

Sygn. akt V ACa 495/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Alicja Fronczyk

SO del. Monika Włodarczyk (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Dorota Jędrak

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą  
w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

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

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą  
w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej RP kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych  
tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Alicja Fronczyk Ewa Kaniok Monika Włodarczyk

Sygn. akt V ACa 495/17

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 29 marca 2016 r. powódka (...) S.A. z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od Skarbu Państwa – Prezydenta W. na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. kwoty:

- 397 708,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 17 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 1 440 180,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 4 marca 2016 r. do dnia zapłaty;

a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 11 maja 2016 r. pozwany Skarb Państwa – Prezydent W. wniósł o oddalenia powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego Skarbu Państwa kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

**Wyrokiem z dnia 18 października 2016 r. sygn. akt II C 249/16 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od (...) S.A.**

**w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 14.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne:

(...) S.A. w W. (następca prawny Przedsiębiorstwa Państwowego (...)) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...) w W., stanowiącej działki gruntu o łącznej powierzchni 17 642 m<sup>(2)</sup>, które nabyło z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Powyższe zostało stwierdzone decyzją nr (...) Wojewody (...) z dnia 10 sierpnia 1994 r., znak (...), ustalającą również pierwszą opłatę za wieczyste użytkowanie na kwotę 1.058.520.000 zł., która po denominacji odpowiada kwocie 105.852,00 zł. rocznie. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa.

Do momentu podziału nieruchomości na wniosek złożony w dniu 17 listopada 2014 r., w skład nieruchomości wchodziły działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) z obrębu (...), o łącznej powierzchni 17 642 m<sup>2</sup>, dla której była prowadzona jedna Księga Wieczysta o numerze (...).

W latach 2000-2012 (...) S.A. otrzymywały od właściciela nieruchomości następujące pisma w przedmiocie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i ustalenia opłat rocznych w nowej wysokości:

a) Pismo Starosty Powiatu (...) z 5 grudnia 2000 r, znak (...), którym wypowiedziano wysokość opłaty rocznej odnośnie działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 1734 m<sup>2</sup> – i określono nową wysokość opłaty rocznej na kwotę 495 750,60 zł. rocznie;

b) Pismo Prezydenta W. z 6 grudnia 2004 r. znak (...), którym wypowiedziano opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w zakresie działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 302 m<sup>(2)</sup> w obrębie (...), i określono nową opłatę roczną na kwotę 7 809,72 zł, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2005 r.;

c) Pismo Prezydenta W. z 20 listopada 2012 r., znak (...), którym wypowiedziano opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o powierzchni 17642 m<sup>(2)</sup> i określono nową opłatę roczną na kwotę 1 464 991,68 zł. rocznie, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2015 r.

Powódka w roku 2012 tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości uiszczyła kwotę 503 560,32 zł, zaś w 2013 roku kwotę 1 464 991,68 zł oraz kwotę 90 444,80 zł tytułem odsetek, a następnie w roku 2014 kwotę 1 236 056,16 zł.

Sąd ustalił również, że powodowa spółka w latach 2000 - 2014 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 powodowa spółka, jeśli uzna, że są podstawy, odwołuje się od ustalanych opłat w trybie ustawy o

gospodarce nieruchomościami. Powodowa spółka korzysta z pomocy prawnej kilku kancelarii prawnych, a także posiada swoje biuro prawne.

W dniu 20 marca 2015 r. powódka wniosła o zawezwanie Skarbu Państwa – Prezydenta W. do próby ugodowej o zapłatę kwoty 397.708,32 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 20 marca 2012 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu jako świadczenia nienależnego, które to postępowanie zakończyło się na posiedzeniu w dniu 22 lipca 2015 r. stwierdzeniem, że do zawarcia ugody nie doszło.

Niezależnie od powyższego w dniu 25 lutego 2016 r. (...) S.A. z siedzibą w W. wezwały Prezydenta W. Zarząd Mienia Skarbu Państwa do zapłaty kwoty 1.837.889,09 zł. wraz z należnymi odsetkami w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, na skutek którego pozwany odmówił spełnienia świadczenia, nie znajdując podstaw do uznania roszczenia.

Za podstawę ustaleń Sąd Okręgowych przyjął dowody z dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania oraz zeznania świadka P. K., które również zostały ocenione jako wiarygodne, albowiem były szczere, jasne i logiczne.

Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając na uwadze przesłanki dochodzonego roszczenia opartego na treści art. 410 § 2 k.c. Sąd Okręgowy przede wszystkim wskazał, iż warunki i tryb aktualizacji opłaty rocznej określa art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto zwrócił uwagę na sposób jaki ustawodawca przewidział odnośnie weryfikacji złożonego wypowiedzenia, zgodnie z którym użytkownik wieczysty może domagać się kontroli złożonego oświadczenia poprzez wniesienie odwołania w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania. W przypadku nie złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu.

