

Sygn. akt VI ACa 129/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Jacek Sadowski (spr.)

Sędziowie: SA Irena Piotrowska

SO del. Marcin Łochowski

Protokolant: stażysta Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Miasta (...) W.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowo akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 maja 2012r.

sygn. akt XXV C 820/10

I. oddala obie apelacje;

II. zasądza od Miasta (...) W. na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 6 375 zł (sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego, w pozostałym zakresie koszty te pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt VIA Ca 129/15

UZASADNIENIE

Miasto (...) W. domagało się w tej sprawie od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej zapłaty kwoty 254.992,03 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia tytułem opłaty rocznej za rok 2009 za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...).

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił częściowo wniesione powództwo i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji.

W dniu 29 listopada 2000 r. między Gminą (...) a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., która następnie została przekształcona w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytowo-akcyjną, została zawarta umowa oddania w użytkowanie wieczyste części niezabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), obejmującej działki o numerach (...) z obrębem (...) o powierzchni łącznej 2601 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Cena nabycia prawa użytkowania wieczystego została ustalona na kwotę osiem milionów pięćset tysięcy złotych. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowiła 25% ceny gruntu i wynosiła dwa miliony sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowiące po 3% ceny użytkowania wieczystego wynosiły po dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych i miały być płatne z góry do dnia 31 marca każdego roku począwszy od roku następnego po podpisaniu umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste. Zgodnie z umową oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste 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. Spółka zobowiązała się do zabudowy nieruchomości obiektem o charakterze nieuciążliwym, powiązanim funkcjonalnie z terenami parkowymi, oraz do wybudowania przed rozpoczęciem realizacji właściwej inwestycji drogi pożarowej o utwardzonej nawierzchni o szerokości 4,5 metra, przylegającej do zachodniej granicy działki numer (...), a następnie biegnącej dalej wzdłuż północnej ściany budynku mieszkalnego przy ulicy (...), a także do utworzenia 30 miejsc parkingowych ogólnodostępnych, nieobjętych bilansem przyszłej inwestycji. Pozwana spółka była obowiązana do rozpoczęcia realizacji inwestycji w ciągu dwóch lat i do jej zakończenia w ciągu pięciu lat od daty zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W przypadku niedotrzymania tych terminów przez spółkę m. (...) W. miało prawo do naliczania dodatkowych opłat rocznych, ustalonych zgodnie z art. 63 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 30 października 2001 r. Burmistrz Gminy (...) wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji pozwanego. Z treści decyzji wynikało m. in., że nieruchomość położona jest w układzie urbanistycznym objętym ochroną prawną konserwatora zabytków oraz że postanowieniem z dnia 24 października 2001 r., po ponownym rozpatrzeniu sprawy, uzgodniono pod względem konserwatorskim przedstawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji prowadzonej przez spółkę. Decyzją z dnia 2 marca 2004 r. Prezydent m. (...) W. odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwanej spółce pozwolenia na budowę. W uzasadnieniu wskazał, że przedłożony przez spółkę projekt jest niezgodny z posiadanym prawem do terenu. Decyzją z dnia 8 kwietnia 2004 r. Wojewoda (...) po rozpatrzeniu odwołania pozwanej spółki uchylił tę decyzję i przekazał sprawę Prezydentowi m. (...) W. do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu Wojewoda (...) wskazał, że w toku postępowania Prezydent nie wydał postanowienia nakładającego na spółkę obowiązek usunięcia uchybień projektu. Brak było również podstaw prawnych do zwrócenia się o opinię do Biura (...). Wojewoda (...) wskazał również na błędnie powołane podstawy prawnej decyzji Prezydenta m. (...) W.. W dniu 27 lipca 2004 r. Prezydent m. (...) W. ponownie wydał decyzję odmawiającą pozwanej spółce zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. W uzasadnieniu wskazał, że nadal stoi na stanowisku, że spółka nie ma prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz że przedłożony projekt jest niezgodny z posiadanym prawem do terenu. Decyzją z dnia 16 września 2004 r. po rozpatrzeniu odwołania spółki Wojewoda (...) uchylił decyzję Prezydenta m. (...) 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 ulicy (...) róg (...) w W.. W ocenie Wojewody (...) projekt budowlany był zgodny z wymogami decyzji o warunkach zabudowy, inwestor przedłożył wszelkie wymagane uzgodnienia i opinie. Inwestycja została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a projektowany budynek jest budynkiem średniowysokim w rozumieniu § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na decyzję Wojewody (...) powód złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W.. Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2006 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę. W uzasadnieniu wskazał, że m. (...) W. nie ma interesu prawnego do wniesienia skargi. Nie może ono wywodzić

swojego interesu z racji bycia właścicielem nieruchomości, na której ma być realizowana planowana inwestycja, ponieważ utraciło prawo do władania tą nieruchomością z chwilą oddania jej w użytkowanie wieczyste, a ewentualne roszczenia związane z umową ustanawiającą prawo wieczystego użytkowania mogą być dochodzone wyłącznie w postępowaniu cywilnym. Stosunek, jaki łączy m. (...) W. i inwestora jest stosunkiem cywilnoprawnym, nie istnieje natomiast stosunek administracyjnoprawny, którego stroną byłoby m. (...) W.. Ponadto WSA wskazał, że w doktrynie i orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego utrwalony jest pogląd, że powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego właściwości do orzekania w sprawie indywidualnej w formie decyzji administracyjnej, niezależnie od tego, czy nastąpiło na podstawie ustawy, czy w drodze porozumienia, wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę jej interesu prawnego w trybie postępowania administracyjnego czy też sądownoadministracyjnego.

