

Sygn. akt VI ACa 694/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska (spr.)

Sędzia SA – Agata Zajac

Sędzia SO (del.) – Małgorzata Borkowska

Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko (...) Spółce z o.o. Spółce (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 października 2012 r.

sygn. akt XXV C 587/11

I oddala apelację,

II zasądza od (...) Spółki z o.o. Spółki (...) w W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 694/13

UZASADNIENIE

Miasto (...) W. wystąpiło przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce (...) w W. z pozwem o zapłatę kwoty 255 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty.

W dniu 28 kwietnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując, aby pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka (...) w W. zapłaciła powodowi Miastu (...) W. kwotę 255 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 10 388 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7 200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu, albo wniosła w tymże terminie sprzeciw.

Pozwana zaskarżyła powyższy nakaz zapłaty w całości domagając się oddalenia powództwa.

Pismem procesowym z dnia 22 czerwca 2012 roku (złożonym 26 czerwca 2012 roku) powód rozszerzył powództwo o żądanie 255 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 22 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

Sąd Okręgowy ustalił, że we wrześniu 2000 roku ogłoszony został przetarg pisemny nieograniczony w przedmiocie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...) obejmującej działki ewidencyjne nr (...) z obrębem (...) o łącznej powierzchni 2 601 m² stanowiącej własność Gminy W. -C..

Ofertę złożyła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. i oferta ta została wybrana.

W dniu 29 listopada 2000 roku Gmina W. - C. (poprzednik prawny Miasta (...) W.) zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (poprzednikiem prawnym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki (...) w W.) umowę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Na skutek uchwały zgromadzenia wspólników z dnia 1 sierpnia 2007 roku (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przekształcona została w (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Spółkę (...) w W..

Na podstawie tej umowy Gmina W. - C. będąca właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o powierzchni 5 714 m² (podzielonej na działki: 1) nr (...) o powierzchni 247 m², 2) nr (...) o powierzchni 2 155 m², 3) nr (...) o powierzchni 2 866 m² oraz 4) nr (...) o powierzchni 446 m²), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oddała (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w użytkowanie wieczyste na 99 lat, tj. do 29 listopada 2099 roku niezabudowane działki o numerach (...) z obrębem (...) o łącznej powierzchni 2 601 m², a pozwany wyraził na powyższe zgodę (§ 3).

Powyższa umowa oddania gruntu w użytkowanie przewidywała następujące warunki:

1. oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości nastąpiło z przeznaczeniem na budowę obiektu wielofunkcyjnego z dominacją funkcji kultury, zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie i przyjętą przez komisję przetargową oraz zgodnie z warunkami ustalonymi w prawomocnych decyzjach: o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę,
2. cena przedmiotowych działek gruntu ustalona została na kwotę 8 500 000 złotych,
3. wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowiąca 25 % ceny gruntu wyniosła 2 125 000 złotych,
4. opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowiące 3 % ceny gruntu z ust. 2 wyniosły po 255 000 złotych i płatne były z góry do 31 marca każdego roku począwszy od roku następnego po podpisaniu niniejszej umowy z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki,
5. rozpoczęcie realizacji inwestycji miało nastąpić w ciągu dwóch lat, a jej zakończenie w ciągu pięciu lat od podpisania niniejszej umowy, w przypadku niedotrzymania powyższych terminów właściciel nieruchomości mógł naliczyć dodatkowe opłaty roczne ustalone w oparciu o art. 63 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
6. użytkownik wieczysty zobowiązał się do zabudowy działek gruntu o numerach (...) i (...) obiektem opisanym w ust. 1 o charakterze nieuciążliwym, powiązany funkcjonalnie z terenami parkowymi, do wybudowania na wstępie przed rozpoczęciem właściwej inwestycji drogi pożarowej o utwardzonej nawierzchni i szerokości 4,5 m przylegającej do zachodniej granicy działki nr (...) a następnie dalej biegnącej wzdłuż północnej ściany budynku mieszkalnego przy ul. (...), a także do odtworzenia 30 miejsc parkingowych ogólnodostępnych nie objętych bilansem przyszłej inwestycji, zgodnie z wytycznymi przestrzennymi - Gmina W. - C. scedowała na rzecz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawo do dysponowania gruntem na cele budowlane (w rozumieniu przepisów

ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane) w odniesieniu do terenu, na którym Spółka zobowiązana będzie wybudować parking i drogę przeciwpożarową,

7. użytkownik wieczysty zobowiązany był do utrzymania obiektów i urządzeń, które zostaną wybudowane na przedmiotowym gruncie zgodnie z treścią ust. 1 w należyтым stanie technicznym, a w przypadku zniszczenia lub rozbioru tych obiektów lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego należy je odbudować w przeciągu trzech lat,

8. umowa użytkowania wieczystego mogła ulec rozwiązaniu, jeżeli użytkownik wieczysty korzystałby z przedmiotowej nieruchomości w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem lub jeżeli wbrew umowie nie wznosiłby określonych w niej obiektów lub urządzeń w zakresie i terminach określonych w ust. 1 i 5,

9. w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego - użytkownikowi wieczystemu przysługiwało wynagrodzenie zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - w wysokości odpowiadającej wartości nanieśń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego, za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługiwało (§ 4).

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wpłaciła na rzecz Gminy W. - C. kwotę 2 125 000 złotych tytułem pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste (§ 7).

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie miały znaleźć przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa (§ 8).

Od chwili zawarcia umowy oddania gruntu przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) podejmowała działania zmierzające do utrudnienia realizacji tej inwestycji. Składała liczne pisma z żądaniem wyjaśnień do Biura (...), zastrzeżenia, zaskarżała kolejne decyzje, w tym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Również inne osoby wykazywały zainteresowanie realizacją inwestycji przy ul. (...), składając interpelacje, co obligeowało Biuro (...) do odniesienia się do nich, przedstawienia swojego stanowiska. (...) zwróciło się również do Prokuratury Okręgowej w W. celem zbadania okoliczności przekazania działek (...) w użytkowanie wieczyste. Kwestią realizacji inwestycji przy ul. (...) zainteresowana była również prasa, o czym świadczy pismo redaktor E. W. do Biura Prasowego Miasta (...) W..

W październiku 2000 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji budowlanej przy ul. (...)

(...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w W. postanowieniem z dnia 14 maja 2001 roku odmówił uzgodnienia pod względem konserwatorskim przedstawionego projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji przy ul. (...).

Generalny Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2001 roku uchylił postanowienie (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14 maja 2001 roku i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

(...) Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 23 października 2001 roku uzgodnił pod względem konserwatorskim przedstawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji.

Burmistrz Gminy W. - (...) decyzją nr (...) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 30 października 2001 roku ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego o dominującej funkcji kultury z garażem podziemnym, stwierdzając, że planowana lokalizacja jest zgodna z treścią zapisu i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższa decyzja została zaskarżona przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości (...) żądającą stwierdzenia jej nieważności. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z dnia 10 kwietnia 2002 roku na zasadzie art. 157 § 3 w zw. z art. 28 k.p.a. odmówiło wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności ww. decyzji.

