

Sygn. akt I ACa 517/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Trębska

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SA Dorota Markiewicz (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Zakładów (...) Spółdzielni (...) w W.

przeciwko (...). W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 grudnia 2014 r., sygn. akt II C 425/11

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a/ w punkcie drugim w związku z punktem pierwszym w części w ten sposób, że:

- w punkcie pierwszym podpunkt drugi cenę nieruchomości obniża do kwoty 11.157.438 zł (jedenaście milionów sto pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych),

- w punkcie pierwszym podpunkt trzeci pierwszą opłatę z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego obniża do kwoty 1.896.764,46 zł (jeden milion osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złotych czterdzieści sześć groszy),

- w punkcie pierwszym podpunkt czwarty opłaty roczne obniża do kwoty 334.723,14 zł (trzysta trzydzieści cztery tysiące siedemset dwadzieścia trzy złote czternaście groszy),

b/ w punkcie trzecim w ten sposób, że kosztami procesu obciąża pozwanego w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu;

2. oddala apelację powódki w pozostałej części;

3. oddala apelację pozwanego;

4. zasądza od (...) W. na rzecz Zakładów (...) Spółdzielni (...) w W. kwotę 13.327 zł (trzynaście tysięcy trzysta dwadzieścia siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego

Ewa Kaniok Barbara Trębska Dorota Markiewicz

Sygn. akt I ACa 517/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 listopada 2005 r. Zakłady (...) Spółdzielnia (...) w W. wniosła o zobowiązanie (...) W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu w oparciu o art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...)

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści, że w podpunkcie pierwszym oddaje nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 1,0718 ha, objętą księgą wieczystą o numerze (...), powódce w użytkowanie wieczyste na 99 lat; w podpunkcie drugim, że cena nieruchomości wynosi 28.349.110 zł netto; w podpunkcie trzecim, że pierwsza opłata z tytułu ustanowienia użytkownika wieczystego wynosi 17% ceny nieruchomości, to jest 4.819.348,70 zł netto; w podpunkcie czwartym, że opłaty roczne stanowiąc będą 3% ceny nieruchomości, to jest kwotę 850.473,30 zł netto; w podpunkcie piątym, że użytkowanie wieczyste ustanowione jest w celu realizacji inwestycji polegającej na dokończeniu budowy zespołu zakładów pracy chronionej, to jest wybudowaniu hali produkcyjnej z częścią biurowo-socjalną, parkingu oraz zagospodarowaniu części nieruchomości pod zieleń i rekreację; w podpunkcie szóstym, że użytkownik wieczysty rozpocznie inwestycję opisaną powyżej w terminie 3 lat, a zakończy w terminie 6 lat od dnia ustanowienia prawa; w podpunkcie siódmym, że w razie zniszczenia lub rozbiórki budynków w czasie trwania użytkowania wieczystego użytkownik będzie zobowiązany do ich odbudowy w terminach określonych w punkcie poprzednim; w podpunkcie ósmym, że za stanowiące własność użytkownika wieczystego budynki i urządzenia położone na gruncie w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego należy się mu od właściciela gruntu wynagrodzenie odpowiadające ich wartości rynkowej. W punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałej części, w punkcie trzecim koszty procesu rozdzielił między stronami proporcjonalnie do wyniku postępowania, stwierdzając, iż powód wygrał sprawę w 80% i pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka otrzymała w 1983 r. do zagospodarowania na cele inwestycji w postaci budowy zespołu zakładów pracy chronionej grunt złożony z działek (...) z obrębem (...) położony w W. przy ulicy (...). W dniu 2 maja 1985 r. wydano pozwolenie na budowę w zakresie prac związanych z zagospodarowaniem placu budowy oraz zabezpieczeniem i przygotowaniem stanu zerowego budynku. W dniu 8 września 1988 r. wydano pozwolenie na budowę budynku produkcyjno-usługowego. Decyzja ta stała się ostateczna bez zaskarżenia. Roboty budowlane rozpoczęto niezwłocznie, przy czym z uwagi na problemy z finansowaniem były one etapowane i ostatecznie zakończyły się w 1996 r. W dniu 10 sierpnia 1989 r. została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji – budowy zespołu zakładów pracy chronionej dla inwalidów. W jej treści stwierdzono, że decyzja traci moc, jeśli inwestor nie wystąpi do 4 sierpnia 1991 r. o pozwolenie na budowę albo w tym samym czasie nie uzyska, względnie utraci prawo do gruntu. Stronami postępowania administracyjnego były: (...) oraz (...) (...). Decyzja uprawomocniła się bez wniesienia odwołania.

W dniu 24 stycznia 1991 r. (...) wystąpiła o ustanowienie użytkownika wieczystego gruntu, powołując się na posiadaną decyzję lokalizacyjną.

W dniu 10 grudnia 1992 r. zapadła decyzja o ustanowieniu użytkownika wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W. na rzecz (...) na podstawie art. 80 ust. 2 u.g.g.w.n. W decyzji określono czas trwania prawa na 99 lat, pierwszą opłatę w wysokości 17% wartości gruntu, opłatę roczną w wysokości 1% wartości gruntu.

W dniu 24 października 1994 r. wydano decyzję o pozwoleniu na nadbudowę budynku biurowego. Budynek ten otrzymał numer porządkowy (...)

Następnie w dniu 12 września 2001 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność decyzji z dnia 10 grudnia 1992 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego w części dotyczącej działki (...). Przyczyną takiego rozstrzygnięcia było pominięcie w postępowaniu administracyjnym osób fizycznych, które posiadały niewielką część nieruchomości objętej decyzją, co wykluczało jej posiadanie w tej części przez Spółdzielnię i oznaczało w konsekwencji, że nie był spełniony przewidziany art. 80 ust. 2 u.g.g.w.n. warunek ustanowienia użytkowania wieczystego. Mimo wniosku (...) o ponowne rozpoznanie sprawy SKO podtrzymało swoją decyzję. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę (...) wyrokiem z dnia 3 października 2003 r.

W dniu 10 października 2003 r. (...) po raz kolejny wystąpiła do (...) W. o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste w trybie cywilnoprawnym. Podobne wnioski zostały złożone jeszcze 10 lutego i 3 czerwca 2004 r. oraz 31 stycznia 2005 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że dla terenu obejmującego działkę (...) z obrębu (...) nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W 2004 r. rozpoczęto jego opracowywanie, które trwa nadal. Według projektu dla terenu przewidywane jest przeznaczenie na usługi oświatowe z dopuszczalnymi funkcjami usług sportu, kultury, usług podstawowych towarzyszących obiektom oświaty i usług opieki społecznej, przy czym przeznaczenie to może ulec zmianie w toku prac nad planem. Obecna wartość nieruchomości, o której mowa, przy uwzględnieniu aktualnego przeznaczenia wedle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wynosi 28.349.110 zł. W(...) W. nie obowiązuje akt prawa miejscowego precyzujący wysokość pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego. Stawka procentowa tej opłaty jest każdorazowo określana przez organ wykonawczy zawierający umowę w granicach określonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy podniósł, że świadek J. L. była pracownikiem powódki i zajmowała się prowadzeniem inwestycji przy ulicy (...) także od strony administracyjnej. Zeznała, iż nie było postępowania odwoławczego dotyczącego decyzji lokalizacyjnej, której odpis w imieniu powódki odbierała. Podobnie bez zaskarżenia uprawomocniła się decyzja z 1988 r. o udzieleniu pozwolenia na budowę, a niezwłocznie potem rozpoczęto prace budowlane, które jednak z uwagi na problemy z finansowaniem podzielono na etapy. Przesłuchana za stronę powodową J. R. także stwierdziła, że nie było odwołania od decyzji lokalizacyjnej. W okresie rozpoczęcia jej pracy w powodowej Spółdzielni realizowana już była budowa obiektu na podstawie pozwolenia z 1988 r., która trwała do 1997 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że niewiele do sprawy wnoszą zeznania świadka J. M.. W kluczowej kwestii ewentualnego złożenia odwołania od decyzji lokalizacyjnej nie był on w stanie wypowiedzieć się kategorycznie, stwierdzając, że w 1990 r. wraz z innymi osobami składał wiele odwołań. Stwierdził również, że nie był stroną w postępowaniu, w którym decyzję tę wydano. Niezależnie od powyższego brak jest podstaw, by w sprawach, w których świadek wypowiadał się konkretnie i stanowczo, jego zeznań nie uznać za prawdziwe. W ocenie Sądu zrozumiałe jest przy tym, że z perspektywy dwudziestu lat świadek nie był w stanie precyzyjnie określić, którego postępowania dotyczyły jego odwołania, a zwłaszcza czy wnosił je również od decyzji lokalizacyjnej.