Przede wszystkim Sąd I instancji wskazał na bezzasadność podnoszonego przez powódkę argumentu dotyczącego domniemania legalności decyzji administracyjnej. Zaznaczył, że samo wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, niezależnie od faktu, iż dokonywane jest przez organ nie stanowi orzeczenia administracyjnego w rozumieniu przepisów k.p.a., jest bowiem wyrażeniem woli właściciela nieruchomości w stosunku do jej użytkownika wieczystego, a podmioty te łączy umowa o użytkowanie wieczyste. Jest to zatem oświadczenie woli jednej ze stron umowy, co do istotnego elementu tej umowy.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powódka jako profesjonalny uczestnik obrotu a zarazem użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa mogła wykorzystać istniejące instrumenty prawne zmierzające do zmiany jej sytuacji prawnej, jednakże skoro nie wszczęła w 2001 r. i 2005 r. postępowania w trybie art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawie zmiany zaproponowanej w wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej, który to tryb jest wyłącznie przewidziany dla podejmowania takiej obrony przed nieuzasadnioną, zdaniem użytkownika wieczystego, wysokością opłaty, to nie można mówić, że opłaty pobrane za wskazane w pozwie okresy, były nienależne.

Odwołując się do trybu weryfikacji złożonego oświadczenia Sąd I instancji wskazał, że spory na gruncie opłat za użytkowanie wieczyste są sporami cywilnoprawnymi, zaś postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym jest koniecznym elementem otwierającym drogę do ewentualnego przeniesienia sporu przed sąd powszechny.

Zwrócił również uwagę, że powódka jako profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego, powinna podejmować czynności procesowe z pełną świadomością ich skutków procesowych. Ponadto w ocenie Sądu prowadzenie przez powoda działalności profesjonalnej uzasadnia zwiększone oczekiwania otoczenia co do jego umiejętności, wiedzy, skrupulatności i rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania, a wymagany od powoda wzorzec należytej staranności, obejmuje także znajomość obowiązującego prawa oraz następstw z niego wynikających w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.

Przywołane warunki w jakich funkcjonuje powód a także fakt, że powodowa spółka stale korzysta z profesjonalnych usług prawnych, zdaniem Sądu wskazują, iż po stronie powódki nie stało na przeszkodzie, aby w sposób przewidziany w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami wszczęła procedurę ustalającą wysokość opłaty rocznej.

Odnosząc się do okoliczności, które zdaniem powódki wskazują na bezskuteczność wypowiedzeń opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania dokonanych w 2000 roku i 2004 roku, a związanych ściśle z wykładnią pojęcia nieruchomości przedstawioną w uchwale z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, Sąd Okręgowy wskazał, iż podziela w pełni wyrażone w nim stanowisko, iż pisma o wypowiedzeniu opłaty rocznej powinny dotyczyć całej nieruchomości objętej księgą wieczystą, a nie poszczególnych działek ewidencyjnych, niemniej jednak powyższe nie ma wpływu na zasadność przedmiotowego powództwa skoro 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.

Zdaniem Sądu powoływanie się w niniejszym postępowaniu na wadliwe wypowiedzenie przez powoda opłaty rocznej, nie wyczerpuje szczególnego trybu przewidzianego w przepisach u.g.n., jest obejściem powyższych przepisów, w tym zastrzeżonego w ustawie trybu postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym i związanej z nim czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, ominięciem przewidzianych w tejże ustawie terminów do weryfikacji skuteczności wypowiedzenia i jest sprzeczne z celem ustawy. Z tych też względów 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.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c.

Wyrok z dnia 18 października 2016 r. sygn. akt II C 249/16 w całości zaskarżyła strona powodowa, która w apelacji Sądowi I instancji zarzuciła:

a/ nierozpoznanie istoty sprawy spowodowane poprzestaniem przez Sąd Okręgowy na stwierdzeniu, że jedyną drogą zakwestionowania skuteczności aktualizacji opłaty rocznej jest tryb z art. 78-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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;

b/ naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie poprzez:

1. sprzeczność istotnych ustaleń przyjętych przez Sąd Okręgowy za podstawę rozstrzygnięcia zebranego w sprawie materiału dowodowego, 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 należne, mimo, iż ustalenia takie stoją w sprzeczności z zeznaniami świadka P. K., które zostały uznane przez Sąd za w pełni wiarygodne, co

w konsekwencji skutkowało nierozpoznanie istoty sprawy;

2. pominięcie istotnej okoliczności, że (...) S.A. jest jednoosobową spółką Skarbu Państwa, a Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego przez (...) S.A., 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., że powodowa spółka (...) S.A. powzięła informację o wadliwości wypowiedzeń opłat rocznych za użytkowanie wieczyste dokonanych pismami z 5 grudnia 2000 r., 19 grudnia 2003 r. i 6 grudnia 2004 r. najwcześniej dopiero po audycie zewnętrznym, w związku z czym

w chwili uiszczania opłat za lata 2012 -2013 i 2014 nie miała pozytywnej wiedzy o tym, że była zobowiązana do świadczenia o niższej wysokości;

c/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.