Decyzją z dnia 16 maja 2006 r. Główny Inspektor (...), po rozpoznaniu wniosku m.(...) W., odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 16 września 2004 r. W uzasadnieniu wskazał, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawa badania tytułu prawnego do nieruchomości, dokumentem kluczowym jest oświadczenie inwestora o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ponadto ocenił, że podnoszony przez m. (...) W. fakt, że planowany sposób zabudowy wynikający z projektu budowlanego jest niezgodny z treścią prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, przez co doszło do rażącego naruszenia art. 233 k.c., może być ewentualnie przedmiotem postępowania cywilnego. Miasto (...) W. wniosło o ponowne rozpatrzenie sprawy. Decyzją z dnia 6 lipca 2006 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy swoją decyzję z dnia 16 maja 2006 r.

W dniu 20 kwietnia 2005 r. pozwana spółka złożyła do Prezydenta m. (...) W. za pośrednictwem Delegatury Biura (...) w Dzielnicy (...) skargę na zaniechanie czynności służbowych przez urzędników samorządowych, w tym Naczelnika Delegatury Biura (...) w Dzielnicy (...). Wobec przedłużającego się postępowania administracyjnego związanego z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę pozwana spółka wielokrotnie zwracała się do m. (...) W. o zmianę umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego w zakresie terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji określonej w umowie. Miasto (...) W. nie udzielało odpowiedzi na te wystąpienia spółki, wobec czego do zmiany umowy nie doszło.

W maju 2006 r. zostało wyłożone do wiadomości publicznej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. (...) W., w którym obszar obejmujący nieruchomość oddaną spółce w użytkowanie wieczyste przeznaczony był pod tereny zielone, a nie, jak stanowiła decyzja o warunkach zabudowy, tereny mieszkalno-usługowe. Spółka wniosła o wprowadzenie zmian w tym studium przez przywrócenie obszarowi obejmującemu przedmiotową nieruchomość przeznaczenia pod zabudowę mieszkalno-usługową. W październiku 2008 r. m. (...) W. podało do publicznej wiadomości projekt planu zagospodarowania przestrzennego przewidujący przeznaczenie nieruchomości oddanej spółce w użytkowanie wieczyste pod zabudowę, jednak przewidujący niekorzystny dla planowanej inwestycji wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Spółka wystąpiła z wnioskiem o wprowadzenie do projektu planu korekt tych parametrów w celu uzyskania optymalnych warunków realizacji inwestycji.

W dniu 29 października 2007 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości, której część stanowi grunt oddany spółce w użytkowanie wieczyste, o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej Prezydium Rady Narodowej w m. (...) W. z 29 sierpnia 1953 r. odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) nieruchomości (...) położonej w W. przy ulicy (...) oznaczonej w dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. (...) W. numerem hipotecznym (...) na rzecz byłych właścicieli. Nieruchomość, której dotyczy wniosek, w części pokrywa się z nieruchomością oddaną pozwanej spółce spółce w użytkowanie wieczyste. Decyzją z dnia 29 lipca 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło, że powyższe orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej wydane zostało w części z naruszeniem prawa oraz w części stwierdziło jego nieważność.

W dniu 30 maja 2008 r. zostało z urzędu wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Wojewodę (...) w dniu 16 września 2004 r. Decyzją z dnia 29 lipca 2009 r. Prezydent m. (...) W. umorzył to postępowanie jako bezprzedmiotowe.

W dniu 18 czerwca 2008 r. m. (...) W. wytoczyło przeciwko spółce powództwo o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i wydanie nieruchomości. W toku tego postępowania m. (...) W. i pozwana spółka podejmowały próby polubownego zakończenia sporu, nie przyniosło to jednak rezultatów. W dniu 4 lutego 2011 r. pozwana spółka złożyła wniosek o zmianę sposobu zagospodarowania i użytkowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Miasto (...) W. odmówiło zgody. W dniu 27 października 2011 r. pozwana spółka złożyła wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 stycznia 2012 r. postępowanie w sprawie o rozwiązanie użytkowania wieczystego zostało zawieszono i z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Postanowieniem z dnia 8 lutego 2012 r. postępowanie administracyjne o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność zostało zawieszono z uwagi na toczące się postępowanie sądowe w sprawie o rozwiązanie użytkowania wieczystego.

Koszt planowanej przez pozwaną spółkę inwestycji wynosił nie mniej niż 30 milionów złotych. Spółka nie dysponowała taką sumą pieniędzy, wobec czego ubiegała się o kredyt bankowy. Wszystkie banki, do których zwróciła się pozwana, odmówiły udzielenia kredytu z uwagi na ryzyko związane ze sporami administracyjnymi i sądowymi między spółką jako użytkownikiem wieczystym, a m. (...) W. jako właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Największy wpływ na negatywne decyzje banków miał fakt trwania procesu o rozwiązanie użytkowania wieczystego oraz upływ terminów wskazanych w umowie na rozpoczęcie i zakończenie inwestycji, które mimo przedłużających się postępowań administracyjnych, nie zostały zmienione.

