

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2015r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: st. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2015 r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w P.**

przeciwko: **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta P.**

**o: zapłatę i ustalenie**

1. powództwo o oddala,
2. zasądza od powódki na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ M. Inerowicz

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w P., pozwem wniesionym w dniu 23 grudnia 2014 r., domagała się zasądzenia od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta P. kwoty 232.433,29 zł, tytułem zwrotu nienależnie uzyskanego świadczenia za opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego działek wskazanych w pozwie za rok 2012, 2013 i 2014 wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty:

- 83.718,17 zł od dnia 28 marca 2012 r. do dnia zapłaty;
- 79.440,89 zł od dnia 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty;
- 69.274,23 zł od dnia 9 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,

oraz ustalenia, że zobowiązanie powódki do uiszczania na rzecz pozwanego opłat za użytkowanie wieczyste:

- działek o nr ewidencyjnych stanowiących drogi publiczne – ogólnodostępne: (...), objętych księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)
- działek o nr ewidencyjnych stanowiących drogi publiczne – ogólnodostępne: (...), objętych księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...),
- działek o nr ewidencyjnych stanowiących drogi publiczne – ogólnodostępne: (...), objętych księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)wygasło od dnia 30 stycznia 2012 r.

Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu powódka podała, że w latach 2012 – 2014 pozwany był właścicielem działek gruntu wskazanych w pozwie, których powódka była użytkownikiem wieczystym. Powódka podniosła, że uiszczała na rzecz pozwanego nienależne opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości według stawki wynoszącej 1% ich wartości, których suma za lata 2012 – 2014 wyniosła 232.433,29 zł. Uchwałą Rady Miasta P. z dnia 8 listopada 2011 r. dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkie przedmiotowe działki gruntu zostały zakwalifikowane jako tereny dróg publicznych, wobec czego zachodzi niemożność świadczenia przez właściciela nieruchomości w sposób zgodny z celem dla którego nastąpiło oddanie nieruchomości w użytkowanie, co skutkuje wygaśnięciem zobowiązania ze skutkiem *ex nunc* na podstawie art. 475 § 1 k.c. wraz z wejściem w życie przedmiotowej uchwały Rady Miasta P.. Powódka od dnia uchwalenia ww. planu zagospodarowania przestrzennego nie może korzystać z przedmiotowych nieruchomości w sposób swobodny, z wyłączeniem innych osób i nie realizuje celu, dla którego nieruchomości te zostały jej oddane w użytkowanie wieczyste.

Dodatkowo powódka argumentowała, że zasada równości wobec prawa wymaga, aby użytkownik wieczysty, którego działka została w całości przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, mógł się uwolnić od konieczności ponoszenia ciężarów związanych z użytkowaniem wieczystym (w szczególności od obowiązku uiszczania opłaty rocznej), którego to prawa i tak nie może wykonywać w stosunku do działki z uwagi na jej planowane przeznaczenie, w taki sam sposób, w jaki może to uczynić użytkownik wieczysty, którego działka przeznaczona jest jedynie w części pod drogę publiczną (art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Powódka podsumowując wskazała, że pozwany jest zobowiązany do zwrotu nienależnie uzyskanego świadczenia, zgodnie z dyspozycją art. 405 kc w zw. z art. 410 § 1 kc.

Uzasadniając zaś żądanie ustalenia powódka podniosła, że służy jej interes prawny (art. 189 kpc) w ustaleniu, że pozwana nie ma uprawnienia do żądania od niej opłat rocznych na podstawie art. 71 ust. 1 u.g.n. począwszy od 2012r. i w przyszłości.

Powódka swoje żądanie dodatkowo oparła na dyspozycji przepisu art. 5 k.c. wskazując, że nastąpiło nadużycie prawa podmiotowego poprzez nielojalne postępowanie Miasta P. wobec powódki tj. oddania jej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, które następnie Miasto przeznaczyło pod drogi.