2. 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 pozwaną obciążają skutki nienależytego działania pozwanego, który miał większą wiedzę co do tego, w jaki sposób skutecznie zaktualizować opłatę roczną – a w konsekwencji tych naruszeń błędne przyjęcie, że poniesione przez powódkę opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2012-2014 nie były świadczeniami należnymi.

Z uwagi na podniesione zarzuty powódka wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje, według norm przepisanych

względnie o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Warszawie na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu w tym o kosztach postępowania wywołanego niniejszą apelacją, o których zasądzenie wniosła, w tym kosztów zastępstwa procesowego za wszystkie instancje, według norm przepisanych.

Powódka wniosła również o dopuszczenie dowodu z wydruku korespondencji mailowej kierowanej do powódki 17 grudnia 2014 r. godz. 22:03, zawierającego memorandum, obejmujące wyniki audytu zewnętrznego dotyczącego opłat za użytkowanie wieczyste na okoliczność czasu przekazania powódce wyników audytu dot. prawidłowości rozliczeń z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, tj. 17 grudnia 2014 r., a

w konsekwencji czasu dowiedzenia się powódki o nieprawidłowościach we wcześniejszych rozliczeniach z tego tytułu, tj. pod koniec 2014 r. a nie pod koniec 2013 r. jak błędnie na skutek upływu czasu i oczywistej omyłki zeznał świadek P. K.. Powódka podniosła, iż konieczność powołania w/w wniosku powstała dopiero po rozprawie, na której został przesłuchany świadek i zapoznaniu się z protokołem rozprawy z dnia 11 października 2016 r. oraz uzasadnieniem wyroku Sądu I instancji (k. 144-156).

Pozwany na rozprawie w dniu 7 czerwca 2018 r. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów (k. 200).

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

Apelacja powoda okazała się niezasadna, a argumentacja w niej zaprezentowana nie mogła doprowadzić do weryfikacji zaskarżonego orzeczenia w oczekiwanym przez skarżącego kierunku.

Poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne znajdują pełne odzwierciedlenie w zgromadzonym materiałem dowodowym. Podkreślić przy tym należy, iż zarówno okoliczności, w których doszło do uzyskania przez powódkę prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW nr (...), jak również forma i czas, w którym pozwany składał odnośnie w/w nieruchomości oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu

użytkowania wieczystego, jako wynikające z dokumentów, były bezsporne. Sąd I instancji za wiarygodny, albowiem złożony w sposób logiczny i rzeczowy, uznał również dowód z zeznań świadka P. K., czyniąc w oparciu o nie ustalenia odnośnie priorytetów jakimi kierowała się powódka w swoich działaniach dotyczących zarządu nieruchomościami pozostającymi w dyspozycji oddziału (...) S.A. w latach 2000-2014 roku, jak również w zakresie przyczyn, którymi się kierowała nie inicjując na przestrzeni w/w lat postępowań przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, które zmierzałyby do weryfikacji złożonych przez pozwanego oświadczeń w zakresie wypowiedzenia opłaty za wieczyste użytkowanie. Nie znajdując podstaw do ich weryfikacji, Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Przed przystąpieniem do oceny zarzutów podniesionych w apelacji, w pierwszej kolejności odnieść się należy do zgłoszonego w w/w środku odwoławczym wniosku dowodowego.

Zgodnie z art. 381 k.p.c. Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później.