Pozwana spółka nie uiściła opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2009.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych sąd okręgowy uznał, że roszczenia powoda nie zasługują na ochronę w pełnym rozmiarze. Jak wskazał, roszczenie właściciela gruntu o zapłatę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega ocenie nie tylko z punktu widzenia przepisów o użytkowaniu wieczystym, lecz także w świetle klauzul generalnych zawartych w art. 5 k.c. Pozwana spółka podnosiła, że żądanie zapłaty nieuiszczonej opłaty rocznej, dochodzone w niniejszej sprawie, stanowi nadużycie prawa przez m. (...) W., wskazując, że na skutek bezprawnych działań właściciela gruntu nie mogła zrealizować w terminie inwestycji w postaci wybudowania budynku o przeważającej funkcji kultury. Zdaniem sądu okręgowego tego rodzaju zarzuty mogą stanowić przesłanki oceny żądania uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z punktu widzenia zasad współżycia społecznego z uwzględnieniem legalności działań powoda jako właściciela nieruchomości w sferze imperium. Odmiennie stanowisko prowadziłoby bowiem do nieusprawiedliwionego usunięcia stosunków prawnych związanych z użytkowaniem wieczystym spod działania normy art. 5 k.c. Należy bowiem zauważyć, że sytuacja dwoistej roli właściciela gruntu w tych stosunkach jest ich immanentną cechą wynikającą z tego, że zgodnie z treścią art. 232 § 1 k.c. przedmiotem prawa użytkowania wieczystego mogą być jedynie gruntu należące do Skarbu Państwa lub do jednostek samorządu terytorialnego, czyli podmiotów prawa publicznego i cywilnego jednocześnie. Oczywiście jest zatem, że w każdym przypadku właściciel gruntu będzie występował w podwójnej roli i że nie może z tego tytułu być w jakimkolwiek stopniu zwolniony z odpowiedzialności za skutki wszystkich swoich działań związanych z realizacją postanowień umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy w ocenie sądu okręgowego żądanie powoda nie zasługuje na ochronę w pełnym rozmiarze, gdyż jego dochodzenie narusza zasady współżycia społecznego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że jedynym powodem niewykonania przez pozwaną umownego obowiązku wybudowania na przedmiotowej nieruchomości budynku o cechach ustalonych w umowie, było wadliwe i bezprawne postępowanie Prezydenta m. (...) W. jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, będącego zarazem organem wykonawczym powoda. Z dołączonych do akt sprawy decyzji w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę oraz decyzji organów II instancji wynika, że od początku postępowania administracyjnego przyjęto nieuprawnione stanowisko, że niezgodność projektu budowlanego z treścią oferty złożonej w przetargu stanowi podstawę do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę. Koncepcja złożona przez inwestora do przetargu jest pozbawiona jakichkolwiek szczegółów i nie może być traktowana jako podstawa do wykonania projektu budowlanego inwestycji, z uwagi na to, iż w myśl obowiązujących przepisów podstawą taka jest dopiero decyzja ustalająca

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Nieprawidłowość tego stanowiska została dostrzeżona zarówno przez Wojewodę (...), jako organ odwoławczy, jak również przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, jako organ nadzorczy. Ponadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wskazał, że powód po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nie ma interesu prawnego pozwalającego mu na wszczęcie jakiegokolwiek postępowania administracyjnego dotyczącego wykonywania umowy użytkowania wieczystego. Wadliwe postępowanie Prezydenta m.(...) W., zdaniem sądu okręgowego, polegało również na uznaniu, że pozwana spółka nie ma prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz że przedłożony projekt jest niezgodny z posiadanym prawem do terenu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma bowiem prawa badania tytułu prawnego do nieruchomości, dokumentem kluczowym jest oświadczenie inwestora o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zaś złożony projekt budowlany był zgodny z wymogami decyzji o warunkach zabudowy, inwestor przedłożył wszelkie wymagane uzgodnienia i opinie. Jak wskazał sąd okręgowy, bezprawna odmowa udzielenia pozwolenia na budowę oraz lekceważenie wniosków i próśb pozwanej o przedłużenie terminu na wniesienie budynku stanowią zespół działań m. (...) W., który doprowadził do sparaliżowania działań pozwanej, która w takiej sytuacji nie mogła uzyskać kredytu koniecznego do realizacji tak dużej inwestycji. Wytoczenie powództwa o rozwiązanie użytkowania wieczystego jeszcze bardziej pogorszyło sytuację pozwanej. Ponadto powód nie rozpatrzył także wniosku pozwanej o zmianę umowy w zakresie przeznaczenia gruntu, uzasadniając to trwaniem postępowań administracyjnych wszczętych z jego inicjatywy. Ten cały ciąg działań powoda doprowadził do stanu, w którym pozwana nie jest w stanie wywiązać się z obowiązku wybudowania budynku ustalonego w umowie, natomiast pozostaje obowiązana do uiszczania opłaty rocznej. Treść zaś przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami pozwala stwierdzić, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z nieruchomości, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Niewątpliwie zaś na skutek bezprawnych działań m. (...) W. powstał dla pozwanej stan niemożności korzystania ze służącego jej prawa użytkowania wieczystego zgodnie z celem określonym w umowie. Jedynym w istocie podmiotem korzystającym z zaistniałej sytuacji jest m. (...) W., które otrzymało kwotę ponad 4 milionów złotych z opłaty wstępnej i kolejnych opłat rocznych uiszczonych przez pozwaną jednocześnie swoimi działaniami niwecząc prawo pozwanej. Takie działanie pozostaje w jaskrawej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Niewątpliwie za niedopuszczalne uważa się powszechnie w społeczeństwie czerpanie korzyści z własnych nieetycznych bądź bezprawnych działań (zasada rekryminacji). Ma ona charakter wszechprzenikający system nie tylko prawa cywilnego, lecz także pozostałe gałęzie prawa. W okolicznościach niniejszej sprawy to właśnie m. (...) W. otrzymałoby w sposób sprzeczny z tą zasadą korzyść w postaci całej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, z którego nie może korzystać pozwana. Jak nadto wskazał sąd okręgowy, dochodzenie przez powoda roszczenia o zapłatę należało także uznać za zachowanie sprzeczne z zasadą współżycia społecznego, rozumianą jako konieczność opierania się uprawnionego na względach słuszności, oraz kierowania się w działaniu dobrymi obyczajami i dobrą wiarą. Tych wymogów nie może całkowicie przysłaniać niezbędną staranność i troska podmiotów prawa publicznego, niewątpliwie konieczna dla ochrony interesów fiskalnych Państwa. Podmioty należące i do tej kategorii muszą w swych zachowaniach kierować się także usprawiedliwionym przekonaniem, że, dbając o interes powszechny nie krzywdzą nikogo swoim postępowaniem. Wymóg ten wydaje się oczywisty w świetle art. 2 Konstytucji, zgodnie z którym urzeczywistnianie zasad sprawiedliwości społecznej jest obowiązkiem Rzeczypospolitej Polskiej, będącej demokratycznym państwem prawa. Zarazem w ocenie sądu okręgowego nie zachodziły podstawy, aby roszczenie powoda uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w całości. Mimo bowiem niekorzystnej sytuacji, pozwana wciąż dysponuje gruntem. Dodatkowo od dnia 27 października 2011 roku pozwana spółka ubiega się o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Świadczy to zdaniem sądu okręgowego o tym, że dla pozwanej nieruchomość ta posiada określoną przydatność inwestycyjną bądź ekonomiczną a status prawny użytkownika powołuje ona jako argument na rzecz uzyskania prawa silniejszego, tj. prawa własności. Skoro zatem pozwana podjęła decyzję, mimo możliwości zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, o trwaniu w tym stosunku prawnym przez prawie 12 lat, pomimo niemożności korzystania z gruntu w sposób określony w umowie, w celu zapewnienia sobie prawa trwalszego, to powinna ponosić związane z tym odpowiednie ciężary finansowe. Ponadto sąd okręgowy podniósł, że pozwana spółka nie podjęła wszystkich dopuszczalnych prawem i koniecznych działań w celu przyspieszenia postępowań w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, w szczególności nie korzystała z instytucji prawa