(...), która przygotowywała opracowanie architektoniczne dla (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. dla inwestycji przy ul. (...) pismem z dnia 4 września 2002 roku zwróciła się do Wydziału (...) Gminy W. - C. o odmowę zatwierdzenia opracowań projektowych nie stanowiących projektu (...), jako niespełniających warunków tego przetargu i prawdopodobnie naruszających prawo autorskie.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pismem z dnia 10 października 2002 roku wniosła o nienaliczanie opłat dodatkowych i wydłużenie okresu rozpoczęcia realizacji inwestycji z umowy z dnia 29 listopada 2000 roku o jeden rok z uwagi na długie oczekiwanie na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz działania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) zmierzające do zablokowania inwestycji poprzez oprotestowanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu skutkujące długotrwałym postępowaniem przed SKO, złożenie skargi do NSA. Jednocześnie poprzednik pozwanej wskazał, że podejmuje próby porozumienia się ze Wspólnotą Mieszkaniową. Zaznaczył, iż liczy na rozpoczęcie inwestycji na wiosnę 2003 roku.

Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Miasta (...) W. pismem z dnia 5 listopada 2002 roku poinformował o podjęciu w dniu 31 października 2002 roku uchwały o pozytywnym zaopiniowaniu przedłużenia terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji o jeden rok oraz zmiany umowy notarialnej w części dotyczącej terminów realizacji inwestycji z uwagi na niewywiązanie się użytkownika wieczystego z umownych terminów z przyczyn od niego niezależnych, przy czym ostateczna decyzja należeć miała do Prezydenta Miasta (...) W..

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pismem z dnia 4 listopada 2002 roku zwróciła się do Zarządu Dróg Miejskich o wydanie opinii komunikacyjnej na etapie projektu budowlanego dla obiektu przy ul. (...).

W Delegaturze Naczelnego Architekta Miasta (...) W. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji zezwalającej na budowę budynku przy ul. (...).

(...) Konserwator Zabytków postanowieniem nr (...) z 13 stycznia 2003 roku postanowił uzgodnić pod względem konserwatorskim przedstawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji - budowy budynku wielofunkcyjnego o dominacji funkcji kultury z garażem podziemnym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. (...) zgodnie z przedstawionym projektem budowlanym autorstwa (...) Sp. z o.o. z uwagi na zlokalizowanie projektowanego budynku w bezpośrednim sąsiedztwie (...) oraz (...).

Prezydent Miasta (...) W. decyzją nr (...) z dnia 2 marca 2004 roku odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę powołując się na rozbieżności między dokumentacją złożoną w przetargu, a projektem budowlanym złożonym do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę - w postępowaniu przetargowym projekt dotyczył budynku o powierzchni 9 500 m i trzech kondygnacjach z antresolą wraz z garażem podziemnym, a w projekcie budowlanym przedstawiono budynek o powierzchni 15 114 m² i pięciu kondygnacjach z antresolą i dwoma kondygnacjami podziemnymi.

Wojewoda (...) decyzją (...) z dnia 8 kwietnia 2004 roku uchylił decyzję nr (...) Prezydenta Miasta (...) W. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji wskazując, że organ I instancji nie powołał się na okoliczności uzasadniające w świetle ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane decyzję odmawiającą zezwolenia na budowę. Dodatkowo z żadnych przepisów nie wynika, aby decyzja zezwalająca na budowę była uzależniona od pozytywnego stanowiska Biura Gospodarki Nieruchomościami Geodezji i Katastru. Uzyskanie pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę uzależnione jest jedynie od spełnienia przesłanek z art. 35 ust. 1 ww. ustawy.

Prezydent Miasta (...) W. decyzją nr (...) z dnia 27 lipca 2004 roku odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę stwierdzając, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie

posiada prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - przedłożony projekt budowlany jest niezgodny z posiadanym prawem do terenu, gdyż odbiega on od oferty złożonej w przetargu (decyzja nr (...)).

Biuro Kontroli Wewnętrznej i Audytu w sierpniu 2004 roku przeprowadziło kontrolę w Biurze Naczelnego Architekta Miasta i Biurze (...) Geodezji i Katastru Urzędu m.(...) W. w sprawie prawidłowości działania organu w zakresie wydawania decyzji architektoniczno - budowlanych dotyczących realizacji inwestycji przy ul. (...) w W., której efektem było stwierdzenie, że inwestor ubiegając się o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę przedstawił projekt budowlany, którego realizacja byłaby sprzeczna z ustaleniami umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Wojewoda (...) decyzją (...) z dnia 16 września 2004 roku uchylił decyzję nr (...) Prezydenta Miasta (...) W., zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę budynku wielofunkcyjnego o dominującej funkcji kultury z garażem podziemnym oraz dojazdem na działkach nr ew. (...) w obrębie (...) położonych przy ul. (...) róg (...) z zachowaniem warunków określonych w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane oraz następujących warunków:

1. wykonania prac zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym stanowiącym integralną część decyzji, z zastosowaniem się do uwag i zaleceń zawartych w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach,
2. prowadzenia robót zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami p.poż. i b.h.p., pod nadzorem osoby uprawnionej do kierowania robotami budowlanymi i nadzorem autorskim projektanta,
3. zawiadomienia o zakończeniu robót.

Inwestor winien uzyskać pozwolenie na użytkowanie ww. budynku zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo budowlane. Wojewoda (...) stwierdził, że złożony projekt budowlany jest zgodny z wymogami decyzji nr (...), inwestor przedłożył wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie, i dlatego uchylił decyzję nr (...) oraz wydał zezwolenie (decyzja (...)).

Miasto (...) W. złożyło skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. na powyższą decyzję Wojewody (...). Wojewódzki Sąd Administracyjny postanowieniem z dnia 7 lutego 2005 roku odrzucił powyższą skargę z uwagi na nieuiszczenie należnego wpisu sądowego.

Miasto (...) W. w dniu 23 listopada 2004 roku złożyło do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wniosek o wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...). Postanowieniem z dnia 23 marca 2005 roku Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego zawiesił niniejsze postępowanie z uwagi na uprzednio złożoną skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pismem z dnia 9 grudnia 2004 roku wniosła o wydłużenie okresu rozpoczęcia realizacji inwestycji z umowy z 29 listopada 2009 roku do 29 listopada 2005 roku, a terminu zakończenia do 29 listopada 2007 roku oraz nienaliczanie dodatkowych opłat rocznych. Przedłużenie realizacji inwestycji było argumentowane: 1) długim oczekiwaniem na decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, 2) zachowaniem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) długo trwającą procedurą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W odpowiedzi na powyższe pismo Biuro (...) Miasta (...) W. pismem z dnia 22 kwietnia 2005 roku poinformowało, że rozpoznanie wniosku uzależnione jest od zakończenia przed Głównym Inspektorem Nadzoru Budowlanego postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 16 września 2004 roku.

Wojewoda (...) decyzją (...) z dnia 8 marca 2005 roku zmienił ostateczną decyzję (...) z 16 września 2004 roku w ten sposób, że zatwierdził zamienny projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę budynku wielofunkcyjnego przy ul. (...) z zachowaniem następujących warunków:

1. rozpoczęcia robót jedynie na podstawie ostatecznej decyzji,

2. wykonania prac zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym stanowiącym integralną część decyzji, z zastosowaniem się do uwag i zaleceń zawartych w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach,
3. prowadzenia robót zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami p.poż. i b.h.p. oraz pod nadzorem osoby uprawnionej do kierowania robotami budowlanymi i nadzorem autorskim projektanta na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane,
4. zawiadomienia o zakończeniu robót (decyzja (...))