W kwestii wartości nieruchomości Sąd Okręgowy oparł się na opinii sporządzonej przez biegłą I. H.. W ocenie Sądu niezasadne były zastrzeżenia powódki dotyczące opinii. Dla sprawy istotna była wartość prawa własności gruntu, a nie prawa użytkowania wieczystego i tak też skonstruowano postanowienie dowodowe. Nadto biegła zgodnie z zaleceniem Sądu wykonała opinię wariantowo, określając wartość nieruchomości z uwzględnieniem przeznaczenia aktualnego, wynikającego z decyzji o warunkach zabudowy z 1996 r., a także wynikającego z projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego.

Metoda szacowania przyjęta przez biegłą zdaniem Sądu Okręgowego była prawidłowa. Z uwagi na brak transakcji porównawczych z tego rejonu dla nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, jak wynikające z decyzji o warunkach zabudowy z 1996 r., biegła musiała odnieść się do transakcji z innych dzielnic, co z kolei powodowało, iż wyniki nie mogły być wprost przenoszone na wycenianą nieruchomość, skoro różne w poszczególnych dzielnicach były wartości nieruchomości o przeznaczeniu na cele mieszkaniowe. Stąd wynikał konieczny zabieg w postaci ustaleniu

odpowiedniego współczynnika do przeliczeń. W rezultacie Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo co do zasady było usprawiedliwione, niemniej nie wszystkie wnioski powódki dotyczące ukształtowania treści oświadczenia woli okazały się możliwe do uwzględnienia.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 208 ust. 1 u.g.n. osobom fizycznym oraz prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenia na budowę na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli wnioski o oddanie tych nieruchomości zostały złożone przed dniem utraty ważności tych decyzji, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 r.

Przedmiotowa nieruchomość należała w przeszłości do Skarbu Państwa, a po komunalizacji przypadła kolejno odpowiednim jednostkom samorządu terytorialnego i następnie pozwanemu.

Niewątpliwie wydana została na rzecz powódki decyzja lokalizacyjna z dnia 10 sierpnia 1989 r. dotycząca budowy zespołu zakładów pracy chronionej na nieruchomości.

Sporne było czy powołana decyzja lokalizacyjna była ostateczna w dacie wskazanej w art. 208 ust. 1 u.g.n., czyli dnia 5 grudnia 1990 r. Strona powodowa występowała o wydanie stosownego zaświadczenia w trybie administracyjnym, co doprowadziło do wywiązania się długotrwałego postępowania administracyjnego. W ocenie Sądu nie było jednak celowe oczekiwanie na jego wynik, bo Sąd ma kompetencję do oceny ostateczności decyzji we własnym zakresie i nie musi oczekiwać na stosowne zaświadczenie organu administracji nawet, jeśli wszczęto postępowanie w tym przedmiocie.

Sąd Okręgowy podzielił argumentację powódki, która wskazywała, iż w rozdzielniku przedmiotowej decyzji wskazano tylko dwie strony postępowania administracyjnego. Reszta wymienionych to jednostki organizacyjne, które otrzymywały odpisy decyzji do wiadomości i nie miały możliwości wniesienia żadnego środka zaskarżenia. Z kolei pozostaje poza sporem, iż zarówno (...), jak i (...) (...) odpisy decyzji niezwłocznie otrzymały (w tym (...) dnia 23 sierpnia 1989 r. – k.327 i 355, a (...) przed dniem 23 listopada 1989 r. – k. 394) i odwołań nie wniosły. W konsekwencji decyzja uprawomocniła się niedługi czas później, a na pewno przed datą graniczną wynikającą z powołanego przepisu, która przypada prawie półtora roku po wydaniu decyzji. Organ administracyjny nie był w stanie przedstawić dowodów doręczenia decyzji w postaci zwrotnych potwierżeń ich odbioru. Jednak okoliczność ta w oczywisty sposób nie może obciążać strony postępowania administracyjnego, która nie miała wpływu na zakres staranności dokładanej przy kompletowaniu akt sprawy czy w prowadzeniu postępowania administracyjnego. W tych warunkach o fakcie i przybliżonym czasie uprawomocnienia się decyzji administracyjnej należało wnioskować na zasadzie domniemania faktycznego mającego osadzenie w przepisach procedury administracyjnej wyznaczających powinność doręczenia stronom postępowania decyzji oraz moment uzyskania przez nią statusu ostatecznej. Strona pozwana nie przedstawiła w toku postępowania żadnych dowodów, które mogłyby prowadzić do wniosku, iż w tym przypadku decyzja w ogóle nie stała się ostateczna, względnie nastąpiło to znacznie później, po dniu 5 grudnia 1990 r.

Domniemywać zresztą należy, iż gdyby tak w istocie było, kwestia ta zostałaby poruszona w postępowaniu nadzorczym, względnie w innych postępowaniach dotyczących tej nieruchomości, co jednak nie miało miejsca.

Pozwany powołał się na pismo z dnia 21 września 1990 r., z którego wynika, że odwołanie od decyzji lokalizacyjnej wniesione przez J. M., S. M. i J. S. (1) zostało przesłane do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi zainteresowanym do (...) (...) W.. W toku postępowania poczynione zostały kroki zmierzające do dotarcia do tego pisma oraz ustalenia jakiego dokumentu ono dotyczy. Okazały się one jednak bezskuteczne. Sposób prowadzenia postępowania administracyjnego i dokumentowania jego czynności nie powinien oddziaływać na niekorzyść strony, zwłaszcza gdy administracyjny organ orzekający i podmiot, względem którego kierowane jest żądanie, to faktycznie jedno i to samo. Nadto z powołanego pisma nie wynika bynajmniej, że decyzja lokalizacyjna nie była ostateczna w dniu 5 grudnia 1990 r. Po pierwsze skoro wymienione tam osoby fizyczne nie były stronami postępowania administracyjnego

zakończonego wydaniem decyzji lokalizacyjnej, to doręczenie im decyzji nie warunkowało uzyskania przez nią przymiotu ostateczności. Osoby pominięte w postępowaniu administracyjnym, a mające do udziału w nim tytuł, nie mogą składać odwołań w czasie dowolnym – wiąże je termin biegnący dla stron, którym dokonano doręczenia (np. wyroki NSA z dnia 13 lipca 1999 r., IV SA 703/97 i z dnia 17 czerwca 2010 r., I OSK 1126/09). O ile decyzja uprawomocni się, pozostaje im złożenie wniosku o wznowienie postępowania (art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a.) lub stwierdzenie nieważności decyzji. W rezultacie pismo zainteresowanych, do którego odwołano się w piśmie z dnia 21 września 1990 r., mogło być odwołaniem spóźnionym, a więc niemającym w ogóle wpływu na uzyskaną już przez decyzję ostateczność. Za taką hipotezą przemawia data rozstrzygnięcia kompetencyjnego przypadająca ponad rok po wydaniu decyzji i zapewne niewiele mniej od dnia otrzymania jej odpisów przez strony postępowania.

