

Sygn. akt V ACa 898/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 16 maja 2022 r.

sprawy z powództwa M. (...) z siedzibą w W.

przeciwko m.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 lipca 2021 r., sygn. akt IV C 2436/20

orzeka:

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Kaniok

Sygn. akt V ACa 898/21

UZASADNIENIE

Pozwem z 26 listopada 2019 r. skierowanym przeciwko M. powódka - M. (...) w W. wniosła o zasądzenie kwoty 84.647,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 15 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

M. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo w całości; w punkcie drugim zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że M. (...) w W. zawarła 13 marca 1979 r. z M. umowę użytkowania wieczystego. Przedmiotem umowy była nieruchomość położona przy ul. (...) w W. w dzielnicy M. stanowiąca działkę gruntu. Wydanie nieruchomości nastąpiło 1 lipca i 27 października 1972 r. oraz 23 sierpnia 1975 r. Spółdzielnia zobowiązała się uiszczać opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z § 6 umowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przewidywał jako sposób korzystania z nieruchomości zabudowę jej osiedlem mieszkalnym.

Dla nieruchomości objętej umową użytkowania wieczystego obecnie Sąd Rejonowy (...), prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zakres użytkowania wieczystego został ustanowiony do 13 marca 2078 r. i dotyczy gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynków stanowiących odrębne nieruchomości przeznaczone na cele mieszkalne.

W skład nieruchomości, na której powódka wybudowała Osiedle (...) wchodzi również działka nr (...) z obrębem (...) położona przy ul. (...) w W.. Na działce nr (...) postawiony został budynek Przedszkola nr (...). Nieruchomość znajdująca się w użytkowaniu wieczystym M. (...) w W. obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej dotyczącej działki nr (...) na rzecz spółki (...) S.A. w W. oraz każdorazowego następcy prawnego spółki (treść księgi wieczystej k. 26-39).

Powódka uiszcza opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jak również opłaty z tytułu podatku od nieruchomości.

Strony zawarły 21 listopada 2002 r. porozumienie zobowiązujące je do podjęcia czynności technicznych, organizacyjnych i prawnych mających na celu dokonanie zamiany terenów w Osiedlu (...) będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni (działki ewidencyjne nr (...) z obrębem (...) położone przy ul. (...) i działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) położoną przy ul. (...)) na tereny stanowiące własność (...) W. (działki ewidencyjne nr (...) z obrębem (...) położone przy ul. (...) i ul. (...). Porozumienie zostało zawarte w związku z projektowaną wówczas budową sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej nr (...). Okazało się, że część gruntów zajmowanych przez Szkołę (oraz Przedszkole) oddana jest w użytkowanie wieczyste Spółdzielni (...), ponadto Szkoła nie miała formalnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej.

Począwszy od 2003 r. M. (...) w W. zwracała się do M. z prośbami o podjęcie czynności zmierzających do realizacji przedmiotowego porozumienia. Urząd (...) pismem z 5 sierpnia 2008 r. poinformował Spółdzielnię (...), że w stosunku do dawnych nieruchomości warszawskich obejmujących znaczne części obecnych działek ewidencyjnych będących przedmiotem proponowanej zamiany toczą się postępowania wszczęte z wniosków złożonych przez dawnych właścicieli hipotecznych w trybie Dekretu z 26 października 1945 r. Powyższe skutkuje brakiem możliwości dokonania zamiany i tym samym realizacji warunków porozumienia.

W związku z powyższym M. (...) w W. wystąpiła do M. z propozycją zawarcia umów dzierżawy przedmiotowych nieruchomości zajmowanych przez Szkołę Podstawową nr (...) i Przedszkole nr (...). W odpowiedzi M. wskazało, że zawarcie tychże umów jest sprzeczne z przepisami kodeksu cywilnego jak i z przepisami dotyczącymi użytkowania wieczystego.

Powódowa Spółdzielnia Mieszkaniowa począwszy od 2014 r. ubiega się od M. zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. M. odmawia zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na niewykazanie, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości.

Ostatecznie Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie wyrokiem z 28 marca 2019 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XVI C 3650/17 oddalił powództwo M. (...) w W. o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przeciwko M.. Sąd wskazał, że działka nr (...), na której posadowione jest Przedszkole stanowi część składową wszystkich nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni i nie jest możliwa zmiana stawki opłaty rocznej tylko do tej działki, zwłaszcza w obliczu niewykazania zmiany sposobu korzystania.