Miasto (...) W. złożyło odwołanie od powyższej decyzji.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją (...) z dnia 22 sierpnia 2005 roku umorzył postępowanie odwoławcze.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w dniu 21 kwietnia 2005 roku wniosła skargę do Prezydenta Miasta (...) W. za pośrednictwem Delegatury (...) w Dzielnicy M. na całkowite zaniechanie czynności służbowych przez urzędników samorządowych, w tym Naczelnika Delegatury Biura (...) w Dzielnicy M. oraz rażące naruszenie obowiązków służbowych przez urzędników samorządowych, w tym celowe kwestionowanie działań organów administracji publicznej i (...) Sp. z o.o. oraz przekroczenie uprawnień powodujące powstanie rzeczywistych i wymiernych strat w Spółce. Działania urzędników wstrzymały możliwość uzyskania finansowania inwestycji i rozpoczęcia prac budowlanych przez spółkę.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pismem z dnia 12 maja 2005 roku zwróciła się do Prezydenta Miasta (...) W. o przedłużenie okresu wyznaczonego na rozpoczęcie inwestycji przy ul. (...) do 29 listopada 2005 roku, terminu zakończenia realizacji tej inwestycji do 29 listopada 2007 roku oraz nienaliczanie dodatkowych opłat rocznych. Jednocześnie wezwała do wyznaczenia terminu zawarcia aneksu do umowy z dnia 29 listopada 2000 roku w zakresie zmiany terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w dniu 1 marca 2006 roku złożyła wniosek o zwrot nienależnie pobranych części opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w kwocie 1147500 złotych z należnymi odsetkami ustawowymi oraz zawarcie aneksu do umowy z dnia 19 listopada 2000 roku w zakresie zmiany § 4 pkt 4 poprzez wpisanie prawidłowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 25 500 złotych. Wniosek ten motywowany był art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 2000 roku o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, że wysokość opłaty rocznej jest powiązana z celem, dla którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, w niniejszej sprawie była to funkcja kultury.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w dniu 2 marca 2006 roku złożyła skargę do Prezydenta Miasta (...) W. na urzędników Miasta (...) W. z uwagi na całkowite zaniechanie przez nich czynności służbowych oraz rażące naruszenie przez nich obowiązków służbowych, w tym celowe kwestionowanie działań organów administracji publicznej oraz przekroczenie uprawnień powodujące powstanie rzeczywistych i wymiernych strat w spółce. Jednocześnie wnosząc o spowodowanie zawarcia aneksu do umowy z dnia 29 listopada 2000 roku w zakresie terminów rozpoczęcia i zakończenia tej inwestycji. W ocenie skarżącego działania urzędników polegające na weryfikowaniu złożonego projektu w zakresie parametrów budynku z założeniami oferty złożonej w postępowaniu przetargowym i żądanie, aby decyzja administracyjna pokrywała się z ustaleniami umowy cywilnoprawnej nie miało żadnej podstawy prawnej. Zachowanie urzędników uniemożliwiło rozpoczęcie inwestycji, która była celem zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przy jednoczesnym obowiązku uiszczania opłat rocznych

W odpowiedzi na powyższą skargę Prezydent Miasta (...) W. wskazał, że należy rozróżnić działania Miasta (...) W. z pozycji organu administracji publicznej od działań z pozycji właściciela gruntu, użytkownik wieczysty dysponuje nieruchomością na cele budowlane tylko w takim zakresie, w jakim zezwala mu na to stosowana umowa. Urzędnicy widząc, że spółka odstępuje od pierwotnych założeń mieli nie tylko prawo, ale i obowiązek podjąć działania zmierzające do wyjaśnienia kwestii, czy odstępstwo to nie wykracza poza zakres posiadanego przez użytkownika prawa do

dysponowania gruntem na cele budowlane. Brak jednoznacznego odniesienia się do wniosku o wydłużenie umownych terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji jest konsekwencją braku rozstrzygnięcia kwestii, czy niedotrzymanie terminów zabudowy nastąpiło z przyczyn zależnych czy niezależnych od użytkownika wieczystego. Wpływ na działania urzędników miały również protesty mieszkańców sąsiednich nieruchomości.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pismem z dnia 10 maja 2006 roku skierowanym do Prezydenta Miasta (...) W. kolejny raz przedstawił swoje zarzuty pod adresem urzędników Miasta (...) W. zajmujących się jej sprawą.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem (...) z dnia 15 maja 2006 roku po rozpatrzeniu wniosku Miasta (...) W. odmówił wstrzymania wykonania decyzji Wojewody (...) z dnia 16 września 2004 roku.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją (...) z dnia 16 maja 2005 roku odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 16 września 2004 roku z uwagi na brak jakiegokolwiek wady wskazanej w art. 156 § 1 k.p.a., więc brak podstaw do wycofania powyższej decyzji z obrotu prawnego. (...) stwierdził, iż Prezydentowi Miasta (...) W. nie przysługiwało uprawnienie do dokonania oceny tytułu prawnego do nieruchomości - umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Skoro inwestor spełnił wymagania określone w art. 35 ust. 1, 2 i art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane organ I instancji nie mógł odmówić wydania pozwolenia na budowę.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.(...) W. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w dniu 17 maja 2006 roku wniósł o zmianę ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta (...) W. w zakresie terenu przy ul. (...), obejmującego działki (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 2 601 m² poprzez oznaczenie go jako terenu przeznaczanego pod zabudowę, a nie jak w Studium jako tereny zielone, wskazując, że Studium stoi w oczywistej sprzeczności z umową i skutkuje niemożliwością jej wykonania. Uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanej postaci stanowi naruszenie słusznego interesu spółki oraz godzi w jej prawa jako użytkownika wieczystego.

Miasto (...) W. w dniu 7 czerwca 2006 roku zwróciło się do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z wnioskiem o ponowne rozpoznanie sprawy o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 16 września 2004 roku.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pismem z dnia 13 czerwca 2006 roku skierowanym do Prezydenta Miasta (...) W. proponował zorganizowanie spotkania celem porozumienia w sprawie nieruchomości przy ul. (...).

Pismami z dnia 11 kwietnia oraz 22 czerwca 2006 roku Biuro (...) Miasta (...) W. odniosło się do wniosku (...) w sprawie zmiany wysokości opłaty rocznej wskazując, iż ujawnionym już na etapie postępowania przetargowego głównym założeniem realizacji inwestycji przy ul. (...) były funkcja mieszkalna lub usługowo/biurowa, a nie funkcja kulturalna. Dodatkowo wskazał, że opłata roczna w wysokości 0,3 % odnosi się wyłącznie do sytuacji przeznaczenia nieruchomości na działalność kulturalną, odbywającą się w drodze prowadzenia działalności charytatywnej lub niezarobkowej, tymczasem ze złożonych przez spółkę dokumentów nie wynika, aby prowadziła ona takową działalność. Wobec powyższego stwierdzono, że wniosek z 27 lutego 2006 roku nie zasługiwał na uwzględnienie.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją (...) z dnia 6 lipca 2006 roku utrzymał w mocy swoją poprzednią decyzję z dnia 16 maja 2005 roku podtrzymując wcześniejszą argumentację podkreślając, że należy różnicować prawo do dysponowania nieruchomością w rozumieniu k.c. i kwestię prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego (decyzja (...))

Miasto (...) W. zaskarżyło do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. powyższą decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Skarga ta została oddalona wyrokiem z dnia 4 grudnia 2006 roku (wyrok w sprawie VII SA/Wa 1578/06).