Po drugie mimo treści pisma nie wiadomo czy w istocie było to odwołanie od rzeczonyj decyzji. Tego rodzaju wstępna ocena środka nie może mieć charakteru przesądzającego, skoro nie ulega wątpliwości, że w sprawie decyzji lokalizacyjnej ostatecznie żadne postępowanie odwoławcze się nie toczyło. Nie jest więc wykluczone, że po otrzymaniu pisma i jego analizie organ administracyjny doszedł do wniosku, iż jest to inny środek prawny i nadał mu odpowiedni bieg pozostający bez wpływu na status decyzji lokalizacyjnej.

Po trzecie z uzasadnienia decyzji nadzorczej dotyczącej decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego nie wynika, aby wymienione wyżej osoby kwestionowały istnienie ostatecznej decyzji lokalizacyjnej.

Po czwarte na fakt składania odwołania od decyzji lokalizacyjnej nie wskazują zeznania świadka J. M. (k.176), który stwierdził tylko ogólnie, że on, J. S. (2) oraz S. M. odwoływali się od wielu decyzji. Przyznał natomiast, że nie był stroną postępowania, w którym wydano decyzję lokalizacyjną na rzecz powódki.

Po piąte decyzja lokalizacyjna jako ostateczna powoływana była w korespondencji pochodzącej z Urzędu Miasta już w lutym 1991 r.

Sąd Okręgowy uznał, że zasadnie i skutecznie powódka powołuje się również na decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 8 września 1988 r., wskazując ją jako – alternatywny względem decyzji lokalizacyjnej – element stanu faktycznego wypełniający hipotezę art. 208 ust. 1 u.g.n. Powódka podniosła, że decyzja doręczona została jej nie później niż dnia 12 maja 1989 r., przy czym nie było innych stron postępowania. Według ówczesnie obowiązujących przepisów decyzja o pozwoleniu na budowę wygasła, jeśli robót nie rozpoczęto w ciągu 2 lat, względnie przerwano je na dwa lata, co wynikało z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane (Dz.U. nr 38, poz. 229 ze zm.). Jak ustalono, roboty rozpoczęto niezwłocznie, a więc w dacie złożenia wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego, czyli w końcu stycznia 1991 r., decyzja ta nie wygasła.

Pozwany zarzucał, iż powódka nie złożyła wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego w terminie zakreślonym art. 208 ust. 1 u.g.n., czyli przed dniem utraty ważności decyzji lokalizacyjnej i jednocześnie przed dniem 31 grudnia 2000 r. Jednak powódka wywodziła, iż przesłankę z art. 208 ust. 1 u.g.n. realizuje jej wcześniejsze wystąpienie z dnia 24 stycznia 1991 r. Jego fakt nie budzi wątpliwości, gdyż jest powołane w piśmie (...) (...) W. z dnia 13 czerwca 2005 r. Także w uzasadnieniu decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego z 1992 r. wskazano na czynione przez (...) starania o uzyskanie tego prawa w postaci „pisemnych wystąpień”. Ostatecznie powódka złożyła ten dokument. W rezultacie Sąd zgodził się z powódką, że jej pismo z dnia 10 października 2003 r. miało charakter wniosku kolejnego, wiążącego się bezpośrednio z wynikiem postępowania nadzorczego, które doprowadziło do częściowego upadku decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego. W piśmie tym nie można upatrywać okoliczności wypełniającej hipotezę art. 208 ust. 1 u.g.n.

Zdaniem Sądu niezasadnie pozwany wywodził, iż wniosek z dnia 24 stycznia 1991 r. (złożony dnia 1 lutego 1991 r.) nie może podlegać uwzględnieniu przy ocenie żądania dokonywanej na podstawie powołanego przepisu, gdyż złożony został przed jego wejściem w życie, a regulacji szczególnej nie sposób doszukać się w przepisach przejściowych (k.147).

W ocenie Sądu Okręgowego rację ma powódka, twierdząc, iż art. 208 ust. 1 u.g.n. ma na względzie również wnioski o ustanowienie użytkowania wieczystego złożone przed wejściem ustawy w życie, czyli przed dniem 1 stycznia 1998 r. Nie

ulega wątpliwości, iż przepis ten odwołuje się do decyzji administracyjnych, które stały się ostateczne najpóźniej nieco ponad 7 lat przed wskazaną datą, a więc wydane musiały być jeszcze wcześniej. Decyzja lokalizacyjna zachowywała swój walor przez maksymalnie 3 lata (art. 43 ust. 3 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym, Dz.U. nr 17 z 1989 r., poz. 99 ze zm.), a więc z istoty rzeczy złożenie wniosku o ustanowienie użytkownika wieczystego, aby mogło nastąpić w okresie ważności decyzji lokalizacyjnej, musiało mieć miejsce przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przeciwnym razie hipoteza art. 208 ust. 1 byłaby pusta w zakresie, w jakim odnosi się on do decyzji lokalizacyjnych. Nie podlega zaś dyskusji, że nie do pogodzenia z aksjomatem racjonalnego ustawodawcy jest wykładnia przepisów prowadząca do wniosku, iż są one bezprzedmiotowe. Należy podkreślić, iż art. 208 ust. 1 u.g.n. w żaden sposób nie precyzuje, kiedy wniosek miałby zostać złożony poza jedynie wymaganiem, by nastąpiło to przed wygaśnięciem decyzji lokalizacyjnej. Wykładnia językowa nie usprawiedliwia zatem wprowadzania tego rodzaju wymagań zwłaszcza, że wiodą one do wniosku o bezprzedmiotowości regulacji.

Do analogicznych wniosków prowadzi odwołanie się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2004 r. (I CK 549/03), który zaakceptował objęcie art. 208 ust. 1 u.g.n. sytuacji złożenia wniosku osoby prawnej o przekazanie nieruchomości w zarząd wyraźnie zaznaczając, iż chodzi o wniosek sprzed dnia 5 grudnia 1990 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe oznacza, iż zostały spełnione przesłanki przewidziane art. 208 ust. 1 u.g.n.

W ocenie Sądu Okręgowego nie miała znaczenia okoliczność posiadania niewielkiej części terenu, którego postępowanie dotyczy, przez osoby fizyczne. W uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 27 marca 2003 r. (III CZP 87/02) Sąd Najwyższy wprost stwierdził, że posiadanie nieruchomości nie jest przesłanką powstania roszczenia z art. 208 ust. 1 u.g.n. Po dokonaniu analizy tekstu przepisów z uwzględnieniem regulacji poprzednio obowiązujących wyrażono tam pogląd, iż „podstawową przesłanką roszczenia wynikającego z art. 208 ust. 1 u.g.n. jest uzyskanie do dnia 5 grudnia 1990 roku ostatecznej decyzji lokalizacyjnej lub pozwolenia na budowę na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy. Tymczasem na gruncie art. 207 u.g.n. zasadniczym wymaganiem jest faktyczne władztwo nad nieruchomością w dniu 5 grudnia 1990 roku i jego trwanie także w dniu 1 stycznia 1998 roku oraz zabudowanie nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową. Hipotezy omawianych przepisów pozostają w stosunku krzyżowania się: art. 207 u.g.n. odwołuje się do przesłanki posiadania, która nie jest wymogiem powstania roszczenia z art. 208 ust. 1 u.g.n.”. W ocenie Sądu stanowisko to jest przekonujące, zwłaszcza że opiera się na wykładni językowej uwzględniającej zestawienie rozważanego przepisu z pozostałymi podstawami ustanowienia użytkownika wieczystego.

Jakkolwiek istotnie w innych orzeczeniach Sąd Najwyższy nawiązywał do kwestii posiadania, to jednak nigdy nie uczynił z niego wprost przesłanki uwzględnienia powództwa, ani też nie sformułował argumentów na rzecz takiej tezy. Przykładowo w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 października 2003 r. (II CK 52/02) wskazano na „objęcie w posiadanie nieruchomości niezabudowanej”, jednak istota rozważań odnosiła się do tego, czy grunt, którego dotyczyło żądanie, mógł być zabudowany i prowadziła do wniosku, że powołanym przepisem nie są objęte sytuacje ograniczające się do remontu czy adaptacji obiektu już istniejącego. Wedle Sądu Okręgowego nie można zatem uznawać, że postawiono tu tezę, odmienną niż w uchwale składu 7 sędziów, o istnieniu dalszej przesłanki roszczenia.