Pismem z 27 maja 2019 r. M. (...) w W. wezwwała M. do zapłaty odszkodowania za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości będącej w jej użytkowaniu wieczystym, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...). Wezwanie to zostało doręczone pozwanemu 31 maja 2019 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą prawną żądania przez powódkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

W ocenie Sądu I instancji nie ma racji strona powodowa wskazując na złą wiarę M. jako posiadacza. Okoliczność tę przesądził Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w wyroku z 28 marca 2019 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XVI C 3650/17. Wskazano, że działka nr (...), na której posadowione jest Przedszkole stanowi część składową wszystkich nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Prowadzi to do wniosku, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącymi użytkowania wieczystego powódka zobowiązana jest uiszczać opłaty z tego tytułu.

Spór między stronami dotyczył okoliczności wzniesienia przedmiotowego Przedszkola. Z aktu notarialnego z 13 marca 1979 r. będącego umową użytkowania wieczystego wynika, że wydanie przedmiotu umowy nastąpiło 1 lipca i 27 października 1972 r. oraz 23 sierpnia 1975 r. Wobec istnienia sporu w tym zakresie Sąd zobowiązany był rozstrzygnąć tę kwestię. Uznał, że to Spółdzielnia (...)wybudowała przedmiotowe Przedszkole nr (...), wchodzące w skład Osiedla (...). Wskazują na to daty wydania nieruchomości, tj. na prawie 7 lat przed ustanowieniem użytkowania wieczystego. Ponadto do Przedszkola niewątpliwie uczęszczają dzieci mieszkańców Osiedla. Trudno przyjąć, że jego istnienie jest sprzeczne z interesami Spółdzielni (...). Faktem powszechnie znanym jest okoliczność wzrostu wartości nieruchomości w razie istnienia w obrębie mieszkaniowym różnego typu udogodnień, w tym sklepów, szkół, przedszkoli itp. Powódka korzysta więc na tym, że w skład jej Osiedla (...) należy Przedszkole nr (...). Niezależnie od okoliczności, że przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego również do działki nr (...), na której posadowione jest Przedszkole, to rację ma strona pozwana podnosząc zarzut sprzeczności roszczenia powódki z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.).

Sąd podał, że zastosowanie klauzuli zasad współzycia społecznego dla oceny zasadności roszczeń uzupełniających właściciela nieruchomości uznał za dopuszczalne Sąd Najwyższy w wyroku z 4 lipca 2012 r. (sygn. I CSK 641/2011). Nie można czynić ze swojego prawa, także obejmującego zapłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu własności, użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. W przepisach prawa nie ma ich katalogu lecz ich definiowanie winno niewątpliwie pozostawać w zgodzie z poczuciem sprawiedliwości i przyzwoitości.

W ocenie Sądu skoro powódka korzysta z Przedszkola znajdującego się na jej Osiedlu (...), nawet jeśli czyni to postronnie poprzez swoich mieszkańców, co niewątpliwie powoduje wzrost wartości nieruchomości i czerpania tym samym zysków przez Spółdzielnię Mieszkaniową, to jej żądanie pozostaje w sprzeczności z normami społecznymi. Żądanie wynagrodzenia za korzystanie z części nieruchomości skierowane do M., w obliczu powyższych okoliczności nie powinno korzystać z prawnej ochrony. Całokształt okoliczności sprawy uzasadnia zastosowanie w tym wypadku przepisu art. 5 k.c. dla odmowy udzielenia ochrony roszczeniom powódki.

Sąd odniósł się do zarzutu strony pozwanej dotyczącego rzekomej nieważności umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego dla powódki w zakresie budynku Przedszkola i wskazał, że zarzut ten jest dla Sądu całkowicie niezrozumiały, albowiem jest sprzeczny z dotychczasową argumentacją M.. Jednak nawet gdyby uznać racjonalność działania pełnomocnika pozwanego, to należy wskazać, że w niniejszej sprawie nie doszło do podziału nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, a jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 22 grudnia 2004 r. (sygn. akt II CK 262/04) umowa oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest nieważna jeżeli budynek posadowiony jest na dwóch sąsiednich nieruchomościach (przekroczenie granicy) a budynek nie został podzielony w ten sposób, że możliwe było przeniesienie własności części budynku na użytkownika wieczystego. O odrębności powstałych z podziału budynków mówić można wówczas, jeżeli tworzą one zamkniętą w sobie funkcjonalną całość lub, gdy uzasadnione interesy właścicieli w tym zakresie gwarantuje ustanowienie odpowiednich służebności. Sytuacja taka nie zachodzi w niniejszej sprawie.