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w dniu 9 października 2006 roku przekazała Delegaturze Biura (...) w Dzielnicy M. Zespół (...) pierwszy tom kolejnego projektu budowlanego wraz z planem zagospodarowania terenu i architekturą.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła do Biura (...) wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na działkach nr (...) z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe oraz hotel. Rada Miasta (...) W. uchwałą nr (...) z dnia 10 października 2006 roku w sprawie Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.(...) W. uchwaliła Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.(...) W.. Zgodnie z tym Studium działki nr (...) przeznaczone były pod, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 29 listopada 2006 roku w sprawie o sygn. akt II C 1883/06 oddalił powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przeciwko Miastu (...) W. o stwierdzenie nieważności § 4 pkt 4 umowy z dnia 29 listopada 2000 roku o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją (...) z dnia 23 października 2007 roku utrzymał w mocy własną decyzję z dnia 23 sierpnia 2007 roku odmawiającą stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 22 marca 2006 roku stwierdzającej nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 8 marca 2005 roku, gdyż nie była ona obarczona żadną wadą rażącego naruszenia prawa.

Biuro (...) Miasta (...) W. pismem z dnia 3 grudnia 2007 roku skierowanym do Dyrektora Biura (...) powołując się na niewywiązywanie się (...) sp. z o.o. w W. wniosło o podjęcie czynności zmierzających do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka (...) w W. pismem z 11 stycznia 2008 roku w piśmie skierowanym do Urzędu Miasta (...) W. Biura (...) ponownie wniosła o przedłużenie okresu wyznaczonego na rozpoczęcie inwestycji przy ul. (...) oraz terminu zakończenia realizacji tej inwestycji oraz nienaliczanie dodatkowych opłat rocznych.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka (...) w W. pismem z dnia 8 października 2008 roku zgłosiła swoje uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym nieruchomości przy ul. (...).

Miasto (...) W. pismem z dnia 24 lutego 2009 roku poinformowało (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o wysokości opłaty, rocznej wskazując kwotę 255000,50 złotych z jednoczesnym wskazaniem terminu płatności do dnia 31 marca 2009 roku.

Pismem z dnia 26 marca 2010 roku powód poinformował pozwanego o wysokości opłaty rocznej wskazując kwotę 255 000,50 złotych z jednoczesnym wskazaniem terminu płatności do dnia 31 marca każdego roku oraz ostrzeżeniem, że uchybienie powyższemu terminowi skutkuje naliczaniem odsetek ustawowych.

Powód pismem z dnia 17 maja 2010 roku wezwał pozwanego do zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2009 i 2010 rok w łącznej wysokości 509 992,53 złotych (254 992,03 złotych za 2009 rok i 255 000,50 złotych za 2010 rok) z odsetkami w wysokości 41485,30 złotych. Jednocześnie powód zaznaczył, iż niniejsze wezwanie jest ostateczne i brak reakcji ze strony pozwanego skutkować będzie skierowaniem na drogę sądową.

Pismem z dnia 3 lutego 2011 roku (...) Sp. z o.o. (...) złożyła do Miasta (...)W. Biura (...) wnioski o zmianę sposobu zagospodarowania i użytkowania nieruchomości na zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości, czyli z budowy obiektu wielofunkcyjnego z dominującą funkcją kultury na budowę obiektu usługowego z funkcją biurową.

W odpowiedzi na powyższe pismo Miasto (...) W. Biuro (...) odpowiedziało, że zmiana sposobu zagospodarowania i użytkowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nastąpić wyłącznie w sytuacji, gdy m.in. użytkownik wieczysty wywiązuje się ze zobowiązań finansowych w stosunku do Miasta (...) W..

Pismem z dnia 25 maja 2011 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 878 012 złotych tytułem opłat rocznych za 2009, 2010 i 2011 rok wraz z odsetkami ustawowymi. Należności te nie zostały uiszczone.

W dniu 29 października 2007 roku następcy prawni poprzednich właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w W. złożyli wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego nr (...) wydanego przez Prezydium Rady Narodowej w m.(...) W. w dniu 29 sierpnia 1953 roku w przedmiocie odmowy przyznania prawa własności czasowej.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. postanowieniem z dnia 7 lipca 2010 roku podjęło z urzędu zawieszono postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego nr (...) wydanego przez Prezydium Rady Narodowej w m.(...) W. w dniu 29 sierpnia 1953 roku.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją (...) z dnia 29 lipca 2011 roku stwierdziło, że orzeczenie administracyjne nr (...)z dnia 29 sierpnia 1953 roku wydane przez Prezydium Rady Narodowej w m.(...) W. odmawiające przyznania dotychczasowym właścicielom i spadkobiercom prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) w stosunku do gruntu związanego z własnością konkretnych lokali mieszkalnych oraz konkretnych lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) zostało wydane z naruszeniem prawa, jednakże wobec zaistnienia nieodwracalnych skutków prawnych nie można stwierdzić jego nieważności w tym zakresie, w pozostałej części stwierdzono nieważność orzeczenia administracyjnego nr (...) z dnia 29 sierpnia 1953 roku jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.(...) W..

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją (...) z dnia 23 lutego 2012 roku uchyliło swoją decyzję z dnia 29 lipca 2011 roku oraz na podstawie art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 156 § 2 k.p.a. i stwierdziło wydanie orzeczenia administracyjnego nr (...) z dnia 29 sierpnia 1953 roku w części gruntu skomunalizowanego odnoszącej się do 12 wskazanych sprzedanych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) wskazanych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...), a także w odniesieniu do części znajdującej się w granicach dawnej nieruchomości (...) nr hip. (...) działki o nr ewid. (...) położonej przy ul. (...), będącej w użytkowaniu wieczystym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka (...) w W. z naruszeniem prawa bez stwierdzenia jego nieważności w tej części z powodu wywołania przez to orzeczenie nieodwracalnych skutków prawnych, na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w pozostałej części stwierdzając wyłącznie w odniesieniu do gruntu skomunalizowanego nieważność ww. orzeczenia administracyjnego jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa - art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.(...) W..

W dniu 25 marca 2012 r. następcy prawni właścicieli przedmiotowych nieruchomości złożyli wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 23 lutego 2012 r. z uwagi na jej wydanie w odniesieniu do osoby nieżyjącej i o ponowne orzeczenie jak w decyzji z dnia 23 lutego 2012 r. przy czym w odniesieniu do następców prawnych zmarłej uczestniczki postępowania.

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą akt XXIV C 1405/08 toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i wydanie przedmiotowej nieruchomości z pozwu Miasta (...) W. z dnia 18 czerwca 2008 roku skierowanego przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce (...). Spór ten nie został dotychczas zakończony.

W dniu 27 października 2011 r. powódka wystąpiła do Prezydenta Miasta (...) W. z wnioskiem o przekształcenie przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Postępowanie to zostało zawieszono postanowieniem z dnia 8 lutego 2012 r. do czasu zakończenia sprawy o sygn. akt XXIV C 1405/08 Sądu Okręgowego w Warszawie w przedmiocie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Jak wskazał, Sąd I instancji powód wywodził swoje roszczenie z łączącej strony umowy użytkowania wieczystego nieruchomości i na tej podstawie domagał się zasądzenia od pozwanej opłat rocznych za lata 2010 i 2011.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie to jest uzasadnione, albowiem w okresie tym strony nadal łączyła umowa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, a pozwana władała tą nieruchomością w sposób niezakłócony przez powoda.

Jednocześnie Sąd I instancji uznał, iż argumentacja przedstawiona w sprawie przez stronę pozwaną, mająca na celu wykazanie niezasadności powództwa, jest argumentacją chybioną.