Odpowiednie roszczenie osób fizycznych odnoszące się do części nieruchomości zostało prawomocnie oddalone (k.273-282). W konsekwencji w ocenie Sądu nie można uznać, że roszczenia powódki w niniejszej sprawie kolidują z prawami osób trzecich, a co najwyżej mogą pozostawać w sprzeczności z ich interesami faktycznymi opartymi o posiadanie niezajdujące jednak podstaw prawnych. W tym zakresie sprawa przedstawia się zatem odmiennie niż w przypadku decyzji ustanawiającej użytkownika wieczyste wydanej w 1992 r., która istotnie była oparta o fakt posiadania nieruchomości, gdyż przesłanka taka wynikała z treści przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia i obowiązującego wówczas art. 80 ust. 2 u.g.g.w.n., co ostatecznie przesądziło o wzruszeniu decyzji w trybie nadzoru.

Zdaniem Sądu Okręgowego żądanie mogło prowadzić do zobowiązania na podstawie art. 64 k.c. do złożenia woli oznaczonej treści. Powódka zgłaszała szereg wniosków w tym zakresie, przy czym ostateczna redakcja oświadczenia oraz rozstrzygnięcie o zasadności poszczególnych oczekiwań należały do Sądu.

Oznaczenie przedmiotowej nieruchomości oczywiście nie pozostawało przedmiotem sporu. Również nie było kontrowersji co do określenia czasu trwania prawa na maksymalny dopuszczalny okres, to jest 99 lat.

Sporne pozostawało określenie wartości nieruchomości, która stanowić musiała podstawę wyliczenia pierwszej opłaty oraz opłat rocznych. Wycena mogła uwzględniać przeznaczenie nieruchomości aktualne obecnie, wynikające z decyzji o warunkach zabudowy wydanych w 1996 r. oraz wynikające z przygotowywanego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie Sądu właściwe było odniesienie się do sytuacji obecnej.

Sąd odrzucił wskazywanie na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jako czynnik kształtujący wartość nieruchomości. Decyzja taka w ogólności nie wprowadza ograniczeń w dopuszczalnym sposobie korzystania z nieruchomości. Nadto możliwe jest wystąpienie o wydanie nowej decyzji, która określi warunki zabudowy w świetle sytuacji obecnej. Nie przekonał Sądu argument powódki o znaczeniu jej zamiaru realizacji obiektów, o których mowa w decyzji sprzed 18 lat. Planowany sposób korzystania z nieruchomości jest czynnikiem subiektywnym, który nie może wyznaczać jej wartości, a więc parametru obiektywnego. Oczywiście użytkownikowi wieczystemu, w granicach celu opisanego w umowie, wolno korzystać z nieruchomości w sposób nieuwzględniający jej pełnego potencjału, jednak nie powinno działać się to ze szkodą dla właściciela, skoro pierwsza opłata ma być funkcją wartości nieruchomości, a nie planów użytkownika wieczystego.

Podobnie zdaniem Sądu Okręgowego należało pominąć projekty dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego. Prace nad nim trwały w dacie orzekania 10 lat i brak informacji, by miały się w przewidywalnym czasie zakończyć. Nadto z pisma (...) (...) W. wynika, że projektowane przeznaczenie obszaru obejmującego przedmiotową nieruchomość może jeszcze ulec zmianie. W konsekwencji nie było możliwe w sprawie niniejszej przy szacowaniu nieruchomości uwzględnianie zdarzenia przyszłego, niepewnego co do bytu i skutków, a także rodzącego obowiązki odszkodowawcze ze strony pozwanego.

W rezultacie Sąd Okręgowy przyjął wartość nieruchomości odpowiadającą obecnym możliwościom jej zagospodarowania i ustaloną przez biegłą na 28.349.110 zł, przy czym jest to kwota netto, bo taka została określona przez biegłą. Zdaniem Sądu z niewiadomych przyczyn powódka w żądanym oświadczeniu wskazywała, iż jest to kwota brutto. Sąd nie dokonywał wiążącej oceny istnienia obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT, gdyż w jego ocenie nie należy to do jego kompetencji. Zapłata należności w postaci pierwszej opłaty oraz opłat rocznych jest kwestią wykonywania umowy, a nie jej treści. Istotne jest natomiast, że treść oświadczenia wyraźnie wskazuje, że są to kwoty netto, a więc nieobejmujące wymienionego podatku.

Pierwszą opłatę określono na 17% wartości nieruchomości czyli 4.819.348,70 zł. Strona powodowa wносиła o przyjęcie stawki 15%. W świetle art. 72 ust. 2 u.g.n. może to być od 15 do 25%. Nie obowiązuje żaden akt prawa miejscowego, który określałby wysokość pierwszej opłaty. W tych warunkach Sąd miał obowiązek jej ustalenia we własnym okresie na podstawie okoliczności sprawy (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 46/06 i Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 czerwca 2012 r., I ACa 1010/11). Uznano, że właściwa będzie stawka 17%, gdyż taką przewidziano w decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego, której nieważność została następnie stwierdzona. Brak innych istotnych czynników, które podlegałyby tu uwzględnieniu. Nie był przekonujący argument powódki, iż opłatę pierwszą należy określić według stawki najniższej, skoro opłaty roczne będą wnoszone w wysokości maksymalnej. Wysokość opłat rocznych wynika ze sposobu korzystania z nieruchomości i brak podstaw faktycznych oraz normatywnych do uznania, iż powinna rzutować ona na opłatę pierwszą.

Sąd Okręgowy nie uznał za zasadny wniosek powódki o zaliczenie na poczet należnej pierwszej opłaty świadczenia z analogicznego tytułu uiszczonych w wykonaniu decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego z 1992 r. Wniosek taki nie znajdował żadnych podstaw prawnych. Wobec częściowego upadku tej decyzji powódka mogła być może domagać się zwrotu uiszczonych kwot jako świadczeń nienależnych, jednak pozostaje to poza sferą zainteresowania Sądu w niniejszym postępowaniu. Ewentualna wzajemna kompensata, o ile byłaby uznana za dopuszczalną, może nastąpić dopiero, kiedy powstanie roszczenie, a to wynikać będzie z zawarcia stosownej umowy o ustanowieniu użytkownika wieczystego, co może nastąpić dopiero po uprawomocnieniu się wyroku, który zastąpi przecież dopiero

wówczas i to tylko oświadczenie pozwanej. Zauważyć należy, że Sąd nie uwzględnił żądania w całości, a więc wyrok nawet w momencie uprawomocnienia się nie zastępuje oświadczeń obu stron (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66).

Wysokość opłat rocznych określono zgodnie ze stanowiskiem powódki i na podstawie art. 72 ust 3 pkt 5 u.g.n. na 3% wartości nieruchomości.

Dalsze elementy oświadczenia woli były podyktowane treścią art. 239 § 2 k.c.

Cel ustanowienia prawa oznaczono stosownie do wniosku powódki jako realizację inwestycji polegającej na dokończeniu budowy zespołu zakładów pracy chronionej – hali produkcyjnej z częścią biurowo-socjalną, parkingu oraz zagospodarowaniu części nieruchomości pod zielenią i rekreację. Pozostaje to w zgodzie z treścią nadal aktualnej decyzji o warunkach zabudowy, a także nie koliduje z obecnym przeznaczeniem nieruchomości.

