znamion dowolności i jest zgodna z zasadami doświadczenia życiowego.

Chybiony jest przede wszystkim zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przyjmuje się, że granice swobody sędziego przy ocenie materiału dowodowego wyznaczają trzy czynniki: logiczny (obowiązek wyciągnięcia z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych), ustawowy (powinność rozważenia całego materiału dowodowego) oraz ideologiczny (psychologiczny), przez który rozumie się świadomość prawną sędziego, kulturę prawną oraz system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, do których odsyłają normy prawne. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykażą przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd I instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Skarżąca w żaden sposób nie wykazała, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny dowodów i dokonując na ich podstawie ustaleń. Co więcej całość materiału dowodowego i jego ocena przekonują, że rację ma Sąd I instancji co do takiego sposobu rozstrzygnięcia. Uzasadnienie Sądu Okręgowego sporządzone jest według wymogów przewidzianych w art. 328 § 2 kpc i pozwala na prześledzenie toku myślowego oraz poddaje się kontroli instancyjnej. Z dokumentów dołączonych do sprzeciwu nie wynikają okoliczności, które twierdzi strona pozwana, ani też nie wynika z nich jakiegokolwiek zawinienie gminy.

Również zarzut nieprzesłuchania prezesa pozwanej spółki w charakterze strony jest nietrafny. Należy pamiętać, że dowód z przesłuchania stron ma charakter posiłkowy i sąd może go przeprowadzić, co czyni się jedynie w sytuacji, gdy pozostają w sprawie nierozwiane wątpliwości. W niniejszej sprawie stan faktyczny udało się ustalić bezproblemowo, nie był on nawet sporny. Ponadto przesłuchanie miałoby się odbyć na okoliczność braku możliwości korzystania z nieruchomości na skutek działań powoda, co nie podlega dowodzeniu a ocenie. Strona pozwana może z działki korzystać, choć w sposób inny, niżby chciała.

Należy przypomnieć, że użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej, w związku z czym użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym nieruchomości i w tym charakterze może korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób. W zasadzie jest to korzystanie takie jak właściciela, z tym że nie może uszczuplać prawa własności. Mając na uwadze celowy charakter użytkowania wieczystego stwierdzić należy, że korzystanie najdobitniej przejawia się wznoszeniem budynków i innych urządzeń na gruncie stanowiącym przedmiot użytkowania wieczystego. Ponadto użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu oddanego mu w wyniku zawarcia umowy użytkowania wieczystego w granicach określony przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz umowę, jak stanowi przepis art. 233 k.c.

Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, że zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty przez czas trwania swojego prawa uiszcza opłatę roczną. Obowiązek ten precyzuje art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zgodnie, z którym za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne (ust. 1), opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego (ust. 4). Prawo użytkowania wieczystego jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym na rzeczy cudzej, uprawniającym użytkownika wieczystego, jako posiadacza zależnego, do korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób i przyznaniem użytkownikowi ochrony jego prawa w takim zakresie, jak ochrona przysługująca właścicielowi. Uiszczana przez użytkownika wieczystego na rzecz właściciela nieruchomości opłata roczna, w znacznej części regulowana przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma charakter cywilnoprawny i, jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 lutego 2002 r. I CKN 1516/99 (OSNC 2003/2/23) stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania z gruntu w granicach określonych przez ustawę, zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Obowiązek uiszczania opłaty rocznej wynika wprost z ustawy, zaś przepisy dotyczące ustalenia pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego mają – co do zasady – charakter bezwzględnie obowiązujący, wobec czego wszelkie postanowienia umowne wyłączające lub łagodzące obowiązek ich ponoszenia muszą mieć wyraźną podstawę prawną (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r. I CSK 607/10, OSNC 2012/3/36).

Zdaniem Sądu II instancji treść tych przepisów pozwala stwierdzić, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób z gruntu w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Podstawę prawną świadczenia w postaci opłaty rocznej stanowi umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Jedynie ustanie prawa użytkowania wieczystego skutkuje odpadnięciem podstawy prawnej świadczenia opłaty rocznej.