W doktrynie jednoznacznie wskazano, iż ustawodawca nie sprecyzował kryteriów jakimi powinien się kierować sąd odwoławczy, podejmując decyzję o pominięciu nowych faktów lub dowodów, przy czym celem wprowadzenia ograniczenia w powoływaniu "nowości" była chęć przeciwdziałania celowej zwłoce strony w przedstawianiu nowych faktów i dowodów oraz potrzeba koncentracji materiału dowodowego w I instancji (por. wyrok SN z dnia .11.1997 r., II CKN 446/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 67). Przepis ten nie może służyć stronom biernym w toku postępowania przed sądem I instancji (gdy nie ma uzasadnionych powodów do usprawiedliwienia tej bierności) do "przenoszenia" postępowania dowodowego na etap apelacyjny. Gdy jednak całokształt okoliczności sprawy nie pozwala na negatywną ocenę aktywności procesowej strony, a "nowości" mają dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, sąd odwoławczy powinien wniosek strony uwzględnić i dopuścić w postępowaniu apelacyjnym nowe fakty i dowody (komentarz do art. 381 k.p.c. red. prof. dr hab. Elwira Marszałkowska-Krześ wydawnictwo C.H. Beck rok 2018).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że wydruk z korespondencji mailowej kierowanej do powódki, nie odpowiada w/w cechom, a mianowicie nie ma znamion nowości, albowiem nie jest dowodem, którego powódka nie mogłaby przedstawić w toku postępowania przed Sądem I instancji, jak również nie zawiera informacji, które przyczyniłyby się do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć bowiem należy, iż przedmiotowa korespondencja może jedynie stanowić dowód, kiedy „memorandum” odnośnie opłaty za wieczyste użytkowanie zostało przesłane przez pełnomocnika pracownikom powodowej spółki, niemniej jednak z uwagi na brak załącznika nie sposób ustalić jego treści, czy też jakich konkretnie nieruchomości dotyczyło. Podkreślić również należy, iż skoro strona powodowa w postępowaniu przed Sądem Okręgowym podjęła inicjatywę dowodową zmierzającą do wykazania kiedy i w jakich okolicznościach pozyskała wiedzę na temat nieprawidłowości, jakimi były dotknięte oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowych wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie, nic nie stało na przeszkodzie aby taki dowód w postaci wydruku z korespondencji mailowej czy też kopii określonej części audytu złożyć. Przedstawienie zawnioskowanego dowodu dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, powołując się wyłącznie na konieczność jego złożenia spowodowaną błędem w zeznaniach świadka przesłuchanego na wniosek powódki, które jednakże nie usprawiedliwiały zaniechania złożenia przed Sądem I instancji, musiało skutkować jego pominięciem.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego przedmiotowy dowód nie zawierał okoliczności istotnych dla rozpoznania sprawy, w świetle chociażby standardów jakie ją stawiane podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą należycie dbającym o własne interesy. Powołanie się bowiem na fakt uzyskania wiedzy o wadliwości oświadczeń o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego złożonych w 2000 roku oraz w 2004 roku, dopiero na skutek przeprowadzonego audytu, w sytuacji gdy powódka korzysta w sposób stały z profesjonalnych usług prawnych nie mogło stanowić okoliczności usprawiedliwiającej nie podejmowanie w spornym okresie działań zmierzających do weryfikacji wypowiedzanych opłat za wieczyste użytkowanie.

Przed odniesieniem się do najpoważniejszego zarzutu zgłoszonego przez powódkę

w postaci nie rozpoznania istoty spraw przez Sąd I instancji, wskazać należy, iż również podnoszone w apelacji nieprawidłowości w zakresie ustaleń faktycznych nie zasługują na uwzględnienie.

Strona powodowa podnoszonego uchybienia upatrywała w uznaniu przez Sąd Okręgowy braku należytej staranności w zachowaniu powódki polegającej na nie podejmowaniu wcześniej działań prawnych zmierzających do zakwestionowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, pominięciu, że (...) S.A. jest jednoosobową spółką Skarbu Państwa, a Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego przez (...) S.A., oraz pominięciu daty powzięcia wiedzy przez powódkę o wadliwości wypowiedzeń opłat rocznych za użytkowanie wieczyste dokonanych pismami z dnia 5 grudnia 2000 r. i 6 grudnia 2004 r., co miało miejsce najwcześniej dopiero po audycie zewnętrznym.

Zwracając uwagę na charakter zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. podnieść należy, iż jego skuteczne postawienie wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 17.06.2016 r. sygn. akt I ACa 193/16).

Ponadto w przypadku analizy zeznań świadka obejmuje ona ustalenie tego, co osoba przesłuchiwana w swojej wypowiedzi pozytywnie stwierdza, jakie okoliczności faktyczne poznała za pomocą swoich zmysłów osobiście (selekcja materiału zeznań). W ocenie wartości dowodowej zeznań bierze się pod uwagę ich zgodność logiczną (zwartość), szczerłość wypowiedzi. Krytycznej oceny wymagają wszelkiego rodzaju oceny wartościujące. Zeznania świadka muszą być analizowane w ich całości i w powiązaniu z pozostałym materiałem dowodowym (art. 233 k.p.c.).

W niniejszej sprawie Sąd I instancji uznał zeznania świadka P. K. za w pełni wiarygodne, przy czym nie negując okoliczności przez niego przedstawionych, Sąd I instancji mając na uwadze formę prawną w jakiej działa powódka oraz pomoc prawną, z której korzystała w okresie 2000-2014 rok, nie uchybiając zasadom oceny dowodów, wyciągnął logiczny wniosek, iż po stronie powódki nie istniały żadne przeszkody, które uniemożliwiłyby podjęcie działań zmierzających do weryfikacji oświadczeń o wypowiedzeniu wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie. Powyższego rozumowania nie może podważać fakt, iż właściciel spornej nieruchomości jest jednocześnie jedynym akcjonariuszem powodowej spółki, jak również okoliczność, że audyt w powodowej spółce, w ramach którego ujawniono nieprawidłowości w uiszczaniu opłat z tytułu wieczystego użytkowania, został przeprowadzony dopiero w 2014 roku.