administracyjnego służących zwalczaniu przewlekłości postępowań w postaci zażalenia na bezczynność organu lub skargi do sądu administracyjnego. Należy także zauważyć, że także inne organy niż Prezydent m. (...) W. przyczyniły się do długotrwałości postępowań administracyjnych w tej sprawie.

Z tych wszystkich względów sąd okręgowy uznał za usprawiedliwione obciążenie pozwanej obowiązkiem zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w części wynoszącej 50.000 złotych.

Wydany wyrok został zaskarżony przez obie strony.

Strona powodowa zaskarżyła wyrok sądu okręgowego w części oddalającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu i wniosła o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanego kwoty 204.992,03 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty. W apelacji zawarte zostały następujące zarzuty:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 80 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane w związku z art. 232 k.c. oraz art. 5 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, a także w związku z art. 65 § 2 k.c. przez niewłaściwą wykładnię umowy zawartej w dniu 29 listopada 2000 r. i przyjęcie, że działania (zaniechania) organu wykonawczego m.(...) W. jako organu administracyjnego w ramach postępowań dotyczących wydawania decyzji administracyjnych koniecznych do realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę), w których to postępowaniach stroną był użytkownik wieczysty (pозwany), przekładają się bezpośrednio na sposób wykonywania przez miasto(...) W., jako właściciela, umowy użytkowania wieczystego oraz rzutują na zasadność roszczenia miasta (...) W. wywodzonego z przysługującego mu prawa własności oraz mogą przesądzać o nadużywaniu przez miasto (...) W. przysługującego mu prawa podmiotowego w postaci roszczenia o zapłatę opłaty rocznej;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 233 k.c. oraz art. 354 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż współdziałanie właściciela nieruchomości z użytkownikiem w wykonywaniu umowy użytkowania wieczystego rozciąga się także działania (zaniechania) organu wykonawczego miasta (...) W. dokonywane w sferze imperium w ramach postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste;

3. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, podczas gdy sąd orzekający w I instancji nie wskazał konkretnej zasady, z którą roszczenie powoda byłoby sprzeczne, a nadto nie wziął po uwagę, że art. 5 k.c. może być stosowany jedynie w wyjątkowych sytuacjach;

4. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisów art. 71 ust. 1 i ust. 4 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 238 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie w związku z art. 65 § 2 k.c. przez niewłaściwą wykładnię umowy zawartej w dniu 29 listopada 2000 r. i przyjęcie, że na żądanie właściciela zapłaty opłaty rocznej w wysokości wiążącej strony stosunku użytkowania wpływają okoliczności niezwiązane z treścią stosunku użytkowania wieczystego.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok sądu okręgowego w części uwzględniającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie w zaskarżonej części wyroku i przekazanie sprawy sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania. W apelacji pozwanej spółki zawarte zostały następujące zarzuty:

1) naruszenie art. 5 kc w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności poprzez uznanie, iż oddalenie powództwa w całości spowoduje utratę prawa podmiotowego powoda oraz poprzez zasądzenie części opłaty rocznej za 2009 rok;

2) naruszenie art. 2 i 45 Konstytucji RP oraz art. 3 kc, w szczególności poprzez zastosowanie do niniejszej sprawy ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w brzmieniu obowiązującym od dnia 9 października 2011 roku,

3) naruszenie art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, art. 239 kc i art. 487 § 2 kc poprzez przyjęcie, iż przepisów prawa o umowach wzajemnych nie stosuje się do umów o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a obowiązek zapłaty opłaty rocznej ciąży na użytkowniku wieczystym już z samego faktu nabycia tego prawa;

4) naruszenie art. 354 § 2 kc poprzez jego wadliwą wykładnię lub zastosowania w sprawie,

5) naruszenie art. 233 § 1 kpc oraz art. 316 kpc, w szczególności poprzez dowolną ocenę dowodów, sprzecznie z zasadą logiki, doświadczenia życiowego, a także poprzez uwzględnienie przy orzekaniu w niniejszej sprawie skali działalności gospodarczej pozwanego, w sytuacji, gdy w aktach sprawy brak jest dowodu wskazującego na rozmiar i skalę takiej działalności;

6) naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez lakoniczne wskazanie w uzasadnieniu wyroku na jakiej podstawie sąd zasądził na rzecz Powoda kwotę 50.000 złotych oraz dlaczego sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej niektórym dowodom, w tym zeznaniom św. M. S. i wyjaśnieniom W. O.;

7) naruszenie art. 2, art. 45 Konstytucji RP oraz art. 6 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzonej w Rzymie w dniu 4.11.1950 roku przejawiające się rozpoznaniem sprawy wbrew zasadzie rzetelności z naruszeniem zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2013 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uwzględnił apelację powoda i zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 204 992,03 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1.04.2009 r. do dnia zapłaty oraz w punkcie III w ten sposób, że zasądził na rzecz powoda kwotę 19 950 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Apelacja pozwanego oddalona została natomiast w całości.

Jak wskazał sąd apelacyjny, okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniały zastosowania art. 5 k.c. i tym samym uwzględnienia zarzutów pozwanego opartych na konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego. Mając na względzie charakter opłaty rocznej, jako świadczenia nierozzerwalnie związanego z trwaniem ograniczonego prawa rzeczowego, stosowanie art. 5 k.c. należy ograniczyć do okoliczności szczególnych, związanych z działaniami podejmowanymi przez właściciela gruntu i zmierzającymi do faktycznego pozbawienia użytkownika wieczystego możliwości korzystania z gruntu zgodnie z ustawą, zasadami współżycia społecznego i umową o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Tak więc dla oceny zgodności żądania uiszczenia opłaty rocznej z zasadami współżycia społecznego istotne jest 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. Natomiast decyzje wydawane przez Prezydenta m.(...) W., działającego jako organ administracji rządowej, nie mogą być postrzegane jako działania właściciela gruntu w sferze cywilnoprawnej i tym samym działania te 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 co najwyżej uzasadniać powstanie po stronie tej jednostki odpowiedzialność odszkodowawczej, zgodnie z art. 417 k.c. Dokonując oceny zasadności roszczeń powoda należy więc mieć na względzie wyłącznie działania m.(...) W. podejmowane w sferze dominium. W tym zakresie zaś stronie powodowej nie można przypisać działań, które mogłyby stanowić podstawę do zastosowania w tej sprawie konstrukcji przewidzianej w art. 5 k.c.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2014 r., po rozpoznaniu skargi kasacyjnej pozwanej spółki, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok sądu apelacyjnego i sprawę przekazał sądowi apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy nie podzielił stanowisko sądu apelacyjnego co do niemożności uwzględnienia przy konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego działań podjętych w stosunku do użytkownika wieczystego na podstawie przepisów prawa administracyjnego przez organ administracji publicznej, który jest tożsamy z organem uprawnionym do działania w imieniu właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jako osoby prawa prywatnego. Jak wskazał, skoro w okolicznościach tej sprawy Prezydent m.(...) W., jako organ administracji publicznej rozpoznający sprawę o wydanie pozwanej pozwolenia na budowę, mający wiedzę o jej zamierzeniach inwestycyjnych wynikających z zawarcia umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego, uchybił terminom załatwienia sprawy w postępowaniu administracyjnym, a treść rozstrzygnięcia kształtował dwukrotnie, nie bacząc na odmienne wskazania organu wyższej instancji, z uwzględnieniem okoliczności świadczących o zamiarze oddziaływania na użytkownika wieczystego z pozycji właściciela nieakceptującego jego planów inwestycyjnych, to takie działanie może być ocenione w ramach stosunku cywilnoprawnego łączącego strony i w związku z zarzutem nadużycia prawa do żądania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Sąd Najwyższy odwołał się również do swoich wcześniejszych judykatów, w których stwierdzono, że 5 k.c. ma zastosowanie także w stosunkach między publicznymi osobami prawnymi, zaś przez prawo podmiotowe w rozumieniu art. 5 k.c., którego wykonywanie może być nadużyte należy rozumieć każde uprawnienie materialnoprawne, któremu przyznano środki prawne dla jego ochrony. Osoba, korzystająca dla wykonania swego prawa podmiotowego z tych legalnych środków, może go nadużyć. Ponadto Sąd Najwyższy odwołał się również do stanowiska Trybunału Konstytucyjnego, który opowiedział się za stosowaniem art. 5 k.c. do wszystkich praw podmiotowych. Tak więc w ocenie Sądu Najwyższego art. 5 k.c. może być w tej sprawie zastosowany do oceny działania właściciela nieruchomości, który żąda od użytkownika wieczystego opłat rocznych, w warunkach gdy tenże użytkownik stawia właścicielowi zarzut, że swoim postępowaniem uniemożliwia mu korzystanie z nieruchomości w celu, dla zrealizowania którego ustanowione zostało to prawo. Co do zasady, w ramach oceny na podstawie art. 5 k.c. roszczenia właściciela nieruchomości o zapłatę opłaty rocznej przez jej użytkownika wieczystego mają znaczenie te jego czynności uniemożliwiające zrealizowanie celu ustanowienia tego prawa, które podejmowane są w ramach stosunku cywilnoprawnego i w oparciu przepisy tej gałęzi prawa, ale nie można wykluczyć, że oceną tą objęte zostaną także działania organu reprezentującego właściciela i korzystającego też z kompetencji publicznoprawnych, podjęte na podstawie prawa administracyjnego i mające cechy władcze.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy uchylił wyrok sądu apelacyjnego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając sprawę ponownie sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Niezasadna jest apelacja strony powodowej. Zarzuty w niej zawarte opierają się na generalnym założeniu, zgodnie z którym decyzje administracyjne wydawane przez Prezydenta m.(...) W., działającego jako organ administracji rządowej, nie mogą być postrzegane jako działania właściciela gruntu w sferze cywilnoprawnej i tym samym działania Prezydenta m.(...) W., jako organu administracyjnego, nie mają znaczenia dla oceny zasadności żądania uiszczenia przez użytkownika wieczystego należnej opłaty rocznej. Niezasadne jest bowiem zarówno podmiotowe utożsamianie miasta (...) W., jako właściciela gruntu z jego organem wykonawczym – Prezydentem m.(...) W., jako i przenoszenie na płaszczyznę relacji cywilnoprawnych ocen działań władczych podejmowanych w ramach sfery imperium. W efekcie, jak wywodził skarżący, dla oceny zarzutu naruszenia art. 5 k.c. znaczenie mogą mieć jedynie działania właścicielskie powoda w sferze dominium.