**W odpowiedzi na pozew** z dnia 25 lutego 2015 r. pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował roszczenie powódki zarówno co do zasady, jak i wysokości. Pozwany wskazał, że brak jest ustawowych podstaw odstąpienia od uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przez powódkę, która to umowa ma charakter cywilnoprawny i nie daje podstaw do uznania, że uiszczanie opłaty rocznej przez użytkownika stanowi ekwiwalent świadczenia właściciela nieruchomości polegający na oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i znoszeniu faktu, iż wyłącznie uprawnionym do korzystania z gruntu jest inna osoba. Pozwany podniósł, że to nie sama niemożliwość korzystania z gruntu powoduje wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego, ale zmiana właściciela nieruchomości. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest należna bowiem niezależnie od tego, czy użytkownik korzysta z gruntu. Obowiązek jej uiszczania wynika z samego faktu nabycia prawa, a przepisy w tym zakresie mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Pozwany podniósł również, że działki gruntu objęte powództwem zostały wydzielone pod drogi w wyniku podziałów dokonanych przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie przeszły one na mocy prawa na rzecz Miasta P., a powódka pozostaje w posiadaniu przedmiotowego gruntu i może z niego korzystać. Pozwany podniósł, że powódka nie wskazała, iż od momentu uchwalenia planu zagospodarowania

przestrzennego pozwany podjął działania mające na celu pozbawienie jej faktycznego korzystania z gruntu, a po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego nie zapadły dalsze decyzje administracyjne o podziale nieruchomości i wydzieleniu pod drogę. Świadczenie powódki nie może zostać uznane za nienależne z tego względu, że użytkowanie wieczyste nie wygasło. Jednocześnie pozwany zaprzeczył jakoby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek opiewała na wskazaną przez powódkę kwotę. W ocenie pozwanego opłata roczna za 2012 r. wynieść powinna 82.994,24 zł, za 2013 r. - 70.507,39 zł, a za 2014 r. - 69.274,23 zł.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Miasto P. realizując ugodę pozasądową z dnia 14.04.2004 r. i umową z tego samego dnia przeniosło na poprzednika prawnego powódki prawo użytkowania wieczystego gruntów o łącznej powierzchni 37,2288 ha.

Powódka (...) Spółka z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w P., podobnie jak jej poprzednik prawny (...) sp. z o.o. w P., zajmuje się przeprowadzaniem procesu inwestycyjnego polegającego na występowaniu o warunki zabudowy, decyzję podziałową, uzbrojeniem dróg w media, a następnie sprzedażą prawa do gruntu.

W związku ze swoją działalnością powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego na cele budownictwa mieszkaniowego. Powódka uzbroiła istniejące na nabytych gruntach działki (drogi wewnętrzne) w niezbędną infrastrukturę tj. prąd, gaz, kanalizację, wodę, częściowo przyłącza elektryczne i gazowe. Powódka zapewniła tym drogom wewnętrznym dojazd do drogi publicznej. W związku z ww. inwestycją powódka poczyniła nakłady na sporne działki o wartości około 5 mln zł.

Przedmiotowe działki zawsze były ogólnodostępne. Sposób faktycznego korzystania z tych działek przez powódkę do chwili obecnej nie zmienił się.

Dowód: akt notarialny z dnia 14.04.2004 r. k. 249 - 263, wyrok Sądu Apelacyjnego (...)z dnia 24.10.2007 r. w sprawie (...)z uzasadnieniem k. 231 – 248, częściowo zeznania strony powodowej reprezentowanej przez Prezesa Zarządu komplementariusza H. O. k. 273 – 275.

Na mocy decyzji Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) w P. nr (...) z dnia 14.07.2011 r., ZG- (...) z dnia 18 sierpnia 2004 r., ZG- (...) z dnia 17.08.2004 r. działki gruntu o następujących nr ewidencyjnych:

- a) (...), objęte księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...),
- b) (...), objęte księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...),
- c) (...), objęte księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...),

zostały wydzielone pod projektowane drogi, dla których decyzja o warunkach zabudowy nie określiła ich charakteru i klasyfikacji (a i b), względnie jako drogi wewnętrzne (lit. c).

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. w dniu 30 stycznia 2012 r. był właścicielem następujących działek gruntu o następujących nr ewidencyjnych:

- d) (...), objętych księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...),
- e) (...), objętych księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...),
- f) (...) objętych księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy(...)