Ostatecznie pozwany zgłosił zastrzeżenia dotyczące terminów na rozpoczęcie i zakończenie inwestycji na przedmiotowym gruncie, wnosząc, by były one określone nie na 6 i 9 lat, jak chciała powódka, lecz na 1 rok i 4 lata. Powołał na praktykę dotyczącą zawierania takich umów, a także okres wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę. W ocenie Sądu właściwe będą terminy 3 lat na rozpoczęcie inwestycji i 6 lat na jej zakończenie. Terminy wskazywane przez powódkę istotnie wydają się nadmiernie długie, gdyż nie realizują celowego charakteru prawa użytkownika wieczystego, którego funkcją jest zagospodarowanie nieruchomości w oznaczony sposób i wykraczają poza potrzebę dyktowaną rodzajem inwestycji. Z kolei podawane przez pozwanego terminy były zbyt krótkie, biorąc pod uwagę charakter planowanej inwestycji, a także sposób jej finansowania, którego pozyskanie w przypadku powódki może być utrudnione. Zgodnie z art. 62 ust. 3 u.g.n. za zakończenie budowy uważa się wzniesienie budynku w stanie surowym. Z kolei art. 62 ust. 4 u.g.n. przewiduje możliwość przedłużenia terminów na wniosek użytkownika wieczystego, który nie jest w stanie ich dochować z przyczyn od siebie niezależnych. Analogiczne terminy przewidziano dla odbudowy budynku w razie jego zniszczenia lub rozbiórki.

Jednocześnie zastrzeżono, że w razie wygaśnięcia użytkownika wieczystego za budynki i urządzenia należące do użytkownika, a położone na gruncie, należec się będzie wynagrodzenie odpowiadające wartości rynkowej, co oczywiście samo w sobie uwzględnia stopień ich zużycia oraz konieczność zasięgnięcia opinii eksperta, jeśli strony bez tego nie dojdą do porozumienia. Obecnie brak podstaw normatywnych do określania wysokości odszkodowania jako jedynie części wartości obiektów. Nie przemawiają za tym również żadne okoliczności ustalone w sprawie.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. oceniając, że stanowisko powódki zostało uwzględnione w 80%. Szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawiono referendarzowi sądowemu stosownie do art. 108 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości, zarzucał naruszenie:

- art. 64 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie,
- art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, poprzez błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie,
- art. 208 ust. 1 u.g.n. poprzez zastosowanie,
- art. 233 § k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów.

W konkluzji skarżący wniósł o oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Warszawie, a także o obciążenie powódki kosztami postępowania za obie instancje, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w części tj. w zakresie punktu I podpunkt 2, punktu I podpunkt 3, punktu I podpunkt 6, a także w zakresie punktu II i III i zarzucając naruszenie:

1. art. 67 w zw. z art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną interpretację i wskutek tego niewłaściwe przyjęcie, iż wartość nieruchomości w rozumieniu tego przepisu wynosi 28.349.110,00 zł a nie 11.157.438,00 zł względnie 17.856.188,00 zł, a w konsekwencji - także niewłaściwe określenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat rocznych,

2. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na dokonaniu przez Sąd ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i wskutek tego błędne przyjęcie, iż:

- stawka pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego winna wynosić 17% ceny nieruchomości, a nie 15% ceny nieruchomości,
- brak jest podstaw do stwierdzenia, iż część pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w kwocie 134.650,07 zł została przez powoda już uiszczona,
- termin rozpoczęcia inwestycji winien wynosić 3, a nie 6 lat, a zakończenia – 6, a nie 9 lat od dnia ustanowienia prawa.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i odmienne rozstrzygnięcie co do istoty sprawy poprzez:

- określenie ceny nieruchomości na kwotę 11.157.438 zł netto, a w razie nieuwzględnienia tego żądania - na kwotę 17.856.188 zł netto,
- określenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na 15% ceny nieruchomości,
- w razie uwzględnienia żądania określenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na 15% ceny nieruchomości - określenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 1.673.615,70 zł netto, a w razie nieuwzględnienia tego żądania - na kwotę 2.678.428,20 zł netto; natomiast w razie nieuwzględnienia żądania określenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na 15% ceny nieruchomości - określenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 1.896.764,46 zł netto, a w razie nieuwzględnienia tego żądania - na kwotę 3.035.551,96 zł netto,
- orzeczenie, iż część pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w kwocie 134.650,07 zł została przez powoda już uiszczona,
- określenie rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 334.723,14 zł netto, a w razie nieuwzględnienia tego żądania - na kwotę 535.685,64 zł netto,
- określenie terminu rozpoczęcia inwestycji na 6 lat, a zakończenia - na 9 lat od dnia ustanowienia prawa

oraz o orzeczenie, że powódka wygrała sprawę w 100% i w związku z tym o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w całości. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i w tymże zakresie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwany wniósł o odrzucenie apelacji ewentualnie oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest bezzasadna.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest całkowicie chybiony. Należyte podniesienie tego zarzutu wymaga wskazania, jakie kryterium tej oceny (zasady logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego itp.) naruszył sąd przy analizie jakiego dowodu. Sąd Apelacyjny podziela ugruntowane stanowisko judykatury, wyrażone m. in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002 r., I CKN 132/01 (LEX nr 53144), zgodnie z którym aby zarzucić naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej argumentacji zaś apelacja nie zawiera.

Zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może zaś polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Jeżeli przy tym z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Tymczasem apelujący w ogóle nie wskazał dowodów, które jego zdaniem zostały wadliwie ocenione przez Sąd Okręgowy. Ograniczył się do stwierdzenia, że Sąd I instancji wadliwie uznał za udowodnione, że powódka złożyła w terminie wnioski o ustanowienie użytkownika wieczystego oraz sprzecznie z logiką, że decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 8 września 1988 r. została wydana w oparciu o decyzję lokalizacyjną z dnia 10 sierpnia 1989 r.

Jeśli chodzi o tę drugą kwestię, to Sąd Okręgowy nie wskazywał, że decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana w następstwie decyzji lokalizacyjnej. W sposób oczywisty nie było to możliwe, ponieważ decyzja o pozwoleniu na budowę była późniejsza niż decyzja lokalizacyjna. Sąd I instancji przywołał decyzję o pozwoleniu na budowę jedynie jako alternatywną - wobec decyzji lokalizacyjnej - przesłankę powstania roszczenia z art. 208 ust. 1 u.g.n., w myśl którego osobom fizycznym oraz prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenia na budowę na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli wnioski o oddanie tych nieruchomości zostały złożone przed dniem utraty ważności tych decyzji, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 r.

Nie jest sporne, że powódka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem 5 grudnia 1990 r., jak również pozwany w apelacji nie zakwestionował waloru jej ostateczności przed tą datą. Natomiast istotnie nie wynika z niej wprost, której działki ewidencyjnej dotyczy, jednak w toku procesu przed Sądem I instancji pozwany nie kwestionował, że odnosiła się do całej nieruchomości, objętej późniejszą decyzją lokalizacyjną. Dlatego też obecny zarzut pozwanego w tym względzie uznany być może jedynie za spóźnioną próbę mnożenia wątpliwości co do spełnienia przez powódkę przesłanek z art. 208 ust. 1 u.g.n.

Jeśli zaś chodzi o zachowanie terminu wymienionego w przywołanym przepisie, to pozwany w toku postępowania pierwszoinstancyjnego akcentował kwestię, że po wydaniu decyzji nadzorczej w stosunku do decyzji o ustanowieniu na rzecz powódki użytkownika wieczystego gruntu powódka złożyła kolejny wniosek o ustanowienie użytkownika

wieczystego dopiero w 2003 r. Sąd I instancji słusznie ocenił, że pismo to stanowiło jedynie przypomnienie o nierozpoznanym wniosku (z 1991 r.), przy czym przed Sądem Okręgowym pozwany nie negocjował złożenia wniosku w 1991 r., a jedynie podnosił, że wobec jego rozpoznania - wadliwą decyzją administracyjną - dla powstania roszczenia opartego na art. 208 ust. 1 u.g.n. niezbędne było złożenie kolejnego wniosku. Takie rozumowanie jest w sposób oczywisty błędne. Skoro decyzja administracyjna wydana w rozpoznaniu tego wniosku była nieważna w zakresie objętym żądaniem pozwu, a niesporne jest, że decyzja nadzorcza wywołała skutek *ex tunc*, eliminując wadliwą decyzję z obrotu prawnego, wniosek powódki o ustanowienie użytkowania wieczystego nie został w istocie rozpoznany.