Powyższe poglądy zakwestionowany został wprost w wydanym w niniejszej sprawie wyroku kasatorskim Sądu Najwyższego. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wyraził pogląd prawny, zgodnie z którym w ramach oceny na podstawie art. 5 k.c. roszczenia właściciela nieruchomości o zapłatę opłaty rocznej przez użytkownika wieczystego mogą zostać wzięte pod uwagę także działania organu reprezentującego właściciela nieruchomości korzystającego z kompetencji publicznoprawnych, podjęte na podstawie prawa administracyjnego i mające cechy władcze. Powyższą wykładnią wskazującą na szeroki zakres przedmiotowy art. 5 k.c. sąd apelacyjny jest związany przy ponownym rozpoznawaniu tej sprawy (art. 398²⁰ k.c.). Wskazać należy ponadto, że analogiczny pogląd, dopuszczający szeroki zakres przedmiotowy konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego już uprzednio obecny był w orzecznictwie Sądu

Najwyższego. W wyroku z 16 marca 2012 r., IV CSK 322/11, Sąd Najwyższy uznał, że art. 5 k.c. ma zastosowanie także w stosunkach między publicznymi osobami prawnymi. Z kolei w wyroku z 11 maja 2012 r., II CSK 540/11, stwierdził, że przez prawo podmiotowe w rozumieniu art. 5 k.c., którego wykonywanie może być nadużyte należy rozumieć każde uprawnienie materialnoprawne, któremu przyznano środki prawne dla jego ochrony. Także Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 17 października 2000 r., SK 5/99 opowiedział się za stosowaniem art. 5 k.c. do wszystkich praw podmiotowych. Poglądy te przytoczone zostały również w wydanym w tej sprawie wyroku kasacyjnym Sądu Najwyższego.