Z kolei powódka była w ww. dacie wieczystym użytkownikiem tych gruntów. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. działek za 2012r. wyniosła łącznie 83.821,46 zł. Opłata ta została przez powódkę uiszczona. Na mocy decyzji nr (...) z dnia 3.09.2012r. dokonano podziału działki (...) na działki gruntu nr (...), przy czym działka nr (...) została wydzielona pod drogę publiczną i przeszła na własność Miasta P.. W związku z tym użytkownikowi

wieczystemu umniejszono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za działkę (...) w roku 2012r. o kwotę 827,22 zł, uwzględniając czas trwania użytkowania wieczystego. Ostatecznie zatem opłata roczna należna za ww. działki za rok 2012r. wyniosła 82.994,24 zł.

Na dzień 31 marca 2013 r. pozwany był właścicielem, a powódce przysługiwało prawo użytkowania wieczystego następujących działek: (...), za które powódka uiszczała w dniu 28 marca 2013 r. tytułem użytkowania wieczystego opłatę w wysokości 79.774,70 zł.

Na mocy decyzji Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) w P. nr (...)z dnia 25.04.2013 r. dokonano m.in. podziału działki nr (...) na działki gruntu nr (...). Działka nr (...) została wydzielona pod drogę publiczną i przeszła na rzecz Miasta P.. Powódce umniejszono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za działkę nr (...) w roku 2013 o kwotę 7.313,69 zł, uwzględniając czas trwania użytkowania wieczystego.

Na mocy decyzji Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) w P. nr (...) z dnia 12.04.2013 r. dokonano podziału m.in. działki nr (...) na działki gruntu nr (...). Prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) zostało przez powódkę zbyte na rzecz P. C. i J. C.. Działka nr (...) została wydzielona pod drogę publiczną i przeszła na rzecz Miasta P.. Powódce umniejszono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za działkę nr (...) w roku 2013 o kwotę 18,52 zł, natomiast opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za działkę nr (...) w roku 2013 o kwotę 1.935,10 zł, uwzględniając czas, w którym powodowa Spółka była użytkownikiem wieczystym tych działek.

W związku z powyższym opłata roczna należna za ww. działki za rok 2013r. wyniosła ostatecznie 70.507,39 zł.

Na dzień 1 stycznia 2014 r. pozwany był właścicielem, a powódce przysługiwało prawo użytkowania wieczystego ww. działek jak w 2013r., za wyjątkiem działek o nr (...), za które powódka uiszczała opłatę w kwocie 69.274,23 zł w dniu 9 kwietnia 2014 r. z tytułu użytkowania wieczystego.

Dowód: elektroniczne wydruki z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych ksiąg wieczystych nr (...) k. 24 – 78 i k. 112 – 125, odpisy zwykle ksiąg wieczystych nr (...) k. 185 -209, decyzja nr (...) z dnia 18 sierpnia 2004 r. k. 166 – 168, decyzja nr (...) z dnia 17.08.2004 r. k. 169 – 171, decyzja nr (...) z dnia 14.07.2011 r. k. 178-179, decyzja z dnia 3.09.2012r. nr (...)k.174-175, decyzja nr (...) z dnia 12.04.2013 r. k. 172 – 173, decyzja nr (...) z dnia 25.04.2013 r. k. 176 – 177, wyliczenie wysokości opłat k. 181-184, dowody wpłaty opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2012-2014 k. 80-85, zestawienie działek za które powódka uiszczała opłaty tytułem użytkowania wieczystego za lata 2012 – 2014 k. 85 – 99, zestawienie kwot z 2014 r. jakie powódka zobowiązana była uiszczyć w latach 2012 – 2013 k. 180-184.

W dniu 8 listopada 2011 r. Rada Miasta P. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic (...) w P., na mocy której przedmiotowe działki gruntu zostały zakwalifikowane jako tereny pod budowę dróg publicznych. Uchwała obowiązuje od dnia 30 stycznia 2012 r.

Dowód: uchwała Rady Miasta P. nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic (...) w P. k.107 – 111.

Pomiędzy powódką a Miastem P. toczyły się negocjacje dotyczące umowy zamiany należącego do powódki prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w P., obręb S., a stanowiących działki: (...) (ark. 7), (...) oraz przekazania nieruchomości zamiennych w ramach odszkodowania za wygaszone z mocy art. 98 ugn prawo użytkowania wieczystego przez powodowa spółkę działek z obrębu S. ark. (...)oraz (...). Miasto P. wskazało m.in. na brak możliwości realizacji roszczenia o wykup działek w oparciu o art. 36 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyraziło wolę przeprowadzenia zamiany w trybie art. 15 ww. ustawy. Negocjacje dotyczące spornych działek nie przyniosły rezultatu.