Sąd I instancji powołując się na należyłą staranność, jakiej wymaga się od podmiotu zorganizowanego, działającego w formie spółki prawa handlowego, który dba o swoje interesy, zasadnie wskazał, iż powódka miała możliwość i powinna wdrożyć takie czynności, które będą zmierzały do kontroli środków wydatkowanych z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie.

Faktem jest, iż powódka nie zajmuje się obrotem nieruchomościami, niemniej jednak z uwagi na przedmiot prowadzonej działalności – (...) – jak wskazał świadek – korzysta z około 20 000 działek. Nie ulega zatem wątpliwości, iż zarząd nieruchomości, którymi powódka władała odpowiednio na podstawie tytułu własności lub ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania wieczystego, był bezspornie jednym z istotniejszych elementów działalności. Jak wskazał świadek, czynności powyższe były realizowane przez pracowników Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami, który obejmuje obszar województwa (...), (...) i (...). Dodał również, że „ (...) jest spółką Skarbu Państwa, w której struktura jest podzielona na 11 pionów. Mój pion zatrudnia 11 pracowników i ci pracownicy przygotowują dokumentację na potrzeby podatku od nieruchomości jak i opłat z tytułu użytkowania wieczystego” (nagranie rozprawy z dnia 5.10.2016 r.). Przedstawiony powyżej sposób zorganizowania, który jak wskazał również świadek, różnił się pod względem ilości zatrudnionych pracowników w okresie 2000-2013, pozwala wyprowadzić wniosek, iż liczba działek, którymi włada powódka, i konieczność wydzielenia odrębnego pionu do zarządu nieruchomości, wskazuje na konieczność posiadania, dysponowania przez pracowników zatrudnionych w w/w pionie wiedzy m.in. z zakresu sposobu ustalania czy trybu weryfikowania opłat za wieczyste użytkowanie.

Należy również podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, iż odstąpienie od zasad należytej staranności w prowadzeniu zarządu nieruchomościami spółki nie uzasadnia ani ilość działek, których obsługę prowadzono w pionie gospodarowania nieruchomościami ani też fakt, że opłatę za wieczyste użytkowanie ustalał akcjonariusz powódki. Pojęcie Skarbu Państwa oznacza bowiem podmiot cywilnoprawnych praw państwa, który jest reprezentowany przez różne organy. Ponadto zwrócić należy uwagę na samodzielność jaką dysponuje spółka Skarbu Państwa, która nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania Skarbu Państwa, tak jak Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania spółek Skarbu Państwa, które samodzielnie gospodarują częścią mienia. Powoływanie się zatem na domniemanie legalności oświadczeń o wypowiedzeniu opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż jest składane przez Skarb Państwa, a w tej konkretnej sytuacji reprezentowanego go Prezydenta W., którego celem jest uzyskanie jak najwyższych środków finansowych m.in. z tytułu w/w opłat, w ocenie Sądu Apelacyjnego, jest argumentacją nie znajdującą uzasadnienia prawnego.

Przechodząc już do najistotniejszego zarzutu w postaci nierozpoznania istoty sprawy, który podlega ocenie łącznie z zarzutem naruszenia prawa materialnego art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, którego błędna wykładania, zdaniem powoda skutkowało niezastosowaniem art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c., zdaniem Sądu Apelacyjnego również nie zasługiwał na uwzględnienie.

Przede wszystkim wskazać należy, iż Sąd odwoławczy w obecnie obowiązującym systemie apelacyjnym jest sądem merytorycznym, a nie tylko kontrolnym. Konsekwencją tego stwierdzenia jest zaś możliwość a nawet konieczność rozpoznania przezeń sprawy na nowo. Jedynym ograniczeniem kognicji tego sądu jest wskazany w apelacji zakres zaskarżenia. Sąd odwoławczy ma więc nie tylko prawo, ale i obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych i oceny prawnej zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Ponadto jak wskazał Sąd Najwyższy „Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy dokonuje się po przeanalizowaniu żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania wyjaśniającego (postanowienie SN z dnia 20.12.2017 r. sygn. akt I CZ 135/17). Ponadto prawo materialne z reguły nie stanowi podstawy do uchylania przez sąd drugiej instancji wyroku sądu pierwszej instancji. Zwłaszcza w systemie apelacji pełnej, bo sąd drugiej instancji suwerennie stosuje prawo materialne, czyli może za podstawę orzekania przyjąć inne prawo niż powołane przez sąd pierwszej instancji lub wskazane przez powoda (strony) (postanowienie SN z 6.12.2017 r. sygn. akt III PZ 13/17).