Tym samym za niezasadne uznać należy zarzuty zawarte w punktach 1, 2 i 4 apelacji strony powodowej bazujące na wskazanej powyżej wykładni skarżącego, która w sposób wąski ujmuje zakres przedmiotowy art. 5 k.c. Trafnie zarazem sąd okręgowy uznał, że działania organu wykonawczego powoda (Prezydenta m.(...) W.) jako organu administracyjnego w ramach postępowań w przedmiocie wydania decyzji administracyjnych koniecznych do realizacji inwestycji na nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego mają znaczenie dla oceny, w kontekście art. 5 k.c., sposobu wykonywania przez powoda, jako właściciela nieruchomości i strony umowy o użytkowanie wieczyste, uprawnień wynikających z tej umowy. Ocena podejmowanych przez Prezydenta m. (...) W. działań administracyjnych w sprawie warunków zabudowy oraz zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwanej spółce pozwolenia na budowę, a także dalszych działań związanych z opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. (...) W., w którym obszar obejmujący nieruchomość oddaną spółce w użytkowanie wieczyste przeznaczony był pod tereny zielone, a nie, jak stanowiła decyzja o warunkach zabudowy, tereny mieszkalno-usługowe, a także przedłożenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego, zasadnie doprowadziła sąd okręgowy do wniosku, że działania te skutkowały negatywnie na możliwość wykonywania przez pozwaną spółkę jej zamierzeń inwestycyjnych, określonych w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego. Tym samym powinny być ocenione negatywnie w ramach stosunku cywilnoprawnego łączącego powoda z pozwanym i uzasadniać podnoszony przez stronę pozwaną zarzut nadużycia prawa od żądania w pełnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Rozważania sądu okręgowego w tym zakresie sąd apelacyjny podziela. Niezasadny jest przy tym zawarty w apelacji powoda zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez nieskonkretyzowanie zasad, z którymi działania powoda podejmowane w sferze dominium i imperium były sprzeczne. Zarzut ten pozostaje w sprzeczności z treścią uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Sąd okręgowy wskazał bowiem na naruszenie poprzez działania pozwanego ogólnej zasady ze sfery prawa, ale również moralności, zgodnie z którą nikt nie może korzystać (odnosić korzyści) ze swoich niegodziwych (sprzecznych z prawem i dobrymi obyczajami) działań. Za takie sprzeczne z prawem i dobrymi obyczajami działania powoda sąd okręgowy uznał wskazane powyżej działania z zakresu prawa budowlanego (dwukrotne wydawanie uchylanych, a w konsekwencji zmienionych przez organ wyższej instancji, decyzji odmawiających wydania pozwolenia na budowę, których treść pozostawała w sprzeczności ze wskazaniem organu wyższej instancji i które niezgodnie z prawem kwestionowały w istocie plany inwestycyjne pozwanego, odwlekanie i przewlekanie załatwienia spraw powoda) oraz z zakresu procedury planistycznej (zaprojektowanie jako terenów zielonych terenu oddanego pozwanemu w użytkowanie wieczyste w celach inwestycyjnych, czy też następnie zmiana tej kwalifikacji w planie zagospodarowania przestrzennego przy przyjęciu jednak parametrów niezgodnych ze wskaźnikami planowanej przez pozwaną spółkę inwestycji). Trafnie również sąd pierwszej instancji wskazał, że powyższe działania powoda w sposób istotny utrudniającej pozwanemu osiągnięciu celów objętych umową o ustanowienie użytkowania wieczystego i tym samym możliwości korzystania z nieruchomości w sposób wyznaczony treścią tej umowy, mogą być uznane za sprzeczne z zasadą wykonywania zobowiązań, w tym wypadku obowiązków ustawowych i umownych wynikających ze stosunku prawnego użytkowania wieczystego, zgodnie z zasadami lojalności, słuszności i dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym.

Z tych względów apelacja strony powodowej jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Niezasadna jest również apelacja pozwanego.

Niezasadnie skarżący zarzuca naruszenie przez sąd okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 316 k.p.c. Przy czym zarzut dotyczący naruszenia art. 316 k.p.c., bez wskazania zresztą, który z paragrafów tego przepisu stanowi przedmiot zarzutu, nie został przez skarżącego w żaden sposób uzasadniony. Nie jest więc możliwa ocena, w czym skarżący

dopatruje się naruszenia przez sąd pierwszej instancji zasady aktualności wyroku. Z kolei odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy przede wszystkim, że wynikająca z tego przepisu zasada swobodnej oceny materiału dowodowego przez sąd orzekający wymaga, w celu podważenia dokonanej przez sąd oceny dowodów, wykazania, że organ orzekający uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego i tym samym naruszył reguły wynikające z art. 233 § 1 k.p.c. Nie jest natomiast wystarczające samo przekonanie skarżącego o innej, niż przyjął to sąd pierwszej instancji, ocenie przeprowadzonych dowodów, ich doniosłości i wiarygodności (zob. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; oraz z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000). Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, tylko w wypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Zdaniem sądu apelacyjnego dokonana przez sąd okręgowy ocena zgromadzonych w tej sprawie dowodów mieści się w granicach wynikających z art. 233 k.p.c., zaś skarżący w wywodach zawartych w apelacji w żaden sposób oceny tej skutecznie nie podważyła. Sąd okręgowy odmówił wiary w części zeznaniom świadka M. S. oraz prezesa pozwanej spółki W. O. wskazując, że nie znajdują one potwierdzenia w pozostałych dowodach, w szczególności dokumentach wskazujących na przebieg postępowań administracyjnych z udziałem pozwanej spółki. Bezzasadnie przy tym skarżący, kwestionując powyższe wnioskowanie sądu okręgowego, odwołuje się do konstrukcji domniemania faktycznego, którym miałyby być objęta treść tych zeznań, czy też okoliczności z zeznań tych wynikających. Brak jest podstaw do konstruowania takiego domniemania. Natomiast podnoszona w apelacji w ramach zarzutu dokonania błędnych ustaleń faktycznych kwestia skali działalności pozwanej spółki nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Sąd apelacyjny nie dostrzega naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., zaś ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, niepodważone skutecznie we wniesionej apelacji, przyjmuje za własne. Podkreślenia wymaga przy tym staranności i rzetelności sądu pierwszej instancji, który w sporządzonym uzasadnieniu w sposób jasny i logiczny przedstawił zarówno stan faktyczny tej sprawy, jak i wnioski, które do ustalenia tego stanu faktycznego sąd doprowadziły. Mając na uwadze treść sporządzonego przez sąd okręgowy uzasadnienia za całkowicie niezasadny uznać należy zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Wbrew bowiem zarzutom apelacji uzasadnienie zaskarżonego wyroku w pełni odpowiada wymogom określonym w tym przepisie, zaś zaskarżone orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej. Pogląd ten uprzednio wyrażony przez sąd apelacyjny w wydanym w tej sprawie wyroku z dnia 6 lutego 2013 r. należy w pełni podtrzymać i powtórzyć. Analogicznie, jako całkowicie bezzasadny ocenić należy zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 2 i art. 45 Konstytucji oraz art. 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności poprzez „rozpoznanie sprawy wbrew zasadzie rzetelności, z naruszeniem zasady demokratycznego państwa prawnego”. Z uzasadnienia tego zarzutu wynika, że skarżący naruszenia prawa podstawowego w postaci prawa do sądu upatruje w fakcie wydania wyroku o treści nie w pełni zgodnej z żądaniem pozwu. Bezzasadnie więc w okolicznościach tej sprawy utożsamia prawo do sądowego rozpoznania swojej sprawy z prawem do uzyskania wyroku określonej treści.

