

Sygn. akt I ACa 1486/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Janusz Kaspryszyn

Sędziowie: SSA Anna Guzińska (spr.)

SSA Jolanta Solarz

Protokolant: Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta W.**

przeciwko **J. K. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 15 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 487/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **zasądza od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego we Wrocławiu na rzecz adw. O. Ż. kwotę 2.700 zł powiększoną o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sad Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanej J. K. (1) na rzecz strony powodowej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta W. kwotę 80.293,75 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od:- kwoty 41.449,22 złotych od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty;- kwoty 38.844,53 złotych od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty; oddalił dalej idące powództwo; zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz przyznał adw. O. Ż. z Kancelarii Adwokackiej we W. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 3.600 zł podwyższoną o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług tytułem kosztów nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego.

Skarb Państwa był właścicielem działek nr (...) o pow. 15,5163 ha, obręb Ż. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy W.

W dniu 2 marca 1993 roku pomiędzy Wojewodą (...) – organem założycielskim (...) Fabryki (...) we W. w likwidacji a małżonkami M. C. i J. K. (1) została zawarta umowa przeniesienia użytkowania wieczystego (rep. (...)), na mocy M. C. i J. K. (1) nabyli na prawach wspólności ustawowej użytkowanie wieczyste działek nr (...) o łącznej powierzchni 3,0915ha, objętych księgą wieczystą kw nr (...) oraz działek nr (...) o łącznej pow. 0,2868 ha objętych księgą wieczystą kw nr (...).

Pismem z dnia 9 stycznia 2001 roku Prezydent Miasta W. wypowiedział J. K. (1) i M. C. wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 6.182,29 zł ustalając nową kwotę opłaty rocznej w wysokości 71.116,59 zł przy zachowaniu dotychczasowej stawki procentowej 3%.

Małżonkowie zakwestionowali dokonaną przez Prezydenta W. aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych i wystąpili do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości.

Orzeczeniem z dnia 5 września 2001 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W., SKO (...) ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste ww. opisanych nieruchomości gruntowych, obowiązującą od 1 stycznia 2002 roku w kwocie 67.560,76 zł.

W dniu 21 stycznia 2004 roku pomiędzy M. C. i J. K. (1) została zawarta umowa małżeństwa majątkowa, rep. A nr 461/2004, na mocy której wyłączyli panujący pomiędzy nimi ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej.

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2004r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu dokonał podziału majątku dorobkowego M. C. i J. K. (1) w ten sposób, zniósł współużytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...) o łącznej pow. 3,3783 ha, położonych we W. przy ul. (...) i przyznał J. K. (1) prawo użytkowania wieczystego działek o nr (...), a M. C. przyznał prawo użytkowania wieczystego działek o nr (...).

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 2 sierpnia 2006r., rep. (...) J. K. (1) darowała swojej córce Z. C. udział wynoszący 1/20 części w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu o nr (...) o łącznej powierzchni 2,1818 ha.

W związku z zawarciem umowy małżeńskiej majątkowej z dnia 21 stycznia 2004 r. oraz dokonaniem podziału majątku Urząd Miejski W. w piśmie z dnia 30 lipca 2007 roku poinformował pozwaną o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...), obręb Ż.. Opłata roczna stanowiła 3% ceny nieruchomości i została określona na kwotę 43.630,76 zł. Obowiązywała od 2005 roku i miała być płatna w terminie do 31 marca każdego roku.

W dniu 4 września 2008 roku J. K. (1) wystąpiła do Prezydenta W. o zaktualizowanie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek m.in. o nr (...) poprzez zmianę stawki z 3% na 1% wartości nieruchomości, w związku z przeznaczeniem tych gruntów na cele publiczne związane z budową Autostradowej O.. Prezydent Miasta W. w piśmie z dnia 14 maja 2009 r. odmówił zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Decyzję tę pozwana zaskarżyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które 2 stycznia 2009 roku oddaliło jej wniosek.