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie można postawić Sądowi I instancji zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, skoro wskazując na podstawę materialnoprawną roszczenia 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.

W ramach poczynionych rozważań Sąd Okręgowy wskazał zarówno na cywilnoprawny charakter oświadczenia o wypowiedzeniu rocznej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania a nie administracyjny, jak również na mieszany administracyjno-cywilny tryb weryfikacji złożonego oświadczenia uregulowany w sposób szczegółowy w art. 77-78 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedmiotową ocenę Sąd Apelacyjny w całości podziela. Podkreślić dodatkowo wypada, iż Sąd Okręgowy wskazując na niedopuszczalność kontroli złożonego w 2000 roku i w 2004 roku a następnie w 2012 roku wypowiedzenia wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie działek/nieruchomości położonej przy Al. (...) w W., uznał, iż są one skuteczne a przez to istnieje nadal causa do uiszczenia przez powódkę opłat objętych niniejszym powództwem.



Nie powtarzając poczynionych wywodów podnieść wypada, iż jak wskazuje powódka roszczenie objęte pozwem było wywodzone w oparciu o bezpodstawne wzbogacenie.

W ocenie powódki po stronie pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta W. doszło do bezpodstawnego wzbogacenia z tego względu, że wypowiedzenie wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania dokonane pismem z dnia 5 grudnia 2000 r. oraz pismem z dnia 6 grudnia 2004 r. były bezskuteczne, albowiem żadne z w/w oświadczeń nie obejmowało całej nieruchomości, dla której była prowadzona księga wieczysta KW nr (...), tj. składającej się z działek o łącznej powierzchni 17 642 m<sup>2</sup>. Z uwagi na powyższe zdaniem powoda uiszczona przez niego opłata za rok 2012 w wysokości przekraczającej kwotę 105 852 zł., jak również po wywiedzeniu pismem z dnia 20 listopada 2012 r. za rok 2013 w wysokości przekraczającej 211 704 zł. i za 2014 rok w wysokości przekraczającej 626 643,84 zł., była świadczeniem nienależnym. Podnoszoną bezskuteczność wypowiedzeń dokonanych pismem z dnia 5 grudnia 2000 r. i z dnia 6 grudnia 2004 r. strona powodowa wiązała z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r. sygn. akt III CZP 24/13. Zaznaczyć przy tym należy, iż powódka nie powoływała się na bezwzględną nieważność czynności, która stanowiła podstawę ustanowienia wieczystego użytkowania na rzecz o poprzednika prawnego powódki. Nie zarzucała również bezwzględnej nieważności oświadczeń, których skuteczność kwestionowała w toku niniejszego postępowania.

Odnosząc się do roszczenia strony powodowej w pierwszej kolejności przypomnieć należy, iż stosunki łączące właściciela nieruchomości i użytkownika wieczystego mają charakter stosunków cywilnoprawnych a nie administracyjnych. Również wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, chociaż jest dokonywane przez właściwy organ, nie mieści się w pojęciu orzeczenia administracyjnego (decyzji, postanowienia) w rozumieniu przepisów k.p.a., jest bowiem wyrażeniem woli właściciela nieruchomości w stosunku do jej użytkownika wieczystego w sytuacji, gdy podmioty te łączy umowa o użytkowanie wieczyste i tym samym stanowi oświadczenie woli jednej ze stron umowy co do istotnego elementu tej umowy (tak wyrok NSA z dnia 7.06.2011r. sygn. akt I OSK 1457/10). Ponadto poddanie kontroli administracyjnej tego oświadczenia przed ewentualnym sporem cywilnym nie zmienia charakteru tego oświadczenia i nie czyni go aktem administracyjnym, chociaż w odniesieniu do późniejszych procedur stosuje się różne przepisy k.p.a.

Na gruncie niniejszej sprawy wieczyste użytkowanie spornego gruntu o łącznej powierzchni 17642 m<sup>2</sup> zostało stwierdzone decyzją nr (...) wydaną przez Wojewodę w dniu 10 września 1994 r., w której również ustalono z dniem 1 stycznia 1995 r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącą 3% ceny gruntu., tj. w wysokości 1 058 520 000 zł. Jednocześnie już w w/w akcie zastrzeżono możliwość dokonywania zmiany opłaty rocznej w związku z aktualizacją ceny gruntu. W ocenie Sądu Apelacyjnego niezależnie od formy w jakiej potwierdzono ustanowienie użytkowania wieczystego co do nieruchomości przy Al. (...), wszystkie kwestie opłaty z tytułu tego użytkowania 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które realizowane jest w dwóch fazach. W pierwszym etapie po podjęciu działania i wypowiedzeniu opłaty dotychczasowej na piśmie przez właściwy organ, złożony przez użytkownika wieczystego wniosek w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uruchamia postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym, które jest koniecznym elementem, otwierającym drogę do ewentualnego przeniesienia sporu przed sąd powszechny (wyrok NSA z dnia 20.11.2014 r. sygn. akt I OSK 648/13 niepubl.). Istotne jest również, że niezłożenie wniosku 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 powołanej ustawy – opłacać nową wysokość opłaty rocznej, tj. taką jaką właściciel gruntu zaproponował w wypowiedzeniu opłaty dotychczasowej.