Bezzasadny jest również kolejny zarzut umocowany przez skarżącego w przepisach konstytucji – zarzut naruszenia art. 2 i 45 Konstytucji oraz art. 3 k.c. poprzez zastosowanie w tej sprawie 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. Bezzasadność tego zarzutu wynika stąd, że przepisy powyższej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. nie stanowiły podstawy rozstrzygnięcia tej sprawy. W efekcie wywody skarżącego w tym zakresie są bezprzedmiotowe.

Zasadnicze zarzuty apelacji skarżącego dotyczące naruszenia art. 5 k.c., art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także art. 239 k.c. i art. 487 § 2 k.c. oraz art. 354 § 2 k.c. sprowadzają się do zarzutu częściowego uwzględnienia powództwa (do kwoty 50.000 zł) pomimo uznania przez sąd okręgowy działania strony powodowej za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i tym samym zastosowania do ich oceny art. 5 k.c. Jak podnosi skarżący, skoro sąd okręgowy uznał, że działanie powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego, powództwo w tej sprawie powinno podlegać oddaleniu w całości, zaś rozstrzygnięcie sądu zasądzające w części żadaną

przez powoda opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego jest wewnętrznie sprzeczne. Z wywodem tym nie można się zgodzić.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Opłaty ta ma charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego. Opłata roczna nie stanowi jednak świadczenia wzajemnego w rozumieniu art. 487 § 2 k.c. Podzielić należy stanowisko prezentowane w orzecznictwie, zgodnie z którym charakter umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego nie daje podstaw do uznania, że 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 (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 stycznia 2014 r., VI ACa 694/13).

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego kreuje określone uprawnienia po stronie użytkownika wieczystego. Zasadnicze uprawnienia w tym zakresie to prawo korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, uzyskanie własności wniesionych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń, uprawnienie do obciążenia tego prawa, rozporządzenia nim, pobierania z niego pożytków. Szczegółowe uprawnienia co do sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określa umowa. Ponadto ustawy szczególne mogą z faktem posiadania prawa użytkowania wieczystego wiązać określone dodatkowe uprawnienie, jak na przykład prawo żądania przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, zgodnie z przywołaną w tym kontekście przez sąd okręgowy ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Wskazane powyżej naganne działania strony powodowej, podejmowane w sferze imperium, skutkowały istotnym utrudnieniem w zakresie możliwości realizacji przez pozwanego zadania inwestycyjnego wynikającego z umowy użytkowania wieczystego. Wbrew jednak wywodom skarżącego, co słusznie podniósł również sąd okręgowy, działania powoda nie niweczyły w całości uprawnień pozwanego wynikających z prawa użytkowania wieczystego. Skarżący nadal znajduje się w posiadaniu oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, może w ograniczonym zakresie z tego gruntu korzystać, pobierać pożytki, przysługującym mu prawem rozporządzać, w końcu ubiegać się o przekształcenie tego prawa w prawo własności. Z tych względów zasadnie sąd okręgowy uznał, że za nadużycie prawa podmiotowego po stronie powodowej należy w tej sprawie uznać żądanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w pełnej wysokości wynikającej z umowy stron. Zarazem jednak niezasadne w świetle całokształtu okoliczności sprawy byłoby uznanie, że nadużyciem prawa podmiotowego właściciela nieruchomości jest żądanie jakiegokolwiek opłaty rocznej. Podzielić bowiem należy pogląd sądu pierwszej instancji co do braku podstaw do całkowitego wyłączenia w tym zakresie uprawnień strony powodowej i tym samym ukształtowanie takiej sytuacji prawnej, w której pozwany korzystałby z oddanej mu w użytkowanie wieczyste nieruchomości nieodpłatnie. Z tych względów sąd okręgowy uznał, że zgodne z zasadami słuszności w kontekście klauzuli generalnej z art. 5 k.c. będzie przyzwolenie powodowi na żądanie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości stanowiącej 1/5 całej opłaty wynikającej z umowy użytkowania wieczystego. Ocenę tę, z natury rzeczy szacunkową, należy z przyczyn powyżej wskazanych podzielić.

Z tych względów również apelacja pozwanego jako niezasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zważywszy na oddalenie apelacji obu stron o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc w zasadniczej części koszty pomiędzy stronami. Zasądzona na rzecz pozwanego kwota wynika z faktu poniesienia przez stronę pozwaną dodatkowych kosztów w postaci opłaty od skargi kasacyjnej, której zwrot w połowie należy się od powoda.