Sąd Okręgowy stwierdził, że celem zawarcia umowy użytkowania wieczystego jest dla inwestora wejście we władanie nieruchomości bez konieczności ponoszenia pełnych kosztów jej nabycia przy jednoczesnej gwarancji opłacalności czynienia nawet bardzo znacznych nakładów z uwagi na znaczny czas trwania tego stosunku, a z kolei właściciel ma wpływ na sposób zagospodarowania terenu przez jego wskazanie w umowie. Prawo użytkowania wieczystego jest prawem o charakterze celowym - obciążającym użytkownika wieczystego obowiązkiem wykorzystania oddanej mu w użytkowanie wieczyste nieruchomości w sposób określony przez strony w umowie.

Użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej, w związku z czym użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym nieruchomości i w tym charakterze może korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób. W zasadzie jest to korzystanie takie jak właściciela, z tym że nie może uszczuplać prawa własności. Mając na uwadze celowy charakter użytkowania wieczystego stwierdzić należy, że korzystanie najdobitniej przejawia się wznoszeniem budynków i innych urządzeń na gruncie stanowiącym przedmiot użytkowania wieczystego.

Użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu oddanego mu w wyniku zawarcia umowy użytkowania wieczystego w granicach określonych przez: 1) ustawy, 2) zasady współżycia społecznego oraz 3) umowę (art. 233 k.c.).

Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty przez czas trwania swojego prawa uiszcza opłatę roczną. Obowiązek ten precyzuje art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zgodnie, z którym za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne (ust. 1), opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego (ust. 4).

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

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

Jednakże, zdaniem Sądu Okręgowego, dokonane w sprawie ustalenia faktyczne prowadzą do jednoznacznego wniosku, iż pogląd ten nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ brak jest podstaw do przyjęcia, iż strona powodowa swoim bezprawnym zachowaniem uniemożliwiła lub utrudniła pozwanej korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu I instancji za bezprawne zachowanie, powoda nie może zostać uznane podejmowanie przez niego czynności w opisanych powyżej postępowaniach administracyjnych, nawet jeśli podejmowane decyzje były następnie uchylane w toku postępowania odwoławczego. Decyzje te były bowiem

podejmowane w reżimie postępowania administracyjnego przez uprawnione organy. Od bezprawności należy odróżnić odmienną ocenę danej decyzji przez organ wyższej instancji. Fakt, iż decyzje organów powoda okazały się ostatecznie niezasadne w świetle decyzji wyższych instancji nie oznacza, iż decyzje organów powoda miały charakter bezprawny.

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

Dla realizacji celu określonego w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste – wybudowania obiektu wielofunkcyjnego z dominacją funkcji kultury konieczne było dopełnienie wszelkich warunków przewidzianych przez prawo, w tym uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych - o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zatwierdzenia projektu wraz z pozwoleniem na budowę.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie postępowanie administracyjne najpierw w zakresie uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a następnie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego można określić długotrwałym, co jednak samo w sobie nie oznacza bezprawności. Długotrwałość ta była efektem kilku czynników: korzystania przez stronę tych postępowań - Miasto (...) W. z przysługujących mu uprawnień ustawowych do zaskarżania kolejnych decyzji, zwracania się do kolejnych podmiotów o opinię, negatywnym nastawieniem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) do realizacji tej inwestycji, co przejawiało się licznymi pismami i odwołaniami.

Zdaniem Sądu Okręgowego celem przyśpieszenia działania organów administracji pozwana mogła złożyć zażalenie na zachowanie konkretnego organu do organu wyższego stopnia nad nim, a gdyby zażalenie to nie przyniosło oczekiwanych efektów pozostawała jeszcze skarga na bezczynność do wojewódzkiego sądu administracyjnego (art. 37 ustawy z dnia 16 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego, art. 3 § 1 pkt 8 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi w brzmieniu wówczas obowiązującym). Pozwana nie skorzystała z takich środków prawnych.

Abstrahując od powyższego Sąd I instancji stwierdził również, że nie można postawić Miastu (...) W. zarzutu, iż jego działanie było bezprawne, zawinione a do tego celowe, gdyż przeprowadzone postępowanie administracyjne nie pozwala na dokonanie takiej oceny. Miasto (...) W. skorzystało z przewidzianych prawem środków zaskarżenia odwołania, skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego, wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji, wniosku o wstrzymanie wykonania decyzji administracyjnej, co niewątpliwie znacznie wydłużało postępowanie administracyjne, ale nie miało przymiotu działania bezprawnego, jako że prawem strony jest skorzystanie z środków zaskarżenia.

Dodatkowo Sąd I instancji stwierdził, że Miasto (...) W. w niniejszej sprawie występowało w dwóch rolach, a mianowicie jako właściciel nieruchomości przy ul. (...) oraz jako jednostka administracji publicznej. Należy zaś odróżnić działania Miasta (...) W. jako właściciela rozporządzającego swoim mieniem i zawierającego umowę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - wtedy Miasto (...) W. działa w sferze dominium na zasadzie równorzędności z pozostałymi uczestnikami obrotu, od działania Miasta (...) W. poprzez podległe mu jednostki w postępowaniu administracyjnym, czyli w sferze imperium, kiedy to Miasto (...) W. nie jest równorzędnym podmiotem tego postępowania, a wręcz przeciwnie korzysta z przyznanej mu władczości kształtując sytuację (również majątkową) innych jednostek. Działanie w sferze imperium i dominium odróżniają: inny sposób ochrony podmiotów pozostających z państwem w stosunkach prawnych w zależności od sfery, odmienne kompetencje oraz cele działania w zakresie każdej ze sfer.

Sąd Okręgowy wskazał, że umowa z dnia 29 listopada 2000 roku wprost stanowiła, że użytkownik wieczysty jest obowiązany uiszczać opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego stanowiącą 3 % ceny gruntu, tj. 255 000

złoty z góry do dnia 31 marca każdego roku, przy czym brak jest w umowie jakichkolwiek postanowień co do okoliczności skutkujących obniżeniem czy też wyłączeniem obowiązku ponoszenia opłat rocznych, w szczególności strony nie przewidziały, że w okresie kiedy nie jest możliwa realizacja inwestycji i z przyczyn niezależnych od stron (a taką przyczyną jest zapewne czas oczekiwania na wydanie niezbędnych decyzji administracyjnych) opłata roczna mogłaby być inna lub też że nie obowiązuje, natomiast przewidziały, że w przypadku gdy użytkownik wieczysty uchybi terminom do rozpoczęcia i zakończenia realizacji inwestycji właściciel ma prawo do naliczenia dodatkowej opłaty ponad opłatę roczną.

Sąd Okręgowy stwierdził, że obowiązek ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ukształtowany został jako obowiązek bezwzględny, warunkowany jedynie faktem istnienia stosunku prawnego użytkowania wieczystego. Obowiązek uiszczenia opłaty rocznej spoczywa na użytkowniku wieczystym i nie ma znaczenia, czy użytkownik ten korzysta z tej nieruchomości. Jedynie faktyczna niemożliwość korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego na skutek wykonywania praw przez inny podmiot do nieruchomości połączona z korzystaniem z nieruchomości miałyby w przekonaniu Sądu I instancji znaczenie z punktu widzenia żądania właściciela uiszczenia opłaty rocznej.