Reasumując stwierdzić należy, iż zaniechanie podjęcia przedstawionej powyżej procedury inicjowanej na skutek wniosku użytkownika wieczystego, oznacza rezygnację z kontroli dokonanego wypowiedzenia opłaty rocznej, a tym samym skutkuje przyjęciem, że została przez niego uznana.

W tym miejscu przypomnieć należy, że zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Nienależne świadczenie jest szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia; w związku z tym stosuje się do niego przepisy art. 405-409 k.c. Nienależne świadczenie odróżnia się od pozostałych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia źródłem powstania, bowiem do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, a nie poprzez jakiegokolwiek inne przesunięcia majątkowe, niebędące świadczeniem (jak w pozostałych wypadkach bezpodstawnego wzbogacenia). Jednocześnie zachodzi brak podstawy prawnej do świadczenia, jak wywodził w niniejszej sprawie powód odnośnie zawyżonej wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie. Nienależne świadczenie jest tylko szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia (art. 410 k.c.), a zatem przyczyną powstania roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia pozostaje bezpodstawność ("bez podstawy prawnej") przesunięcia majątkowego, a zatem jego "niesłuszność" (wyrok SN z dnia 21.11.1966 r., II PR 512/66, LEX nr 6075). Brak podstawy prawnej oznacza brak causae świadczenia lub jej wadliwość.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że w świetle okoliczności niniejszej sprawy podstawę do uiszczania opłaty za wieczyste użytkowanie stanowiła decyzja z dnia 10 sierpnia 1994 r. a następnie kolejne oświadczenia złożone odpowiednio pismem z dnia 5 grudnia 2000 r.

w zakresie działki o łącznej powierzchni 17 340 m<sup>2</sup> (k. 50-51), pismem z dnia 6 grudnia 2004 r. w zakresie działki o powierzchni 302 m<sup>2</sup> (k. 58-59) i pismem dnia 20 listopada 2012 r.

w zakresie całej nieruchomości objętej Księgą Wieczysta KW nr (...) składającej się z działek o powierzchni 17 642 m<sup>2</sup> (k.61-62), modyfikowały w/w postanowienie w zakresie wysokość opłaty.

Nie ulega zatem wątpliwości, iż podstawę naliczenia opłaty z tytułu wieczystego użytkowania stanowiła bezspornie decyzja z dnia 10 sierpnia 1994 r, która w zakresie wysokości opłaty uległa zmianie na skutek w/w wypowiedzeń. Zaznaczyć przy tym należy, iż powód we właściwym czasie, tj. pomimo prawidłowych pouczeń zawartych na każdym ze złożonych wypowiedzeń odnośnie przysługującego użytkownikowi prawa oraz terminu i trybu wniesienia odwołania zgodnie z regulacją art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, takich czynności nie podjął. Dodać również wypada, iż dzieląc stanowisko Sądu I instancji, był to właściwy, przebiegający dwuetapowo tryb weryfikacji tych wypowiedzeń. Zaniechanie skorzystania z prawa odwołania, zgodnie z pouczeniami zawartymi w wypowiedzeniach skutkowało uznaniem, że od 1 stycznia następnego roku obowiązuje nowa opłata. Nie złożenie zatem wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego poczytać należało za akceptację przez użytkownika wieczystego - obecnie (...) S.A. z siedzibą w W. złożonej przez pozwanego Skarb Państwa – Prezydenta W. oferty co do nowej wysokości opłaty, co zdaniem Sądu Apelacyjnego odpowiada normie art. 353<sup>1</sup> k.c. zezwalającej stronom na ułożenie stosunku wg własnego uznania.