Pismem z dnia 14 listopada 2014 r., które wpłynęło do pozwanego w dniu 18 listopada 2014r. powódka bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 232.433,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 83.718,17 zł od dnia 28 marca 2012 r. do dnia zapłaty; 79.440,89 zł od dnia 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty; 69.274,23 zł od dnia 9 kwietnia

2014 r. do dnia zapłaty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z tytułu należnych opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2012 – 2014 za przedmiotowe nieruchomości.

Dowód: pismo Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. z dnia 23.10.2014 r. k. 103, pismo powódki z dnia 9.04.2014 r. k. 79, wezwanie powódki k. 104 -105, pismo Miasta P. z dnia 28.02.2014 r. k. 162 – 165, zeznania strony powodowej reprezentowanej przez Prezesa Zarządu komplementariusza H. O. k. 273 – 275.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zebrane w niniejszej sprawie dokumenty urzędowe i prywatne, niekwestionowane przez strony postępowania, jak również na podstawie zeznań strony powodowej reprezentowanej przez Prezesa Zarządu komplementariusza H. O..

Stan faktyczny co do zasady był bezsporny pomiędzy stronami i opierał się w dużej mierze na dokumentach zebranych w aktach sprawy.

Zeznaniom strony powodowej reprezentowanej przez Prezesa Zarządu komplementariusza H. O. Sąd dał wiarę, gdyż były one logiczne, a przy tym strona powodowa szczerze odpowiadała na pytania Sądu, pełnomocnika powódki i pozwanego. Z zeznań tych jednoznacznie wynika, że powodowa spółka poczyniła duże nakłady w celu zrealizowania inwestycji budowlanej. Sąd nie dał jedynie ww. zeznaniom odnośnie tego, że w związku z wejściem w życie w dniu 30 stycznia 2012 r. uchwały nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic (...) w P., na mocy której przedmiotowe działki gruntu zostały zakwalifikowane jako tereny pod budowę dróg publicznych, zmienił się faktyczny sposób korzystania przez powódkę ze spornych działek. Czym innym bowiem jest niemożność korzystania z działki zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, a czym innym zmiana faktycznego sposobu korzystania z gruntu. Jak wynika bowiem również z zeznań strony powodowej, przedmiotowe działki zarówno przed, jak i po wejściu w życie ww. planu miały charakter ogólnodostępny.

Powódka nie kwestionowała też wartości opłat za użytkowanie wieczyste spornych działek za lata 2012-2014, a wskazanych w odpowiedzi na pozew.

Sąd uznał za niezgodne z rzeczywistością twierdzenia pozwanego, że powódka nie prowadziła negocjacji z pozwanym, a jedynie Miastem P., jak i że negocjacje te dotyczyły wyłącznie tych nieruchomości, które objęte były przywołanymi decyzjami o podziale działek i wydzieleniu pod drogę. Przeciwny wniosek wynika bowiem z treści załączonego przez pozwanego pisma Urzędu Miasta P. z dnia 28 lutego 2014r., gdzie wskazano, że Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. podtrzymuje gotowość prowadzenia dalszych negocjacji we wskazanych przez siebie sprawach, tj. dotyczących umowy zamiany należącego do powódki prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w P., obręb S., a stanowiących działki: (...)oraz przekazania nieruchomości zamiennych w ramach odszkodowania za wygaszone z mocy art. 98 ugn prawo użytkowania wieczystego przez powodowa spółkę działek z obrębu S. (...) oraz art. (...) Negocjacje zatem prowadzone przez Miasto P. dotyczyły również powyższych, a spornych działek, stanowiących własność Skarbu Państwa.

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo o zapłatę i ustalenie okazało się nieuzasadnione.

Obowiązek uiszczania przez użytkownika wieczystego opłaty z tego tytułu wynika z treści art. 71 ust 1 ugn w zw. z art. 238 kc.

Zgodnie z art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną (art. 238 k.c.).