Co do zarzutu braku wniosku z dnia 24 stycznia 1991 r. i dowolnego – zdaniem skarżącego – ustalenia przez Sąd Okręgowy okoliczności przeciwnej wskazać należy, że wadliwa decyzja administracyjna została wydana na skutek złożenia tego wniosku i odnosi się do niego również decyzja nadzorcza. Nadto pomiędzy nimi toczyły się postępowania administracyjne dotyczące decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego gruntu, wszczęte przez osoby fizyczne – łącznie z postępowaniami przed sądem administracyjnym. W postępowaniach tych przedmiotem badania był niewątpliwie wniosek powódki o ustanowienie użytkowania wieczystego, bowiem poddawano analizie przesłanki ustanowienia użytkowania wieczystego, a jedną z nich po myśli art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości było złożenie wniosku przez uprawnionego. Organy administracji przesłankowo więc ustaliły, że taki wniosek został złożony. Zwłaszcza odnosząca się wprost do niego decyzja o ustanowieniu użytkowania wieczystego gruntu jako dokument urzędowy korzysta z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w niej urzędowo poświadczane (art. 244 k.p.c.) czyli m. in. złożenia w 1991 r. przez powódkę wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu. Z pewnością zaś fakt, że powódka w piśmie z dnia 10 października 2003 r. nie odwołała się do wniosku z dnia 24 stycznia 1991 r., nie świadczy o braku wniosku z tej ostatniej daty - przede wszystkim dlatego, że wbrew twierdzeniu skarżącego strona powodowa złożyła odpis powyższego wniosku (k. 121 – 124), który pozwany otrzymał w dniu 28 maja 2007 r., o czym świadczy jego pismo z dnia 30 maja 2007 r. (k. 147). Wprawdzie powódka wniosła w nim o wydanie decyzji administracyjnej i powołała na posiadanie nieruchomości w dniu 1 sierpnia 1988 r., co mogłoby wskazywać na oparcie wniosku na art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, nie zaś na art. 88a ust. 1 tej ustawy, jednak analiza dalszej części wniosku pozwala na stwierdzenie, że powódka podniosła także fakt legitymowania się decyzją lokalizacyjną, zatem biorąc pod uwagę fakt, że wniosek złożyła sama strona, w braku przesłanek z pierwszej normy prawnej należało rozważyć podstawę roszczenia wynikającą z art. 88a ust. 1 tej ustawy, której kontynuacją jest art. 208 ust. 1 u.g.n.

Zatem ustalenie Sądu I instancji co do złożenia przez powódkę wniosku z dnia 24 stycznia 1991 r. było prawidłowe i poparte dowodami z dokumentów.

Wreszcie biorąc pod uwagę sekwencję zdarzeń, nie sposób było oczekiwać, by powódka złożyła nowy wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego, skoro na dzień 31 grudnia 2000 r. jej wniosek z dnia 24 stycznia 1991 r. był uwzględniony. Dopiero wydanie decyzji nadzorczej spowodowało reaktywację wniosku.

Nie ma racji skarżący, twierdząc, że Sąd I instancji wykroczył poza kognicję sądów powszechnych, ustalając, że decyzja lokalizacyjna była ostateczna, a ustalenie to jest zastrzeżone dla organów administracji. W sytuacji, gdy kodeks postępowania administracyjnego nie przewiduje osobnego postępowania dotyczącego stwierdzenia ostateczności decyzji administracyjnej, takie ustalenie mogło zostać dokonane albo przez dowód z akt postępowania administracyjnego, zakończonego wydaniem powołanej decyzji, albo na podstawie domniemania faktycznego z art. 231 k.p.c. Z treści decyzji jednoznacznie wynikał krąg uczestników postępowania administracyjnego zakończonego jej wydaniem i nie budzi wątpliwości, że uczestnicy ci otrzymali odpisy decyzji i nie składali od niej odwołania. Z zaświadczenia organu administracji wynika też, że nie wpłynęło jakiejkolwiek odwołanie, a z pisma z dnia 21 września 1990 r. nie sposób wywieść, że wymienione w nim osoby fizyczne złożyły faktycznie odwołanie od decyzji lokalizacyjnej, zwłaszcza że już w lutym 1991 r. Urząd Miasta określał wymienioną decyzję jako ostateczną. Przeszkody do zastosowania art. 231 k.p.c. nie stanowiła możliwość przeprowadzenia dowodu z właściwych akt postępowania administracyjnego, zwłaszcza że taki wniosek nie został zgłoszony przez żadną ze stron. W wyroku z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 103/05 (LEX nr 191255) Sąd Najwyższy stwierdził, że stosowanie art. 231 k.p.c. nie jest uzależnione od braku możliwości przeprowadzenia dowodu z sposób przewidziany w przepisach kodeksu postępowania cywilnego.

Zastosowanie reguły dowodowej opartej na domniemaniu faktycznym wyprowadzonym z okoliczności wydania decyzji administracyjnej, niespornego doręczenia jej odpisów uczestnikom postępowania administracyjnego i braku odwołania uzasadniało przyjęcie, że decyzja lokalizacyjna nie została zaskarżona i w krótkim czasie stała się ostateczna – w szczególności przed datą wskazaną w art. 208 ust. 2 u.g.n. (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 października 2012 r., I ACa 341/12, LEX nr 1238214). Na dopuszczalność badania prawomocności (ostateczności) decyzji administracyjnej w postępowaniu sądowym wskazał też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97 (OSNC 1999/11/189).

Nie zasługuje na akceptację stanowisko skarżącego, który usiłuje wykreować dodatkową, nieprzewidzianą ustawą, przesłankę roszczenia z art. 208 ust. 1 u.g.n. w postaci posiadania gruntu względnie wręcz jego użytkowania w dniu 5 grudnia 1990r. Przepis ten wyraźnie i jednoznacznie wymienia dwie przesłanki, których kumulatywne spełnienie umożliwia dochodzenia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego:

- uzyskanie ostatecznej decyzji lokalizacyjnej lub pozwolenia na budowę na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r.,

- złożenie wniosku o oddanie tej nieruchomości przed dniem utraty ważności tych decyzji, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 r.

Zauważyć należy, że ustawodawca wprowadził wymóg posiadania nieruchomości w art. 207 ust. 1 i art. 208 ust. 2 u.g.n. Skoro nie uczynił tego w odniesieniu do art. 208 ust. 1 u.g.n., uznać trzeba ten zabieg za celowy, kierując się założeniem racjonalności ustawodawcy. Przywołane przez pozwanego orzeczenia Sądu Najwyższego odnoszą się do odmiennych stanów faktycznych, gdzie rozważany był stosunek prawny łączący podmiot ubiegający się o ustanowienie użytkowania wieczystego ze Skarbem Państwa.

Roszczenie wynikające z art. 208 ust. 1 u.g.n. nie jest więc uzależnione od faktu posiadania nieruchomości przez osobę, występującą z żądaniem. Nie jest też zależne od tego, czy decyzja, którą legitymuje się osoba występująca z żądaniem uwłaszczenia, była wydana bezterminowo, czy też była to „decyzja z lokalizacją czasową”. Tak należy wyklądać stanowisko Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 24 listopada 2000 r., V CKN 1214/00 (OSNC 2001/5/78) (por. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 14/98, OSNC 1998/11/173) (tak też: Anna Błaszczak (w:) Czechowski P. (red.), Błaszczak A., Chełchowski A., Hopfer A., Jaroszyński A., Marciniuk K., Możdżeń-Marcinkowski M., Niewiadomski A., Wojciechowski P. Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. WK, 2015).