Korzystanie przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej odbywa się z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela. Obejmuje ono, podobnie jak przy prawie własności posiadanie gruntu oraz pobieranie z niego pożytków i innych dochodów. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie została pozbawiona uprawnień do korzystania z nieruchomości, albowiem posiadała ją, mogła nią rozporządzać, a co najwyżej utrudniona została realizacja celu inwestycyjnego, pozwanej w postaci wniesienia budynku. Za utrudnienie to powód nie ponosi jednak w przekonaniu Sądu I instancji odpowiedzialności, albowiem opóźnienie inwestycji z uwagi na upływ czasu związany z oczekiwaniem na wydanie niezbędnych w procesie budowlanym decyzji administracyjnych należy uznać za przyczynę niezależną od obu stron umowy użytkowania wieczystego. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana jako inwestor budowlany powinna była liczyć się z koniecznością oczekiwania na uzyskanie stosownej decyzji administracyjnej, także z tym, iż może ona być niekorzystna dla niej. Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę, że powód, który w sferze dominium zawarł umowę z pozwaną, był następnie uprawniony w sferze imperium do podejmowania czynności władczych w postępowaniu administracyjnym. Jednak w tym drugim zakresie powód zdaniem Sądu I instancji w żadnym wypadku nie był uprawniony do współdziałania z pozwaną w sposób przewidziany w art. 354 kc, albowiem w ramach postępowania administracyjnego nie wstępował wobec pozwanej jako wierzyciel lub dłużnik.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowi można byłoby przypisać odpowiedzialność za uniemożliwienie lub utrudnienie realizacji przedmiotowej inwestycji tylko wówczas gdyby powód wykorzystując przysługujące mu uprawnienia ze sfery imperium celowo wypływał na tok postępowania administracyjnego tylko po to, aby wywołać tym postępowaniem niekorzystne skutki dla pozwanej na płaszczyźnie łączącego strony stosunku cywilnego. Pozwana jednak takich okoliczności nie udowodniła.

Ponadto przedmiotowe postępowania administracyjne zostały zakończone w końcu 2006 roku, co w przekonaniu Sądu Okręgowego oznacza że, od tego czasu pozwana nie miała już przeszkód do realizacji zamierzeń inwestycyjnych i gdyby podjęła wówczas stosowne czynności mogłaby zrealizować obrany sobie cel - wybudować budynek. Powód zaś domaga się od pozwanej w niniejszej sprawie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu tylko za lata 2010 i 2011, czyli za okres czasu występujący już po kilku latach od chwili ostatecznego zakończenia postępowań administracyjnych. Lata 2010 i 2011 to lata, w których pozwana nie tylko mogła realizować zamierzenia inwestycyjne na nieruchomości, ale gdyby podjęła stosowne działania w 2007 r. to w 2010 r. mogłaby nawet osiągnąć zamierzony cel i wybudować budynek.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu pozwanej, iż powód naruszył przepis art. 354 k.c. poprzez odmowę lub zaniechanie rozpoznania wniosków pozwanej o zmianę treści umowy użytkowania wieczystego z uwagi na czas trwania postępowania administracyjnego. W tym zakresie powód występował wyłącznie w sferze dominium i nie miał jakiegokolwiek obowiązku, podobnie jak każdy inny podmiot prawa, do uwzględniania lub nawet ustosunkowania się do wniosków o zmianę umowy cywilnoprawnej. Powód był w pełni uprawniony do niewykazania inicjatywy w tym

zakresie skoro nie był zainteresowany zmianą umowy. Do takiej zmiany mogło dojść jedynie w przypadku zgody obu stron.

W ocenie Sądu I instancji wszczęcie w dniu 29 października 2007 r. postępowania administracyjnego przez następców prawnych przedwojennych właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w W. celem odzyskania prawa własności w związku z bezprawnymi decyzjami organów z lat 50 - tych XX wieku, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wprawdzie zawierając umowę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste poprzednik prawny powoda zapewnił, że nieruchomość - stanowiącą przedmiot umowy jest wolna od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich (§ 1 pkt 2). Jednakże zapewnienie to było aktualne na moment zawierania umowy, straciło swoją aktualność dopiero w momencie złożenia przez spadkobierców byłych właścicieli wniosku o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego nr (...) wydanego przez Prezydium Rady Narodowej w m.(...) W. w dniu 29 sierpnia 1953 roku tj. w dniu 29 października 2007 roku.

Z kolei bez znaczenia w ocenie Sądu Okręgowego jest okoliczność, iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją (...) z dnia 23 lutego 2012 roku uchyliło swoją decyzję z dnia 29 lipca 2011 roku oraz na podstawie art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 156 § 2 k.p.a. i stwierdziło wydanie orzeczenia administracyjnego nr (...) z dnia 29 sierpnia 1953 roku w części gruntu skomunalizowanego odnoszącej się do 12 wskazanych sprzedanych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) wskazanych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...), a także w odniesieniu do części znajdującej się w granicach dawnej nieruchomości (...) nr hip. (...) działki o nr ewid. (...) położonej przy ul. (...), będącej w użytkowaniu wieczystym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka (...) w W., z naruszeniem prawa, bez stwierdzenia jego nieważności w tej części z powodu wywołania przez to orzeczenie nieodwracalnych skutków prawnych, na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w pozostałej części stwierdzając wyłącznie w odniesieniu do gruntu skomunalizowanego nieważność ww. orzeczenia administracyjnego jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa - art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.(...) W. (decyzja (...) - k. 12-7 akt (...)).

Zdaniem Sądu Okręgowego stan niepewności prawnej wywołany wszczętym postępowaniem przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym był i jest obojętny dla praw i obowiązków pozwanej wynikających z przedmiotowej umowy użytkowania, wieczystego zawartej przez strony, albowiem wynik tego postępowania nie narusza praw pozwanej do tej nieruchomości i nie ma także potencjalnego zagrożenia, ponieważ pozwana chroniona jest rękojmią wiary publicznej ustawy o księgach wieczystych i hipotece, co znalazło zresztą wyraz w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego wskazującym na nieodwracalne skutki prawne komunalizacji (a następnie nacjonalizacji) prywatnego mienia na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.(...)W..

Również za bezpodstawny uznano zarzut pozwanej oparty na przepisie art. 488 k.c., a mianowicie że pozwana jest uprawniona do powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia w postaci uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste do czasu spełnienia świadczenia przez powoda.

Zgodnie z umową łączącą strony powoda obciążało jedno świadczenie - wydanie pozwanej przedmiotowego gruntu do korzystania i powód wywiązał się z tego obowiązku. W ocenie Sądu Okręgowego przepis art. 488 kc nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem powód spełnił świadczenie. Przedmiotem zobowiązania powoda nie było osiągnięcie zamierzeń inwestycyjnych przez pozwaną, ani też wydanie decyzji administracyjnych zezwalających na zabudowę nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, że powód wytaczając powództwo o rozwiązanie umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste uniemożliwił pozwanej realizację inwestycji przy ul. (...) Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo o rozwiązanie użytkowania wieczystego należy do kategorii powództw o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego przez mający zapaść wyrok sądowy. W rezultacie nawet w przypadku wydania przez Sąd w sprawie o sygn. akt XXIV C 1405/08 wyroku rozwiązującego przedmiotową umowę, orzeczenie takie odniesie skutek dopiero

z chwilą wydania takiego wyroku (ex nunc). Tymczasem jest w sprawie bezsporne, iż taki wyrok do końca 2011 r. nie został wydany. W rezultacie w latach 2010 i 2011 strony były nadal związane umową.