Obowiązek uiszczania opłaty rocznej precyzuje art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. 2015, nr 782, j.t), w myśl którego za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, niezależnie od tego czy korzysta on z gruntu (tak: SN w wyroku z 17.12.2008r., I CSK 244/08, Biul. SN 2009/3/10, wyrok SN z 4.02.2005r., I CK 512/04, Lex nr 394484). Umowa zaś o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie jest umową wzajemną. Charakter umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego nie daje podstaw do uznania, iż uiszczanie przez użytkownika wieczystego opłaty rocznej stanowi ekwiwalent świadczenia właściciela nieruchomości, polegającego na oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i znoszeniu faktu, iż wyłącznie uprawnionym do korzystania z tego gruntu jest inna osoba. 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 (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lutego 2013r., VI ACa 1236/12, Lex nr 1344292, wyrok SA w Warszawie z 8.01.2014r., VI ACa 694/13, Lex nr 1499073 oraz wyrok SN z 11.08.2011r., I CSK 607/10, OSNC 2012/3/36). W powołanym orzecznictwie wskazuje się również, że mając na względzie charakter opłaty rocznej, jako 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. Uwzględnienie zaś zarzutu z art. 5 k.c. może doprowadzić jedynie do redukcji wysokości świadczenia w postaci opłaty rocznej, ale nie do całkowitego zwolnienia od obowiązku jej uiszczenia.

Powódka dochodzone roszczenia opierała w pierwszej kolejności na treści art. 475 § 1 kc, zgodnie z którym jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zobowiązanie wygasa.

W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie, nie mamy do czynienia z niemożnością świadczenia przez pozwanego, jako właściciela gruntu. Wprawdzie ograniczenia, jakie wynikają z obowiązywania od dnia 30 stycznia 2012 r. uchwały nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic (...) w P., na mocy której sporne działki gruntu zostały zakwalifikowane jako tereny pod budowę dróg publicznych, są niezależne od pozwanego Skarbu Państwa (ww. uchwała ma charakter prawa miejscowego), to jednak na skutek jej obowiązywania, w okolicznościach sprawy, w przekonaniu Sądu, nie zmienił się faktyczny sposób korzystania przez powódkę ze spornych działek. Czym innym bowiem jest niemożność korzystania z działki zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, a czym innym zmiana faktycznego sposobu korzystania z gruntu. Rozróżnienie takich stanów faktycznych wynika choćby z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., nr 199, j.t.); (por. wyrok SA w Szczecinie z 23.04.2014r., I ACa 89/14).

Do czasu wejścia w życie ww. planu miejscowego, przedmiotowe działki stanowiły drogi wewnętrzne, wykorzystywane jako ciągi komunikacyjne dla planowanej zabudowy mieszkaniowej. Od 30 stycznia 2012r. w związku z nadanym im w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniu pod budowę dróg publicznych, aktualnie niemożliwe jest inne przeznaczenie tych działek.

W przekonaniu Sądu powyższe nie oznacza jednak samo przez się, że zmienił się faktyczny sposób korzystania z tych działek, gdyż jak wynika z ustaleń Sądu, przedmiotowe działki zarówno przed, jak i po wejściu w życie ww. planu miały charakter ogólnodostępny. Reasumując, należało stwierdzić, że – wbrew twierdzeniom powódki – na skutek obowiązywania ww. planu nie zmienił się sposób faktycznego korzystania z przedmiotowych nieruchomości. Nie ma zaś prawnego znaczenia, dla obowiązku powódki uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornych gruntów, że na skutek ww. zmiany przeznaczenia działek, niemożliwe jest uzyskanie przez nią kredytu dla celów inwestycyjnych. Powódka jest bowiem przedsiębiorcą, która prowadzi działalność obciążoną szeroko rozumianym ryzykiem gospodarczym (por. wyrok SA w Warszawie z 8.01.2014r., VI ACa 694/13).

Pozwany zaś, wykonuje swoje obowiązki wynikające z łączącej go z powódką umowy tj. wydał pozwanej przedmiotową nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń i nie podejmuje żadnych bezprawnych działań, które faktycznie uniemożliwiłyby powódcie korzystanie z gruntu. Nie ulega wątpliwości, że powódka 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) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty niezależnie od tego, czy korzysta on z gruntu.