W konsekwencji Sąd Okręgowy w następstwie prawidłowo zastosowanego art. 233 § 1 k.p.c. poczynił trafne ustalenia co do spełnienia przez powódkę przesłanek z art. 208 ust. 1 u.g.n., a zatem zarzut naruszenia tej ostatniej normy prawnej jest chybiony.

Niezasadnie pozwany zarzuca naruszenie art. 72 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którym stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Zatem przepis ten przewiduje uznaniowość przy ustalaniu stawki procentowej pierwszej opłaty. Oczywiście uznanie to nie może nosić cech dowolności i powinno być oparte na analizie stanu faktycznego danej sprawy. Zdaniem skarżącego Sąd Okręgowy przy ustalaniu stawki pierwszej opłaty niesłusznie oparł się na stawce określonej w decyzji administracyjnej o ustanowieniu użytkowania wieczystego, która została wyeliminowana z obrotu. W ocenie Sądu Apelacyjnego samo stwierdzenie nieważności tej decyzji nie uniemożliwia zastosowania wymienionej w niej stawki, skoro to nie jej wysokość była przyczyną wadliwości decyzji, a wskazywała na wolę organu administracji i w konsekwencji również właściciela nieruchomości oddawanej w wieczyste użytkowanie. Niesłusznie też wywodzi skarżący, że Sąd I instancji przy określaniu wysokości stawki pierwszej opłaty nie uwzględnił celu, na jaki ma być wykorzystywana nieruchomość. Wszak w wymienionej decyzji administracyjnej stawka 17 % została przyjęta przy uwzględnieniu analogicznego celu, jak w zaskarżonym wyroku. Nie ma więc obecnie podstaw, by wbrew ówczesnej woli strony pozwanej i przy zachowaniu tego samego celu wykorzystania nieruchomości stawkę tę podwyższać. Argument pozwanego, że w analogicznych sprawach zarówno w umowach, jak i orzeczeniach sądowych, ustalana jest maksymalna stawka – 25

%, pozostał gołosłowny, ponieważ pozwany nie zaferował dowodów w postaci tych umów, czy wyroków. Przy czym nawet gdyby takowe istniały, nie przesądza to o analogiczności stanu faktycznego.

Również okoliczność, że powódka zamierza prowadzić na nieruchomości działalność gospodarczą, nie jest wystarczająca do przyjęcia, iż powinna wnieść pierwszą opłatę w maksymalnej stawce. Mieć bowiem trzeba na względzie specyfikę powódki, będącej spółdzielnią inwalidów, a zatem mającej na celu zapewnienie zatrudnienia i utrzymania osobom niepełnosprawnym i w konsekwencji napotykającej na innego rodzaju trudności w prowadzeniu działalności gospodarczej niż pozostali przedsiębiorcy.

Zarzut naruszenia art. 64 k.c. jest niezrozumiały. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Apelujący ograniczył się do stwierdzenia, że Sąd Okręgowy przepis ów wadliwie zastosował, jednak nie rozwinął tego zarzutu poprzez wskazanie, na czym to uchybienie ma polegać. Analiza akt sprawy nie pozwala na akceptację tego twierdzenia. Niewątpliwie Sąd I instancji zawarł w wyroku kompletne oświadczenie strony pozwanej o ustanowieniu na rzecz powódki prawa wieczystego użytkowania gruntu. Ponieważ nie w pełni odpowiadało ono żądaniu powódki, wyrok nie zastępuje oświadczenia obu stron, a jedynie strony pozwanej i tym samym spełnia wymogi art. 64 k.c.

Wniosek pozwanego o odrzucenie apelacji powódki jest chybiony. Jeśli zaistniałyby wątpliwości co do zakresu i wartości przedmiotu zaskarżenia, prawidłowym działaniem byłoby podjęcie postępowania naprawczego celem usunięcia braków formalnych apelacji, nie zaś odrzucenie apelacji wprost. Jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego taka potrzeba nie powstała, bowiem nie budzi wątpliwości – w świetle apelacji powódki, że nie kwestionuje ona całości rozstrzygnięcia, a jedynie pewne elementy sformułowanego w nim oświadczenia woli pozwanego i to również jedynie częściowo (ponad wskazane w apelacji kwoty względnie co do podanych w oświadczeniu terminów rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych).

Apelacja powódki zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części, aczkolwiek nie wszystkie jej zarzuty Sąd Apelacyjny podziela.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest częściowo słuszny.

Jeśli chodzi o wartość nieruchomości, Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego sądowego i podkreślić trzeba, że apelująca wyceny tej nie kwestionuje. Argumentacja powódki, że Sąd Okręgowy winien był wybrać wariant wyceny uwzględniający jej przeznaczenie określone w decyzji o warunkach zabudowy z 1996r., jest trafna. W myśl art. 154 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (ust. 1). W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust. 2). W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust. 3).

W wyroku z dnia 3 października 2014 r., V CSK 1/14 (LEX nr 1552154) Sąd Najwyższy stwierdził, że oznaczenie przeznaczenia nieruchomości - zgodnie z art. 154 ust. 2 u.g.n. - powinno natomiast nastąpić na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku - na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n.).

Sąd Najwyższy podkreślił, że w świetle postanowień ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem wstępnym dla planu zagospodarowania przestrzennego, opracowywanym w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Charakter prawny tego aktu nie jest jednoznaczny i łatwy do określenia.

Ustawodawca wyraźnie jednak odstąpił od nadania mu cech aktu prawa miejscowego, a poza tym zastrzegł, że ustalenia studium są wiążące, ale dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 1, 4 i 5 u.p.z.p.). Tymczasem ustalenia przyjęte w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych dla nieruchomości w obszarze objętym studium wiążą wprawdzie wyłącznie w relacjach między organem administracji publicznej a stroną, na rzecz której wydano decyzję, ale stosunkowo łatwo mogą być przeniesione na inne podmioty (art. 63 ust. 5 u.p.z.p.). Uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie ma też znaczenia dla obowiązywania wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w obszarze nim objętym.

Również w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2012 r., IV SA/Po 1080/12 (LEX nr 1235418) stwierdzono, że dokonując ustaleń w zakresie przeznaczenia działek, rzeczoznawca pozostawał związany treścią art. 154 ust. 2 u.g.n., w myśl którego w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie oznacza to jednak dowolności rzeczoznawcy w zakresie ustaleń co do przeznaczenia nieruchomości. Nie może budzić wątpliwości, że tylko miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzja ustalająca warunki zabudowy określają przeznaczenie działki. Studium natomiast - de facto - nie pozwala ustalić przeznaczenia nieruchomości, nie jest bowiem aktem prawa miejscowego, a dopiero na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenów.

Niesporne jest, że powódka dysponuje decyzjami o warunkach zabudowy z 1996 r. i 1998 r. – aktualnymi również w chwili obecnej, określającą przeznaczenie gruntu dla celów produkcyjno-przemysłowych, jak również że wedle studium to przeznaczenie obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jakkolwiek rację ma Sąd I instancji, że treść decyzji nie wyklucza innego przeznaczenia gruntu, to jednak zważywszy na opisany wyżej charakter studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i decyzji (tylko decyzja określa wiążąco aktualne przeznaczenie nieruchomości, studium wiąże jednostronnie gminę i nie jest aktem prawa miejscowego w przeciwieństwie do decyzji) oraz okoliczność, że w oświadczeniu woli sformułowanym w wyroku przeznaczenie gruntu jest tożsame z przeznaczeniem wynikającym z decyzji o warunkach zabudowy, nieruchomość winna być wyceniona przy uwzględnieniu takiego właśnie przeznaczenia, a nie innego wynikającego z tego studium, które nie będzie realizowane. Wbrew stanowisku Sądu I instancji przeznaczenie nieruchomości wskazane w decyzji o warunkach zabudowy nie jest przeznaczeniem planowanym, lecz aktualnym i rzeczywistym tak długo, jak długo decyzja obowiązuje. Nadto oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z określeniem przeznaczenia nieruchomości determinuje i zawęża sposób jej wykorzystania do wskazanego w decyzji o warunkach zabudowy. Nieruchomość jest przeznaczona na cele produkcyjno-przemysłowe – użytkownik wieczysty (ani jego ewentualny następca prawny) bez zmiany celu, na jaki będzie przeznaczona, nie może wykorzystywać jej w inny sposób. Rację ma skarżąca, podnosząc, że na taką też interpretację wskazywało zarządzenie nr (...) Prezydenta (...). W. z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie ustalenia zasad zmian umów użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność (...). W. (uchylone zarządzeniem nr (...)) z dnia 23 kwietnia 2015 r.), gdzie przy zmianie celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste przewidziano aktualizację wartości nieruchomości określoną dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Wprawdzie jest to jedynie akt prawa miejscowego, niemniej potwierdza wolę pozwanego i wykładnię art. 154 ust. 2 u.g.n.