Za bez znaczenia Sąd I instancji uznał okoliczność, iż w dniu 27 października 2011 r. pozwana wystąpiła do Prezydenta miasta (...) W. z wnioskiem o przekształcenie przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Jest bowiem bezsporne, iż postępowanie to nie zostało dotychczas zakończone, nie została wydana decyzja o przekształceniu, a zgodnie z przepisem art. 3 ust. 2 tejże ustawy to tego rodzaju przekształcenia dochodzi z dniem, w którym decyzja o przekształceniu stała się ostateczna. Jest zatem oczywiste, iż nie ma prawnej możliwości, aby do takiego przekształcenia doszło z mocą wsteczną, czyli w latach 2010 i 2011 roku.

Sąd Okręgowy uznał, również, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy są także podnoszone przez pozwaną trudności w uzyskaniu środków finansowych na realizację przedmiotowej inwestycji w związku z wątpliwościami co do stanu prawnego nieruchomości banków mających udzielić kredytu na ten cel. Brak środków finansowych stanowi okoliczność, za którą odpowiedzialność ponosi wyłącznie inwestor, czyli pozwana. W ocenie Sądu I instancji przeprowadzone postępowanie nie wykazało, aby powód swoim zachowaniem w sposób bezprawny przyczynił się do trudności pozwanej w pozyskaniu zewnętrznych źródeł finansowania. Ryzyko braku uzyskania kredytu stanowi naturalne ryzyko gospodarcze pozwanej, z którym pozwana powinna się była liczyć. Wątpliwości banków co do stanu prawnej nieruchomości stanowią element tego ryzyka.

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

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można wskazać takich zasad współżycia społecznego, które działając na rzecz strony pozwanej zwalniają ją z zobowiązania wobec strony powodowej. Pozwana jako podmiot profesjonalny powinien liczyć się z konsekwencjami wynikającymi z treści zawartej umowy. Odmienna ocena prowadziłaby do naruszenia podstawowej zasady prawa cywilnego, a mianowicie pacta sunt servanda. Ponadto mimo ostatecznego zakończenia wyżej opisanych postępowań administracyjnych z końcem 2006 r. pozwana do chwili obecnej nie przystąpiła do realizacji inwestycji budowlanej na nieruchomości. Z zeznań reprezentanta samej pozwanej wynika, że pozwana spółka tylko formalnie rozpoczęła budowę na przedmiotowej nieruchomości, natomiast żadne poważne prace nie są tam prowadzone z uwagi na brak środków finansowych. Zdaniem Sądu Okręgowego podmiot, który nie wykonuje należycie swoich zobowiązań umownych nie może powoływać się na zasady współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanej kwotę 510 000 złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi w ten sposób, że od kwoty 255 000 złotych (opłaty rocznej za 2010 rok) od 1 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty i od kwoty 255 000 złotych (opłaty rocznej za 2011 rok) od 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości. Pozwana podniosła zarzuty naruszenia:

1. art. 232, 233 i następne kodeksu cywilnego oraz art. 62 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
2. art. 232, 233 i następne kodeksu cywilnego w związku z art. 474 kc i 487 kc, art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, art. 238 kc, art. 239 kc i art. 487 § 2 kc, w tym poprzez przyjęcie, iż obowiązek wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter bezwzględny;
3. Naruszenie art. 5 ustawy w związku z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece oraz w związku z art. 6 i 7 kpa i art. 232 i następne kodeksu cywilnego oraz art. 27, 29, 62 i 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

4. Naruszenie art. 6, 7, 35 kpa w zw. z art. 32, 33, 82 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, art. 60 i 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu, art. 92 Ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym i art. 1 Ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju miasta (...) W. przestrzennym i art. 2, 7, 32 Konstytucji RP,
5. art. 354 § 2 kc, w szczególności w związku z przepisami art. 2, 7, 32 i w związku z art. 8 Konstytucji RP,
6. art. 5 kc, w szczególności poprzez zasądzenie opłaty rocznej za 2010 i 2011 rok, pomimo wystąpienia okoliczności uzasadniających oddalenie powództwa w całości,
7. art. 231 kc, art. 233 § 1 kpc oraz art. 316 kpc, w szczególności poprzez dowolną i wybiórczą ocenę dowodów, sprzecznie z zasadą logiki, doświadczenia życiowego oraz art. 328 § 2 kpc poprzez lakoniczne i niepełne wskazanie w uzasadnieniu wyroku podstaw rozstrzygnięcia;
8. art. 2, art. 45 Konstytucji RP oraz art. 6 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzonej w R. w dniu 4.11.1950 roku (dalej „Konwencja”), przejawiające się rozpoznaniem sprawy wbrew zasadzie rzetelności z naruszeniem zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne,.

Za bezzasadne należy uznać podniesione przez pozwaną zarzuty naruszenia prawa procesowego. Sąd Okręgowy mógł pominąć w swych ustaleniach faktycznych opinię prof. M. K. dołączoną do sprzeciwu ponieważ dokument ten ma charakter dokumentu prywatnego. Pozasądowa opinia jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń. Ekspertyzę tę należało więc traktować wyłącznie jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę.

Z kolei w ocenie Sądu Apelacyjnego brak było w ogóle podstaw do tego aby na okoliczność zdania świadka W. O., w przedmiocie charakteru działań pracowników powoda względem pozwanej przeprowadzać postępowanie dowodowe. Należy tu zauważyć, że ocena charakteru określonych zdarzeń i zachowań przez świadka w niniejszej sprawie nie mogła stanowić przedmiotu ustaleń faktycznych. To jak świadek oceniał te okoliczności pozostaje bez znaczenia, pozostaje to bowiem jego prywatną opinią, nie jest to zaś fakt mający znacznie dla rozstrzygnięcia sprawy (stan świadomości świadka nie miał wpływu na wynik sprawy). Ocena tego czy działania pracowników powoda podejmowane wobec pozwanego miały wyżej opisany charakter należała w tym przypadku do sądu w ramach oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Abstrahując od powyższego należy zresztą uznać, że dokonana przez Sąd Okręgowy ocena dowodów odpowiada regułom określonym przepisami art. 233 § 1 k.p.c. Odmowa uznania za wiarygodne zeznań złożonych przez Prezesa pozwanej Spółki (...) co do tego, że przyczyną trudności w realizacji inwestycji na nieruchomości oddanej Spółce w użytkowanie wieczyste były celowe działania powoda, jak też zeznaniom świadka M. S. odnoszących się do uciążliwych wymagań stawianych pozwanej przez organy administracji budowlanej w kwestii uzyskania uzgodnień niewielkiego odcinka instalacji ciepłowniczej, była słuszna gdyż zeznania te nie znajdują potwierdzenia w pozostałych dowodach, w szczególności dokumentach obrazujących przebieg postępowań administracyjnych prowadzonych z udziałem pozwanej.

Wbrew zarzutom apelacji uzasadnienie zaskarżonego wyroku w pełni odpowiada również wymogom określonym w art. 328 k.p.c., a zaskarżone orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej, co także czyni bezzasadnym zarzut naruszenia wskazanego wyżej przepisu.

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

Prawo użytkowania wieczystego jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym na rzeczy cudzej, uprawniającym użytkownika wieczystego, jako posiadacza zależnego, do korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób i przyznaniem użytkownikowi ochrony jego prawa w takim zakresie, jak ochrona przysługująca właścicielowi.