Sąd I instancji słusznie zatem nie podzielił poglądu strony pozwanej, iż w przypadku gdyby mimo formalnego trwania umowy użytkowania wieczystego, użytkownik nie mógł wykonywać podstawowego uprawnienia tj. korzystania z gruntu na skutek bezprawnego zachowania się właściciela tego gruntu to zachodziłyby podstawy do uznania, iż właściciel ten nie byłby uprawniony do domagania się od użytkownika opłaty z tytułu umowy, której realizację sam uniemożliwia.

Dokonane w sprawie ustalenia faktyczne prowadzą do jednoznacznego wniosku, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż strona powodowa swoim bezprawnym zachowaniem uniemożliwiła lub utrudniała pozwanej spółce korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu za bezprawne zachowanie powoda nie może zostać uznane podejmowanie przez niego czynności w postępowaniach administracyjnych, nawet jeśli postępowanie

administracyjne było zawieszono. Decyzje te i postanowienia były bowiem podejmowane w reżimie postępowania administracyjnego przez uprawnione organy. We właściwym trybie nie stwierdzono też nieprawidłowości w postępowaniach administracyjnych. Sama długotrwałość postępowania nie jest równoznaczna z bezprawnością.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stronie powodowej można byłoby postawić zarzut bezprawnego działania wobec pozwanej celem nieuzasadnionego przedłużania wyżej opisanych postępowań administracyjnych tylko wówczas gdyby miasto swoim zachowaniem celowo podejmowało czynności w toku tych postępowań tylko po to, aby zniweczyć zamierzenia inwestycyjne pozwanej. W przekonaniu Sądu przeprowadzone postępowanie nie wykazało, aby zachowanie powoda było ukierunkowane w taki sposób. Przy tym to pozwana stosownie do treści art. 6 k.c. zobowiązana była do wykazania i udowodnienia takiej okoliczności, albowiem to ona wywodziła z niej skutki prawne.

Należy też pamiętać, że przez ponad 30 lat to Spółdzielnia Mieszkaniowa (poprzednik prawny pozwanej i jej założyciel) nie zrealizowała umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zgodnie z określonym w niej celem, a gdy chciała to uczynić zabudowie sprzeciwili się sami jej członkowie. Takie działania doprowadziły w efekcie do zmiany przeznaczenia gruntu.

Sąd Apelacyjny stwierdza, że faktycznie gmina w niniejszej sprawie występowała w dwóch rolach, a mianowicie jako właściciel nieruchomości przy ul. (...) oraz jako jednostka administracji publicznej i że należy odróżnić działania gminy jako właściciela rozporządzającego swoim mieniem i zawierającego umowę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - wtedy (...) W. działa w sferze dominium na zasadzie równorzędności z pozostałymi uczestnikami obrotu, od działania gminy poprzez podległe mu jednostki w postępowaniu administracyjnym, czyli w sferze imperium, kiedy to (...) W. nie jest równorzędnym podmiotem tego postępowania, a wręcz przeciwnie korzysta z przyznanej mu władzności kształtując sytuację (również majątkową) innych jednostek. Działanie w sferze imperium i dominium odróżniają: inny sposób ochrony podmiotów pozostających z państwem w stosunkach prawnych w zależności od sfery, odmienne kompetencje oraz cele działania w zakresie każdej ze sfer. Wadliwość działań podejmowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego przy wykonywaniu władzy publicznej może uzasadniać powstanie po stronie tej jednostki odpowiedzialność odszkodowawczą zgodnie z art. 417 k.c., jednak nie ma podstaw do przyjęcia, że może też stanowić podstawę uznania za nadużycie prawa żądania uiszczenia należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Skoro zatem w sferze cywilnoprawnej powód wykonał wszystko do czego był zobowiązany, a więc wydał pozwanej grunt w stanie wolnym od obciążeń uniemożliwiających korzystanie z gruntu zgodnie z treścią umowy oraz ustawą i zasadami współżycia społecznego, a zdaniem Sądu Apelacyjnego działania powoda podejmowane w sferze imperium jako działania nie związane z prawem własności do przedmiotowego gruntu nie mogą być oceniane w świetle klauzuli generalnej jako mające wpływ na stwierdzenie nadużycia prawa przez właściciela żądającego uiszczenia należnej opłaty rocznej, nie ma podstaw do uznania, że stan niemożności korzystania z prawa użytkowania wieczystego zgodnie z celem określonym w umowie i osiągnięcia korzyści jest wynikiem bezprawnych działań powoda, czerpiącego korzyści z własnych nieetycznych działań. W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowi można byłoby przypisać odpowiedzialność za uniemożliwienie lub utrudnienie realizacji przedmiotowej inwestycji tylko wówczas gdyby powód wykorzystując przysługujące mu uprawnienia ze sfery imperium celowo wpływał na tok postępowania administracyjnego tylko po to, aby wywołać tym postępowaniem niekorzystne skutki dla pozwanej na płaszczyźnie łączącego strony stosunku cywilnego. Pozwana jednak takich okoliczności nie udowodniła.

Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wprost stanowiła, że użytkownik ma uiszczać roczną opłatę z tytułu użytkowania, stanowiącą 1% ceny gruntu z góry do dnia 31 marca każdego roku, przy czym brak jest w umowie jakichkolwiek postanowień co do okoliczności skutkujących obniżeniem czy też wyłączeniem obowiązku ponoszenia opłat rocznych, w szczególności strony nie przewidziały, że w okresie kiedy nie jest możliwa realizacja inwestycji i z przyczyn niezależnych od stron (a taką przyczyną jest zapewne czas oczekiwania na wydanie niezbędnych decyzji administracyjnych) opłata roczna mogłaby być inna lub też że nie obowiązuje. Co więcej rację ma miasto, że opłata w takiej wysokości pobierana jest niezależnie od sposobu przeznaczenia gruntu – czy jest to działka, na której stoi budynek, czy jest to np. plac zabaw czy też parking. Obowiązek ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego ukształtowany został jako obowiązek bezwzględny, warunkowany jedynie faktem istnienia stosunku prawnego użytkownika wieczystego. Obowiązek uiszczenia opłaty rocznej spoczywa na użytkowniku wieczystym i nie ma znaczenia, w jaki sposób użytkownik korzysta z nieruchomości. Jedynie faktyczna niemożliwość korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego na skutek wykonywania praw przez inny podmiot do nieruchomości połączona z korzystaniem z nieruchomości miałyby w przekonaniu Sądu II instancji znaczenie z punktu widzenia żądania właściciela uiszczenia opłaty rocznej.

Korzystanie przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej odbywa się z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela. Obejmuje ono, podobnie jak przy prawie własności posiadanie gruntu oraz pobieranie z niego pożytków i innych dochodów. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie została pozbawiona uprawnień do korzystania z nieruchomości, albowiem posiadała ją, mogła nią rozporządzać, a co najwyżej utrudniona została realizacja celu inwestycyjnego pozwanej w postaci wniesienia budynku. Za utrudnienie to powód nie ponosi jednak w przekonaniu Sądu II instancji odpowiedzialności, albowiem opóźnienie inwestycji zawinione było w pierwszej kolejności przez poprzednika prawnego, co w efekcie doprowadziło do zmiany przeznaczenia gruntu.