J. K. (1) wniosła do Sądu Okręgowego we Wrocławiu sprzeciw od orzeczenia Kolegium, domagając się aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej z 3 % na 1%. Postępowanie prowadzone było pod sygn. akt I C 1375/10. W dniu 18 maja 2012 roku doszło do wizji lokalnej, w ramach której stwierdzono, iż na działce nr (...) znajduje się studzienka telekomunikacyjna, na działce nr (...) przeprowadzony jest wykop w którym znajduje się kabel światłowodowy, a działki na (...) instalacje telekomunikacyjne biegnące równolegle do ul. (...). Przesłuchany w charakterze świadka A. R. będący dyrektorem firmy (...) S.A. zeznał, iż w 2010 roku w ramach realizowanej inwestycji zaszła potrzeba przebudowania linii wysokiego napięcia na słupie energetycznym, który usytuowany był na użytkowanej przez pozwaną nieruchomości. Powodowało to konieczność wejścia na działkę celem wypięcia

dotychczasowej linii wysokiego napięcia i zastąpieniu jej nową linią energetyczną, przy czym zajęcie działki mogło trwać maksymalnie kilka dni.

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie I C 1375/10 Sąd oddalił powództwo, wskazując, że nie doszło do trwałej zmiany pierwotnego sposobu korzystania z gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Na skutek apelacji powódki od powyższego orzeczenia Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 27.06.2013r., sygn. I ACa 566/13 oddalił apelację. W uzasadnieniu wyroku wskazano, iż J. K. (1) kwestionowała wysokości stawki procentowej przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, jednak wniosek kwestionujący zasadność odmowy zmiany stawki procentowej został złożony z uchybieniem 30 dniowego terminu. Z uwagi na upływu terminu wskazanego w art. 81 ust. 1 ugn odmówiono J. K. (1) zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, to stawka dotychczasowa stała się dla nich wiążąca.

Pozwana nie uiściła na rzecz Skarbu Państwa opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za lata 2008-2009.

W dniu 4 września 2009 r. J. K. (1) i Z. C. zawarły z K. N. umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, na podstawie której przeniosły na jego rzecz przysługujące im udziały w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...).

Pismem z dnia 25 maja 2009 roku Urząd Miejski W. wezwał pozwaną do uregulowania zaległej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością Skarbu Państwa położonego przy ul. (...) wraz z odsetkami. Wskazano, iż zaległość za 2008 i 2009 rok łącznie 82.898,44 zł, tj. 41.449,22 za każdy rok oraz, że na dzień wystawienia wezwania odsetki od powyższych zaległości wynoszą łącznie 6.572,80zł.

Wnioskiem z dnia 23 grudnia 2003 roku M. C. zwrócił się do Prezydenta Miasta W. o ustalenie warunków zabudowy m.in.: dla działek (...). We wniosku określił inwestycję realizowaną na wymienionych działkach jako (...) Park (...) – kompleks budynków biuro-handlowych z halami produkcyjnymi i infrastrukturą techniczną. M. C. został wezwany do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wydanie warunków zabudowy. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało wszczęte 27 lutego 2004 r.

Postanowieniem Prezydenta W. z dnia 21 kwietnia 2004 roku zawieszono z urzędu postępowanie do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu Autostradowej O.. Postanowienie to zostało uchylone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowieniem z dnia 15 lipca 2004 roku.

Dnia 15 września 2004 roku organ pierwszej instancji wystąpił do Wydziału (...) i (...) Urzędu Miejskiego W. oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we W. o ustalenie, czy w sprawie istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz do Zarządu Dróg i (...) we W. o zajęcie stanowiska o charakterze pomocniczym. Tego samego dnia wystąpiono również do Zarządu Województwa (...), (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Dowództwa Sił Powietrznych w W., Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w W. i Wojewody (...) o dokonanie niezbędnych w sprawie uzgodnień o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na dalszym etapie postępowania do organu wpływały odpowiedzi ww. podmiotów współpracujących.

Następnie pismem z dnia 23 grudnia 2005 roku J. K. (1) i M. C. wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. skargę na przewlekłość prowadzonego przez Prezydenta W. postępowania w sprawie dotyczącej wydania warunków zabudowy. Postanowieniem z dnia 22 marca 2006 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W., SKO (...) uznało zażalenie za uzasadnione i wyznaczyło organowi pierwszej instancji dodatkowy miesięczny termin załatwienia sprawy.

Decyzją z dnia 14 września 2006 roku nr (...) Prezydent W. odmówił ustalenia na rzecz M. C. warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków o funkcji biurowo-handlowej oraz produkcyjno – magazynowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji przy ul. (...) we W. m.in. na działkach nr (...).