W konsekwencji właściwe i adekwatne do przeznaczenia nieruchomości było oparcie się na opinii uzupełniającej biegłej wyceniającej nieruchomość przy uwzględnieniu przeznaczenia wynikającego z decyzji o warunkach zabudowy na 11.157.438 zł. Podkreślić trzeba, że biegła odniosła się szczegółowo w pisemnych wyjaśnieniach do zastrzeżeń pozwanego wobec opinii, wskazując na brak obrotu nieruchomościami przeznaczonymi na cele przemysłowe w dzielnicach centralnych i sposób obliczenia wartości gruntu poprzez ustalenie wartości nieruchomości na Ż. i W. przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, średniej relacji pomiędzy ceną takich nieruchomości w dzielnicach peryferyjnych a ceną położonych tam nieruchomości przeznaczonych na cele przemysłowe (te ostatnie są warte o 64 % mniej niż przeznaczone na cele mieszkaniowe) i przeniesienie tego współczynnika na oszacowaną wartość.

do co skutkowało obniżeniem wysokości pierwszej opłaty do kwoty 1.896.764,46 zł przy uwzględnieniu stawki 17 % oraz dalszych opłat rocznych do 334.723,14 zł. Czyniło to zasadnym w tej części zarzut naruszenia art. 67 u.g.n., dotyczącego sposobu ustalania ceny nieruchomości w związku z art. 72 ust. 1 u.g.n., odnoszącym się do ustalania opłat za użytkowanie wieczyste gruntu procentowo w stosunku do tejże ceny.

Natomiast chybiony jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a w konsekwencji wymienionych przepisów prawa materialnego, w odniesieniu do stawki pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste. Skarżąca nie wskazała dowodów, które jej zdaniem zostały błędnie ocenione przez Sąd I instancji, jak również kryteriów oceny dowodów naruszonych przez ten Sąd. Jak wyżej zaznaczono, art. 72 ust. 2 u.g.n. pozwala na uznaniowość w ustaleniu tejże opłaty w określonych przepisem granicach. Apelująca wywodzi potrzebę obniżenia stawki pierwszej opłaty do 15 % z faktu wyższej stawki opłaty rocznej (3 %) w stosunku do stawki z decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego z 1992 r. i podnosi, że w ten sposób sytuacja powódki została przez Sąd Okręgowy pogorszona. Jest to oczywiście nieporozumienie. Skoro bowiem decyzja ta została uznana za nieważną, o żadnym pogorszeniu sytuacji powódki nie może być mowy, ponieważ w części dotyczącej przedmiotowej działki decyzja została wyeliminowana z obrotu prawnego. Zatem Sąd Okręgowy nie pogorszył, lecz poprawił sytuację powódki, która nie dysponując tytułem prawnym do gruntu, uzyskała w wyniku orzeczenia sądowego prawo jego użytkowania wieczystego. Natomiast, powtarzając argumentację przywołaną przy apelacji pozwanego, zauważyć trzeba, że stawka 17 % przewidziana w decyzji stanowiła wyraz woli pozwanego, akceptowanej w 1992 r. przez powódkę. Nawet jeśli przyjąć, że akceptacja ta była związana z niższą stawką opłaty za użytkowanie wieczyste, nie sposób przyjąć, iż Sąd Okręgowy naruszył jakąkolwiek normę prawną, ustalając wysokość pierwszej opłaty na 17 %, a nie 15 %, jak oczekiwałaby powódka. Nie przedstawiła ona żadnych racjonalnych argumentów, że stawka przyjęta przez Sąd nie mieściła się w granicach dozwolonego przepisem art. 72 ust. 2 u.g.n. uznania.

Sąd Okręgowy nie naruszył również zasady swobodnej oceny dowodów, stwierdzając niedopuszczalność zaliczenia kwoty uiszczonej przez powódkę jako pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wykonaniu nieważnej decyzji administracyjnej z 1992 r. Ponownie podkreślić trzeba, że powódka nie wymieniła dowodów na tę okoliczność wadliwie ocenionych przez Sąd ani kryteriów tej oceny, które Sąd miał naruszyć. Do postulowanego zaliczenia wpłaty nie wystarczy, że powódka dokonała płatności na podstawie tego samego wniosku i dotyczącego tej samej nieruchomości, skoro wobec stwierdzenia nieważności decyzji było to świadczenie nienależne, nie zaś opłata za wieczyste użytkowanie. Rację miał Sąd Okręgowy, stwierdzając, że nie jest dopuszczalne potrącenie kwoty wpłaconej przez powódkę z pierwszą opłatą za użytkowanie wieczyste określoną w wyroku, ponieważ wierzytelność z tego tytułu powstanie dopiero po uprawomocnieniu się wyroku i złożeniu oświadczenia woli przez stronę powodową (wyrok zastępuje tylko oświadczenie woli pozwanego). Nie są więc spełnione wymogi z art. 498 k.c. Dla potrącenia niezbędne jest bowiem istnienie dwóch wymagalnych wierzytelności, co jeszcze nie ma miejsca w analizowanym stanie faktycznym.

Tę samą argumentację odnośnie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy przywołać przy kwestii terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji wskazanych w wyroku na 3 i 6 lat, a nie – jak chciała powódka 6 i 9 lat. Brak jest przepisów prawa określających w sposób sztywny wymienione terminy względnie precyzujących kryteria ich ustalania. Dlatego też decydujące dla ich wyznaczenia są okoliczności danej sprawy. Terminy przyjęte w zaskarżonym wyroku są racjonalne, uwzględniające czas niezbędny dla przygotowania inwestycji, w tym zgromadzenia środków na jej realizację i to przy uwzględnieniu specyfiki powódki jako zrzeszającej inwalidów. W apelacji powódka nie wskazała żadnych konkretnych argumentów przemawiających za koniecznością jego wydłużenia o 100 %. Nie mogą o tym zadecydować dywagacje na temat potencjalnych i nieokreślonych trudności w pozyskaniu środków finansowych, ponieważ stopień ich ogólności nie pozwala na przyjęcie ich znaczenia dla określenia terminu rozpoczęcia inwestycji, a w konsekwencji terminu jej zakończenia.

Zatem co do zaliczenia opisanej wyżej wpłaty na poczet pierwszej opłaty, stawki procentowej tejże opłaty oraz terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji apelacja podlegała oddaleniu.

Niemniej jednak wobec uwzględnienia apelacji w kwestiach wyznaczających wartość przedmiotu sporu i zaskarżenia korekcie podlegało rozstrzygnięcie o kosztach procesu poprzez obciążenie nimi w całości pozwanego po myśli art. 100 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. oraz w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego w trybie art. 100 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. wobec wygranej powódki prawie w całości. W skład kosztów postępowania apelacyjnego należnych powódce weszły: opłata od apelacji i wynagrodzenie jej pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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.