Reasumując powyższe Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do dyspozycji art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucił naruszenie:

1. art. 5 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie,
2. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, jak również dokonanie ich błędnej oceny w konsekwencji doprowadzającej do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i z zasadami doświadczenia życiowego.

W konkluzji skarżąca wniosła, o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie żądania pozwu, oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję wg norm prawem przewidzianych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona albowiem sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Powyższe uzasadnia uchylenie zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 par. 4 k.p.c. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 108 par. 2 k.p.c.

Zgodnie z art. 233 k.c., w granicach, określonych przez ustawy i zasady współzycia 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. Podstawowym prawem użytkownika wieczystego, zagwarantowanym w art. 233 k.c. jest zatem prawo do samodzielnego korzystania z gruntu (art. 233 zdanie pierwsze in fine).

Uprawnienie do posiadania gruntu przez użytkownika wieczystego jest jednym z przykładów posiadania zależnego uregulowanego w art. 336. W ramach tego uprawnienia może on korzystać, z wyłączeniem innych osób, z gruntu, a także pobierać z niego pożytki i dochody, cały czas dysponując cudzym gruntem w oparciu o umowę. Wieczysty użytkownik jest uprawniony do takiego korzystania z nieruchomości, które nie narusza uprawnień właściciela i nie przekracza zakresu prawa wieczystego użytkownika jako prawa na rzeczy cudzej. Korzystanie obejmuje grunt z jego częściami składowymi, przekazanymi użytkownikowi wieczystemu. Uprawnienia do korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nie można więc ograniczać tylko do używania samego gruntu, z wyłączeniem zlokalizowanego na nim budynku. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2015 r. I CSK 129/14).

W piśmiennictwie nie budzi wątpliwości, że wieczystemu użytkownikowi przysługuje petytoryjna i posesoryjna ochrona jego prawa, przy odpowiednim zastosowaniu środków przysługujących w tym celu właścicielowi, przy czym ochrona ta przysługuje także przeciwko właścicielowi nieruchomości w razie naruszenia przez niego prawa wieczystego użytkownika (tak np. Gniewek Edward, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz Zakamycze 2001 - komentarz, stan prawny: 1 lipca 2001r.) Tak więc art. 222-230 i art. 343-347 mają odpowiednie zastosowanie do roszczeń dochodzonych przez powoda w niniejszym postępowaniu. Windykacyjna i negatoryjna ochrona prawa użytkownika wieczystego jest wynikiem bezwzględnie charakteru tego prawa. Postanawiając w art. 233 k.c., że wyłącznie użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do korzystania z gruntu, sięgnął ustawodawca do identycznej metody ochrony jak w przypadku prawa własności.

Korzystanie przez właściciela z nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego w sposób, w jaki powinien z niej korzystać użytkownik wieczysty prowadziłoby do niemożliwości korzystania z niej w granicach określonych treścią art. 233 k.c. przez samego użytkownika wieczystego i naruszałoby, wynikający z tego przepisu obowiązek o charakterze erga omnes powstrzymania się od wszelkich działań wkraczających w sferę uprawnień przysługujących użytkownikowi wieczystemu.

Sąd I instancji nie poczynił ustaleń faktycznych odnośnie zakresu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przez właściciela tej nieruchomości ani okoliczności w jakich właściciel objął w posiadanie działkę nr (...), na której usytuowane jest Przedszkole. W sposób dowolny przyjął, że m. jest posiadaczem w dobrej wierze gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, powołując się na to, że powódka zobowiązana jest uiszczać opłatę za użytkowanie wieczyste tego gruntu i na wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa z 28.03.2019r. sygn. akt XVI C 3650/17. Tymczasem o dobrej wierze posiadacza (pozwanego) decydują okoliczności w jakich objął posiadanie gruntu oddanego powódce w użytkowanie wieczyste. Istotne jest, czy okoliczności te mogły wywołać usprawiedliwione przekonanie posiadacza o istnieniu prawa do posiadania gruntu zabudowanego budynkiem przedszkola i tego budynku.

Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. mieści w sobie różne elementy (pierwiastki) roszczeń szczególnych przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach. W szczególności roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, oparte na podstawie przepisów o ochronie własności spełnia tę samą funkcję, co roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) obejmując uzyskaną przez tego posiadacza korzyść majątkową wynikającą z korzystania z tej rzeczy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981, Nr 9, poz. 171, jak również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972, III CZP 22/72, OSNCP 1972, Nr 12, poz. 213, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNC 1987, nr 2-3, poz. 44 oraz z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 341/05, OSNC 2006, Nr 10, poz. 169). Omawiane roszczenie zmierza także do kompensacji kosztów np. publicznoprawnych ponoszonych przez właściciela (użytkownika wieczystego) na rzecz, z której nie mógł korzystać, czy kosztów poniesionych na możliwość korzystania z innej rzeczy tego samego rodzaju. Możliwość dochodzenia przez użytkownika wieczystego roszczenia obejmującego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza pełni również niewątpliwie funkcję prewencyjną w tym znaczeniu, że sama perspektywa konieczności zapłaty przez posiadacza ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna przeciwdziałać obejmowaniu cudzych rzeczy w posiadanie w złej wierze. O takiej funkcji omawianego roszczenia świadczy jednoznacznie to, że prawo dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest niezależne od tego, czy właściciel (użytkownik wieczysty) poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść z tego tytułu, że cudzą rzecz posiadał (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 r. V CSK 398/13). Bez znaczenia jest zatem okoliczność, że skoro Przedszkole znajduje się na Osiedlu (...) należącym do powódki, to mieszkańcy osiedla korzystają z tego Przedszkola posyłając tam swoje dzieci. Uszło uwadze sądu, że do zadań własnych m. należy kierowanie na swoim terenie działalnością przedszkoli, ich zakładanie, zapewnianie im lokali i wyposażenie w pomoce naukowe, narzędzia, meble i sprzęt oraz potrzebne środki finansowe i materialne (art.1 ustawy z dnia 17 maja 1990r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw). Z jednej strony pozwany pobiera od powódki opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości a z drugiej oszczędza na wydatkach, jakie musiałby ponieść na wynajem budynku celem prowadzenia Przedszkola.

W ocenie sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia art. 5 k.c. jest trafny.

Powoływanie się na naruszenie zasad współzycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady. Sąd, uznając sprzeczność żądania osoby powołującej się na prawo podmiotowe z zasadami współzycia społecznego lub zasadami społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, powinien w każdym wypadku ustalić, która konkretnie zasada została naruszona i dlaczego. Stosowanie art. 5 k.c. powinno cechować się umiarem, ostrożnością i wnikliwym rozważaniem wszystkich okoliczności. Ochronę zapewnianą dzięki art. 5 k.c. charakteryzują dwie cechy: wyjątkowość oraz tymczasowość. Stanowisko o nadużyciu prawa podmiotowego musi być oparte na silnych argumentach, pozwalających przeważać podstawowe założenie, że należy udzielić ochrony takiemu sposobowi wykonywania uprawnień, który – formalnie w granicach treści prawa – został wybrany przez uprawnionego. Odmowa udzielenia ochrony powinna być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie (wyroki SN: z 25.08.2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496, i z 11.04.2013 r., II CSK 438/12, LEX nr 1341662). Sad I instancji nie wskazał

jaka zasada współżycia społecznego została przez powoda naruszona. Nie wyjaśnił także w sposób przekonujący, jakie rażące okoliczności przemawiają za zastosowaniem w niniejszej sprawie art. 5 k.c.

Sąd I instancji nie ustalił także jaki jest charakter prawny budynku Przedszkola posadowionego na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym powodowej Spółdzielni.

Umowa użytkowania wieczystego nieruchomości zawarta została 13.03.1979r. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2016 r. III CZP 70/16, budynek niemieszkalny, wzniesiony przez właściciela przed wejściem w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 99 ze zm.) na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, jest częścią składową gruntu. Budynek, który w czasie jego wzniesienia stanowił część składową gruntu, jest wraz z gruntem przedmiotem użytkowania wieczystego, a w relacji użytkownika z właścicielem jego posadowienie ma wpływ na wysokość opłat za użytkowanie wieczyste. Jeżeli zatem właściciel bezumownie korzysta z tego budynku, to użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za to korzystanie.