Należy też pamiętać, że spółka została utworzona m.in. przez Spółdzielnię Mieszkaniową, która miała świadomość braku zgody mieszkańców na zabudowę skweru i wiedzę o uchyleniu decyzji o warunkach zabudowy. Również w dacie gdy reprezentant spółki w dniu 02 grudnia 2005 r. składał wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z uchwałą z 24 listopada 2005 r. teren, którego sprawa dotyczy objęty był już procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Apelacyjny nie podziela także zarzutu pozwanej, iż powód występując z niniejszym roszczeniem dokonuje nadużycia prawa podmiotowego. Zdaniem Sądu II instancji w świetle poczynionych powyżej ustaleń i oceny prawnej należy uznać, iż powód występując z niniejszym powództwem nie naruszył dobrych obyczajów, uczciwości lub lojalności, a jedynie realizuje przysługujące mu uprawnienia. Brak jest także podstaw do przyjęcia, iż powód czerpie korzyści z własnych nieetycznych lub bezprawnych działań.

Zdaniem Sądu nie można wskazać takich zasad współżycia społecznego, które działając na rzecz strony pozwanej zwalniają ją z zobowiązania wobec strony powodowej. Pozwana jako podmiot profesjonalny powinna liczyć się z konsekwencjami wynikającymi z treści zawartej umowy. Odmienne ocena prowadziłaby do naruszenia podstawowej zasady prawa cywilnego, a mianowicie pacta sunt servanda. Spółka weszła jako następcą prawny w stan łączący miasto ze spółdzielnią i próba przywrócenia stanu poprzedniego – z początku obowiązywania umowy o użytkowanie wieczyste okazała się nieskuteczna.

W ocenie Sądu Apelacyjnego poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne nie uzasadniały zastosowania art. 5 k.c. i uznania żądania powoda, dotyczącego zasądzenia należnej opłaty rocznej z tytułu oddania pozwanej w użytkowanie wieczyste wskazanej w pozwie nieruchomości, za nadużycie prawa podmiotowego, nie podlegające ochronie z uwagi na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego.

Należy także stwierdzić, że co do zasady przepis art. 5 k.c. może mieć zastosowanie do żądania właściciela gruntu dotyczącego uiszczenia należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Mając jednak na względzie charakter opłaty rocznej, jako ustawowo uregulowanego świadczenia nierozzerwalnie związanego z trwaniem ograniczonego prawa rzeczowego, stosowanie art. 5 k.c. należy ograniczyć do okoliczności szczególnych, związanych z działaniami podejmowanymi przez właściciela gruntu i zmierzającymi do faktycznego pozbawienia użytkownika wieczystego możliwości korzystania z gruntu zgodnie z ustawą, zasadami współżycia społecznego i umową o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie ulega jednak wątpliwości, że pozwana nadal pozostaje posiadaczem przedmiotowego gruntu i może z niego korzystać, zaś jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. I CSK 244/08 (OSNC-ZD 2009/3/10) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty niezależnie od tego, czy korzysta on z gruntu.

Z kolei niewątpliwie art. 2 Konstytucji RP gwarantuje określony standard korzystania z praw i wolności obywatelskich, co nie oznacza jednak zapewnienia uzyskania orzeczenia zgodnego z oczekiwaniem strony, a sam fakt rozstrzygnięcia

sporu w sposób niekorzystny dla strony nie może uzasadniać postawienia zarzutu sformułowanego przez skarżącą. Pozwana nie wskazała zaś żadnych okoliczności uzasadniających stwierdzenie, że w postępowaniu przed Sądem Okręgowym doszło do naruszenia art. 2 Konstytucji RP.

Również nieuzasadniony jest zarzut dotyczący kosztów. Wniosek spółki o zwolnienie od kosztów był rozpoznany, a i tak nie dotyczy on kosztów należnych stronie przeciwnej.

Mając na uwadze powyższe, uznając zarzuty zawarte w apelacji za bezzasadne, Sad Apelacyjny oddalił na podstawie przepisu art. 385 kpc wniesiony środek zaskarżenia.

Orzeczenie o kosztach zostało oparte o przepis art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Na zasądzoną na rzecz powoda kwotę składa się w II instancji wynagrodzenie pełnomocnika zawodowego ustalone w oparciu o minimalną stawkę według rozporządzenia obowiązującego w dacie wniesienia apelacji.

SSO Anna Strączyńska SSA Edyta Mroczek SSA Beata Kozłowska