W ocenie Sądu nie można również przyjąć, że ułożenie w w/w sposób stosunków stron, szczególnie w zakresie w jakim strona powodowa kwestionowała skuteczność wypowiedzenia dokonanego pismem z dnia 5 grudnia 2000 r. i z dnia 6 grudnia 2004 r.

z uwag na fakt, iż przedmiotem każdej z w/w ofert nie stała się cała nieruchomość w pojęciu określonym przez Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 15 maja 2013 r. sygn. akt III CZP 24/13, w którym Sąd na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami w zw. z art. 46 § 1 k.c. i art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, rozumianym jako „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość”, podlegało sankcji bezwzględnej nieważności. Zaprezentowana w powołanej uchwale interpretacja pojęcia nieruchomości na gruncie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie stanowiła przede wszystkim żadnej nowej regulacji prawnej albowiem na tożsame jego rozumienie Sąd Najwyższy wskazał już w wyroku z dnia 26 lutego 2003 r. (sygn. akt II CKN 1306/00 publ. w Biul.SN z 2003 r. nr 8 poz. 8). Mając na uwadze powyższe strona powodowa, w ramach której został utworzony pion gospodarowania nieruchomością, do zadań którego należały kwestie dotyczące stanu prawnego nieruchomości, do których powodowi przysługiwało prawo własności czy prawo użytkowania wieczystego, jak również kwestie opłat

związanych z w/w prawami, nie może zasłaniać się brakiem wiedzy, która miałaby usprawiedliwiać nie wdrożenie przez nią procedury zakwestionowania w/w wypowiedzeń. W ocenie Sądu, należyta staranność powódki, określana przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonych przez niego działań w zakresie gospodarowania tak dużą ilością nieruchomości, obejmuje także znajomość obowiązującego prawa oraz następstw z niego wynikających. Ponadto jak wskazał świadek P. K., powódka korzystała również w sposób stały z pomocy prawnej.

W tej sytuacji podzielając 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, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi Księgę Wieczysta KW Nr (...), stanowiło pełną akceptację powódki, w ten sposób ustalonej opłaty z tytułu w wieczystego użytkowania.

Jak już wskazano powyżej zastrzeżona w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami procedura aktualizacyjna w wyniku wystosowanego do obecnego użytkownika wieczystego stosownego "wypowiedzenia", umożliwiała właściwą ochronę interesów prawnomajątkowych użytkownika wieczystego w zakresie prawnej weryfikacji wysokości opłaty rocznej, określanej przez właściciela gruntu. Skoro nie została zainicjowana przez powoda, to powód nie może obecnie, w procesie, w którym oparł roszczenie na przepisach o świadczeniu nienależnym, domagać się zbadania skuteczności w/w wypowiedzeń, które wobec zaniechania stosownej procedury wywołały zmianę opłaty obowiązującej odpowiednio od dnia 1 stycznia 2001 r. i od dnia 1 stycznia 2005 r. Podzielić również należy stanowisko Sądu Okręgowego, iż dopuszczenie prawa weryfikacji wypowiedzenia opłaty, która na skutek zaniechania podjęcia przez użytkownika wieczystego czynności w postaci zainicjowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym właściwego postępowania w trybie art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w stosownym czasie, zaczęła obowiązywać i właściciela nieruchomości i użytkownika wieczystego, prowadziłyby do obejścia prawa i podważało zasadę stabilizacji ukształtowanego stosunku prawnego.

Ponadto zwrócić również należy uwagę na fakt, iż stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale, na którą powołuje się powód uległo liberalizacji, na co wskazuje teza wyroku z dnia 10 listopada 2016 r. (sygn. akt IV CSK 71/16) oraz wyroku z dnia 7 września 2016 r. (IV CSK 731/15), w którym w świetle indywidualnych okoliczności danej sprawy Sąd przyjął możliwość dokonania wypowiedzenia opłaty partiami poprzez złożenie stosownych oświadczeń odnoszących się już do poszczególnych zorganizowanych części nieruchomości gruntowej.

Kontestując, w ocenie Sądu Apelacyjnego powódka nie wykazała aby uiszczone przez nią kwoty w latach 2012 r., 2013 i 2014 były nienależne, skoro ich podstawy należało upatrywać w treści art. 238 k.c. i decyzji wydanej w dniu 10 września 1994 r. zaś ich prawidłowej wysokości odpowiednio w kolejnych wypowiedzeniach złożonych powódce w dniu 5 grudnia 2000 r., 6 grudnia 2004 r. oraz 20 listopada 2012 r.

W świetle poczynionych powyżej rozważań w zakresie należytej staranności jakiej należało wymagać od powódki, za chybiony należało również uznać zarzut naruszenia prawa materialnego art. 411 pkt. 1 k.c. Nie powtarzając przytoczonej argumentacji zaznaczyć jedynie należy, iż powódka korzystając z usług prawniczych oraz mając wyodrębnioną komórkę zajmującą się wyłącznie nieruchomościami, nie może zasłaniać się brakiem znajomości obowiązującego prawa i konsekwencji z niego wynikających.

Z tych wszystkich względów, rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego co do braku podstaw do uwzględnienia powództwa ocenić należało jako prawidłowe. Apelacja powódki okazała się nieuzasadniona i podlegała oddaleniu wobec czego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturze Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 2216) oraz § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 r. poz. 1800), na które składało się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 75% stawki wynoszącej 8 100 zł.

Monika Włodarczyk Ewa Kaniok Alicja Fronczyk