Mając na względzie powyższe, stwierdzić należy, że nie zachodzi po stronie pozwanego niezawiniona przez niego niemożność świadczenia, w konsekwencji zobowiązanie nie wygasło, a zatem powództwo o zapłatę, jak i ustalenie oparte o treść art. 475 § 1 kc należy uznać za nieuzasadnione. W zakresie zaś żądania zapłaty dodatkowo stwierdzić należy, że uiszczone przez powódkę opłaty roczne za użytkowanie przedmiotowych działek za lata 2012 – 2014, nie można uznać za świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c.

Powódka jako kolejną podstawę swojego powództwa o zapłatę i ustalenie wskazywała na treść art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W przekonaniu Sądu, powyższa norma nie mogła jednak stanowić podstawy uwzględnienia powództwa. W orzecznictwie i doktrynie istnieje zasada, którą akceptuje w pełni Sąd orzekający w niniejszej sprawie, że art. 5 k.c. może być tylko podstawą obrony, nie zaś ataku. W wyroku z dnia 27 stycznia 1999 r. (sygn. II CKN 151/98, OSNC 1999, nr 7–8, poz. 134) Sąd Najwyższy, uznając wyłącznie obronny charakter art. 5 k.c. wskazał na utrwaloną zasadę, że przepis ten nie może stanowić podstawy dochodzenia żądań. Powołaniem się na art. 5 k.c. nie można uprawnionego trwale pozbawić prawa. W orzeczeniu z dnia 28 kwietnia 2000 r. (II CKN 258/00, Lex nr 52556), Sąd Najwyższy wskazał zaś, że przepis art. 5 k.c. służy wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (tak też: wyrok z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 677/11, Lex 1228438). W innym orzeczeniu stwierdzono, że: Artykuł 5 k.c. może stanowić środek obronny, a nie podstawę powództwa. Nie może być natomiast samodzielną podstawą powstania, nabycia, bądź utraty praw podmiotowych. (wyrok SN z dnia 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, Lex nr 54371). Przytoczone wypowiedzi pozwalają wyróżnić dwie płaszczyzny, na których działa omawiana zasada: formalną i materialną. Z formalnego punktu widzenia zakaz ten oznacza niedopuszczalność oparcia roszczenia procesowego na fakcie nadużywania prawa podmiotowego przez przeciwnika. Nadużycie może być podstawą obrony przeciw roszczeniu, stąd często spotykane jest sformułowanie: „zarzut nadużycia prawa podmiotowego”, przy czym chodzi o zarzut w sensie procesowym, a zatem sposób obrony pozwanego, który ma doprowadzić do korzystnego dla niego zakończenia sporu. Na płaszczyźnie zaś materialnej, z punktu widzenia skutku, do jakiego stosowanie art. 5 k.c. miałyby doprowadzić, zakaz traktowania tego przepisu jako narzędzia ataku oznacza, że zastosowanie go nie może doprowadzić do utraty prawa przez uprawnionego, który dopuszcza się nadużycia lub do nabycia prawa przez inne osoby, w szczególności – domagającego się ochrony przed nadużyciem. Z tego względu, przykładowo, Sąd Najwyższy odrzuca możliwość obniżenia spłaty lub dopłaty należnej w razie zniesienia współwłasności; spłata lub dopłata stanowi bowiem pewien ekwiwalent własności (postanowienie SN z dnia 6 stycznia 2000 r., I CKN 320/98, OSNC 2000, nr 7–8, poz. 133, z aprobującą glosą T. Justyńskiego, PS 2001, nr 10, s. 141). Powołanie się na art. 5 k.c., który ogranicza tylko wykonywanie prawa, nie może prowadzić do jego unicestwienia.

Powódka nie mogła zatem skutecznie żądać zapłaty od pozwanej tytułem zwrotu kwot uiszczonych w latach 2012-2014 tytułem opłat rocznych za użytkowanie spornych gruntów, jak i domagać się ustalenia, że zobowiązanie powódki w tym zakresie wygasło i to począwszy od 2012r. i w latach kolejnych, powołując się na nadużycie prawa przez pozwanego.