Uiszczana przez użytkownika wieczystego na rzecz właściciela nieruchomości opłata roczna, w znacznej części regulowana przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma charakter cywilnoprawny i, jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 lutego 2002 r. I CKN 1516/99 (OSNC 2003/2/23) stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania z gruntu w granicach określonych przez ustawę, zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Apelacyjnego umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie jest umową wzajemną. Zgodnie z art. 487 § 2 k.c. istotnym elementem pozwalającym na uznanie umowy za umowę wzajemną jest ekwiwalentność świadczeń obu stron umowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r. I CSK 607/10, OSNC 2012/3/36).

Należy stwierdzić, że co do zasady przepis art. 5 k.c. może mieć zastosowanie także do żądania właściciela gruntu dotyczącego uiszczenia należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Mając jednak 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.

W uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku z dnia 26 lutego 2002 r. I CKN 1516/99 Sąd Najwyższy uznał zasadność odmowy udzielenia ochrony prawnej żądaniu właściciela zasądzenia pełnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na fakt oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej obciążonej prawem użytkowania na rzecz osoby trzeciej ze wskazaniem, że istota tego prawa od początku uniemożliwiała użytkownikowi wieczystemu korzystanie z gruntu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego realia sprawy niniejszej nie dają podstaw do uznania, iż żądanie powoda jest nadużyciem prawa podmiotowego.

Dla oceny zgodności żądania uiszczenia opłaty rocznej z zasadami współżycia społecznego istotne jest bowiem zachowanie powoda jako właściciela gruntu, a więc ocena działań podejmowanych przez jednostkę samorządu

terytorialnego w sferze cywilnoprawnej, wynikającej z treści zawartej umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

Nie ulega wątpliwości, iż powód wykonał swoje obowiązki wynikające z zawartej z pozwaną umowy, tj. wydał pozwanej przedmiotową nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń i nie podejmował żadnych działań, które faktycznie uniemożliwiłyby pozwanej korzystanie z gruntu.

Tym samym Sąd Apelacyjny nie uznał zasadności zarzutu naruszenia art. 354 § 2 k.c., uznając, iż w sferze działań podejmowanych przez powoda jako właściciela gruntu nie doszło do rażącego naruszenia zasad określonych wskazanym przepisem.

Odrębną natomiast kwestią są okoliczności związane z realizacją na przedmiotowej nieruchomości inwestycji i przebieg postępowań administracyjnych związanych z uzyskaniem przez pozwaną pozwolenia na budowę.

Decyzje wydawane przez Prezydenta m.(...) W. działającego jako organ administracji rządowej nie mogą być bowiem postrzegane jako działania właściciela gruntu w sferze cywilnoprawnej i tym samym działania te w ogóle nie mają znaczenia dla oceny zasadności żądania uiszczenia przez użytkownika wieczystego należnej opłaty rocznej.

Wadliwość działań podejmowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego przy wykonywaniu władzy publicznej może uzasadniać powstanie po stronie tej jednostki odpowiedzialność odszkodowawczą zgodnie z art. 417 k.c., jednak nie ma podstaw do przyjęcia, że może też stanowić podstawę uznania za nadużycie prawa żądania uiszczenia należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Dokonując oceny zasadności roszczeń powoda należy więc mieć na względzie jedynie działania m.(...) W. podejmowane w sferze dominium.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do uznania, iż wystąpienie przez powoda w 2008 r. z żądaniem rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może być uznane za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Nie jest rolą Sądu Apelacyjnego w ramach niniejszego postępowania ocena zasadności tego żądania, należy jednak wskazać, iż zgodnie z postanowieniami umowy z 29 listopada 2000 r. rozpoczęcie inwestycji miało nastąpić w terminie 2 lat, a jej zakończeniu – w terminie lat 5 od dnia zawarcia umowy.

Pierwsza decyzja Prezydenta m.(...)W. odmawiająca zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielania pozwolenia na budowę została wydana w dniu 2 marca 2004 r. a więc niemal 4 lata po zawarciu umowy i do chwili obecnej inwestycja zrealizowana nie została. Oczywiście ocena zasadności wskazanego wyżej żądania nie może abstrahować od przyczyn przedłużającego się postępowania administracyjnego w sprawie wydania zezwolenia na budowę, jednak z punktu widzenia właściciela gruntu istniały podstawy do wystąpienia z żądaniem rozwiązania umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny uznał też, że nie został wykazany związek między wniesieniem pozwu o rozwiązanie umowy a niemożnością uzyskania przez pozwaną kredytu koniecznego na sfinansowanie inwestycji – poza ogólnymi zeznaniami świadków pozwana nie wykazała bowiem, kiedy i do jakich banków kierowała wnioski o udzielenie kredytu i czy podstawą odmowy ich udzielenia był właśnie fakt toczącego się postępowania.

Skoro zatem w sferze cywilnoprawnej powód wykonał wszystko do czego był zobowiązany, a więc wydał pozwanej grunt w stanie wolnym od obciążeń uniemożliwiających korzystanie z gruntu zgodnie z treścią umowy oraz ustawą i zasadami współżycia społecznego, a zdaniem Sądu Apelacyjnego działania powoda podejmowane w sferze imperium jako działania nie związane z prawem własności do przedmiotowego gruntu nie mogą być oceniane w świetle klauzuli generalnej jako mające wpływ na stwierdzenie nadużycia prawa przez właściciela żądającego uiszczenia należnej opłaty rocznej, nie ma podstaw do uznania, że stan niemożności korzystania z prawa użytkowania wieczystego zgodnie

z celem określonym w umowie i osiągnięcia korzyści jest wynikiem bezprawnych działań powoda, czerpiącego korzyści z własnych nieetycznych działań.

Nie ulega wątpliwości, że pozwana nadal pozostaje posiadaczem przedmiotowego gruntu i może z niego korzystać, zaś jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. I CSK 244/08 (OSNC-ZD 2009/3/10) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty niezależnie od tego, czy korzysta on z gruntu.

Z kolei niewątpliwie art. 2 Konstytucji RP gwarantuje określony standard korzystania z praw i wolności obywatelskich, zaś jednym z tych praw jest wyrażone w art. 45 Konstytucji prawo do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd. Realizacja tego prawa oznacza, że każdy ma prawo oczekiwać rozpoznania swojej sprawy w postępowaniu sądowym prowadzonym zgodnie z wyrażonymi wyżej standardami, w szczególności z respektowaniem prawa strony do przedstawienia swojego stanowiska, argumentów i dowodów wykazujących jego zasadność oraz do ich oceny przez sąd i wydania orzeczenia rozstrzygającego spór – realizacja prawa określonego w art. 45 Konstytucji z zachowaniem standardów wyznaczonych art. 2 Konstytucji nie oznacza jednak zapewnienia uzyskania orzeczenia zgodnego z oczekiwaniami strony, a sam fakt rozstrzygnięcia sporu w sposób niekorzystny dla strony nie może uzasadniać postawienia zarzutu sformułowanego przez skarżącą. Pozwana nie wskazała zaś żadnych okoliczności uzasadniających stwierdzenie, że w postępowaniu przed Sądem Okręgowym doszło do naruszenia art. 2 i 45 Konstytucji RP.

Zarzut naruszenia art. 3 k.c. przez zastosowanie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w brzmieniu obowiązującym od dnia 9 października 2011 r.: wskazane przez skarżącą przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. nie były podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, zatem nie mogło dojść w ramach niniejszego postępowania do naruszenia art. 3 k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na przepisie art. 98 k.p.c.