Dopiero art. 31 u.g.n. od dnia 1 stycznia 1998 r. wprowadził regułę, zgodnie z którą nabycie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego możliwe jest z jednoczesnym przeniesieniem własności wszystkich położonych na nim budynków i urządzeń.

Zgodnie z art. 235. par. 1 k.c., budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Aby określić status budynku Przedszkola należy ustalić, czy budynek niemieszkalny (Przedszkola) został wzniesiony przez użytkownika wieczystego lub osobę trzecią w granicach uprawnień użytkownika, czy przez właściciela gruntu, w stanie prawnym, w którym taki budynek w ogóle nie mógł być przedmiotem odrębnej własności.

Jeżeli budynek Przedszkola nie stanowi własności użytkownika wieczystego, to użytkownik wieczysty włada cudzą rzeczą zarówno gdy chodzi o budynek Przedszkola jak i grunt pod tym budynkiem na podstawie umowy użytkowania wieczystego (postanowienie SN z 8.10.2008r. V CSK 146/08 i wyrok SN z 23.01.2003r. II CKN 1155/00) i jego uprawnienia określa poza umową art. 233 k.c.

Jeśli zaś budynek stanowi odrębną własność użytkownika wieczystego, gdy chodzi o wynagrodzenie za korzystanie z budynku zastosowanie będą miały wprost przepisy dotyczące ochrony własności. Należy ustalić w jaki sposób właściciel gruntu wszedł w posiadanie budynku stanowiącego odrębną własność użytkownika wieczystego, czy jest posiadaczem w dobrej czy w złej wierze (nie ustalono kiedy budynek zaczął być wykorzystywany dla potrzeb przedszkola i w oparciu o jaką podstawę faktyczną).

Opłata roczna, jaką ma obowiązek uiszczać użytkownik wieczysty właścicielowi gruntu jest opłatą za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu z wyłączeniem innych osób w granicach określonych w art. 233 k.c. Konstrukcyjnie opłata ta nie jest natomiast powiązana z korzystaniem przez użytkownika wieczystego z powierzchni budynków posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Opłata należy się natomiast także od powierzchni gruntu zajmowanego przez posadowione na nim budynki stanowiące własność użytkownika wieczystego. W takim bowiem zakresie użytkownik wieczysty jako właściciel tych budynków korzysta również z gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2019 r. I CSK 543/18, LEX). Tym bardziej na ochronę zasługuje więc roszczenie użytkownika o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku.

Własność wieczystego użytkownika stanowią budynki i inne urządzenia, które zostały wzniesione przez wieczystego użytkownika na gruncie będącym przedmiotem wieczystego użytkowania oraz wybudowane przed ustanowieniem tego prawa, jeżeli wieczysty użytkownik nabył je zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie

gruntu w wieczyste użytkowanie. Sąd I instancji nie ustalił, kiedy budynek Przedszkola został wzniesiony. Wzniesienie budynku oznacza zaś zakończenie jego budowy.

Zgodnie z § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lutego 1962 r. w sprawie korzystania przez wieczystego użytkownika z niektórych urządzeń i budynków (Dz.U. Nr 13, poz. 58), za korzystanie z budynków, które nie mogły być przedmiotem sprzedaży, wieczysty użytkownik był obowiązany uiścić opłatę w wysokości określonej ustawowo, a po jego uchyleniu z dniem 25 kwietnia 1969 r. - na podstawie art. 12 ust. 3 u.g.t. - opłatę roczną oprócz opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Sąd I instancji nie ustalił kontekstu sytuacyjnego związanego z zawarciem umowy użytkowania wieczystego i z usytuowaniem na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste Przedszkola oraz objęciem tego Przedszkola w faktyczne władanie pozwanego. Dopiero ustalenie i wszechstronne rozważenie tych okoliczności pozwoli na ocenę, czy w sprawie winien mieć zastosowanie art. 5 k.c., czy wręcz przeciwnie zastosowanie winny znaleźć art. 225 i nast. k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny przyjął, że istota sprawy nie została rozpoznana i orzekł jak na wstępie na podstawie art. 386 par. 4 k.p.c.

SSA Ewa Kaniok