Powyższe stanowisko koreluje z powołaną już wcześniej stanowiskiem, że dopuszczalne jest stosowanie art. 5 k.c. jako zarzutu obronnego w sytuacjach szczególnych, związanych z działaniami podejmowanymi przez właściciela gruntu i zmierzającymi do faktycznego pozbawienia użytkownika wieczystego możliwości korzystania z gruntu, co jednak

doprowadzić jedynie do redukcji wysokości świadczenia w postaci opłaty rocznej, ale nie do całkowitego zwolnienia od obowiązku jej uiszczenia.

Przyznać wprawdzie należy, że - wbrew twierdzeniom pozwanego - Miasto P. prowadziło z powódką negocjacje również jako reprezentant Skarbu Państwa. Wynika to wprost choćby z treści załączonego przez pozwanego pisma Urzędu Miasta P. z dnia 28 lutego 2014r., gdzie wskazano, że Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. podtrzymuje gotowość prowadzenia dalszych negocjacji we wskazanych przez siebie sprawach, tj. dotyczących umowy zamiany należącego do powódki prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w P., obręb S., a stanowiących działki: (...) oraz przekazania nieruchomości zamiennych w ramach odszkodowania za wygaszone z mocy art. 98 ugn prawo użytkowania wieczystego przez powodowa spółkę działek z obrębu S. ark. (...) oraz (...)Negocjacje zatem prowadzone przez Miasto P. dotyczyły również powyższych, a spornych działek, stanowiących własność Skarbu Państwa.

Ubocznie wskazać należy, że w zasadzie bezspornym było, że do przedmiotowych działek nie mają zastosowania regulacje przepisu art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. z 2015r., nr 2015, poz. 782, j.t.), zgodnie z którym działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzieleniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

Po pierwsze, sporne w sprawie działki powstały w wyniku podziałów, które miały miejsce przed wejściem w życie uchwały nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic (...) w P.. Ponadto, skutek w postaci przejścia z mocy prawa działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela - odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne, jak i skutek w postaci wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne, następuje wyłącznie wówczas, jeśli z decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości wynika, że z nieruchomości zostały wydzielone działki pod drogi publiczne (por. wyrok NSA w Warszawie z 20.05.2014r., I OSK 2681/12, Lex nr 1478761, wyrok NSA w Warszawie z dnia 20.12.2013r., I OSK 1365/12, Lex nr 1433495, wyrok NSA w Warszawie z 27.06.2012r., I OSK 986/11, Lex nr 1217382). Taka zaś sytuacja bezspornie nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Niewątpliwie, co wynika z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Wpływają więc na swobodę korzystania z rzeczy przez osoby posiadające do niej tytuł prawny (prawo własności, ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, dysponowanie nieruchomością pod innym tytułem), ograniczając ją poprzez przeznaczenie danej nieruchomości na ściśle określony cel. W sytuacji zaistnienia ograniczenia możliwości wykonywania prawa własności (czy też - odpowiednio - prawa użytkowania wieczystego) przez właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, które w rzeczywistości pełnią rolę dróg publicznych, w ocenie Sądu, można jedynie rozważyć możliwość dochodzenia przez właściciela (użytkownika wieczystego) roszczeń odszkodowawczych (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 5.02.2013r., II SA/Gd 614/12, Lex nr 1370558). Takich jednak roszczeń powódka w niniejszej sprawie nie formułowała, a w konsekwencji nie dowodziła.

Mając na uwadze powyższe, powództwo w całości podlegało oddaleniu. Należy dodatkowo już tylko wskazać, że w odniesieniu do żądania ustalenia, że zobowiązanie powódki do uiszczania na rzecz pozwanego opłat za użytkowanie wieczyste wygasło za lata 2012-2014r. powództwo było również nieuzasadnione z powodu braku interesu prawnego



powódki w tym zakresie. Odnosnie bowiem lat 2012-2014r. powódka zgłosiła żądanie zapłaty, którego zaś przesłanką rozstrzygnięcia było rozstrzygnięcie czy istniał obowiązek ponoszenia przez spółkę opłaty za użytkowanie wieczyste w ww. latach.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 3 z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz.U.05.169.1417). Powództwo zostało oddalone w całości, w związku z czym Sąd, stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu, obciążył powódkę kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez Skarb Państwa – Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa w wysokości 7.200 zł (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz.U.2002.163.1349).

SSO /-/ M. I.