Na skutek odwołania się M. C. i J. K. (1) od ww. decyzji, Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. decyzją z dnia 23 listopada 2006 roku, SKO (...) uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Decyzją Prezydenta W. nr (...) z 17 sierpnia 2011 r. ustalone zostały na rzecz M. C. warunki zabudowy dla działek (...), przeznaczając ją pod zabudowę biurowo-handlową i produkcyjno-magazynową.

W dniu 14 września 2007 roku wpłynął do (...) Urzędu Wojewódzkiego wniosek inwestora Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad o pozwolenie na budowę - zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę autostrady (...) Autostradowa O. – Część II. We wniosku tym inwestor wniósł o nadanie decyzji o pozwoleniu na budowę rygoru natychmiastowej wykonalności. We wniosku wskazano, iż na działce nr (...) miasto W., obręb Ż. nastąpi czasowe zajęcie gruntu pod przebudowę linii i urządzeń kolidujących z projektowaną (...).

Decyzją Nr (...) z dnia 18 października 2007 roku Wojewoda (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji m.in. na działkach (czasowe zajęcia) nr (...).

W wyniku odwołania złożonego m.in. przez J. K. (2) i M. C. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 31 marca 2008 roku nr (...) uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu swojej decyzji organ odwoławczy wskazał na konieczność dostosowania projektu zagospodarowania terenu do projektu architektoniczno – budowlanego, a wobec wszystkich nieruchomości objętych projektem budowlanym, inwestor winien wykazać się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i złożyć oświadczenie w tym zakresie.

Pismem z dnia 27 czerwca 2008 roku Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad poinformowała Wojewodę (...), iż zmienia dotychczasowy wniosek o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę autostrady (...) Autostradowej O. m.in. w tym zakresie, iż wnosi o czasowe zajęcie gruntu pod przebudowę linii i urządzeń nieruchomości – działki nr (...), obręb Ż., miasto W.. Równocześnie Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad wycofał wniosek o nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Decyzją z dnia 7 sierpnia 2008 roku Nr(...) Wojewoda (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił na rzecz Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad pozwolenia na budowę autostrady (...), Autostradowa O. – Część II. Odwołanie od powyższej decyzji złożyli m.in. J. K. (1) oraz M. C..

W dniu 29 września 2008 roku Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, po rozpatrzeniu odwołania J. K. (1) od decyzji Wojewody (...) z dnia 7.08.2008r., Nr (...), znak: (...) zatwierdzającej projekt budowlany udzielającej Generalnemu dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego – Autostrada (...) Autostradowa O. wydał decyzję nr (...), na mocy której uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji. Uzasadniając decyzję organ wskazał, iż oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane złożone przez Inwestora jest wadliwe w stopniu uniemożliwiającym udzielenie mu pozwolenia na budowę, co wymaga przeprowadzenia ponownego postępowania dowodowego.

Decyzją nr (...) z dnia 19 listopada 2008 roku Wojewoda (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił na rzecz Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego Autostrada (...) Autostradowa O. – Część II. Wśród nieruchomości objętych pozwoleniem nie znajdowały się działki stanowiące użytkowanie wieczyste pozwanej.

W 2010 roku w ramach realizowanej inwestycji zaszła potrzeba przebudowania linii wysokiego napięcia na słupie energetycznym, który usytuowany był na użytkowanej przez pozwaną nieruchomości. Powodowało to konieczność wejścia pracowników realizujących projekt Autostradowej O. na działkę celem wypięcia dotychczasowej linii

wysokiego napięcia i zastąpieniu jej nową linią energetyczną. Zajęcie działki w celu trwania tych prac trwało maksymalnie kilka tygodni.

W dniu 17 sierpnia 2011 roku Prezydent W. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy przy ul. (...) we W., obejmującej działki oznaczone geodezyjnie: obręb Ż., AM-6, działki nr (...) dla inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków o funkcji biurowo – handlowej oraz produkcyjno – magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Powyższa decyzja jest ostateczna.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z dokumentacji zdjęciowej (dołączonej do akt innego postępowania). Dowody te w ocenie Sądu były nieprzydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Niewątpliwie powódka dysponuje zdjęciami na których widoczne są pojazdy podmiotów uczestniczących w realizacji inwestycji Autostradowa O.. Zdjęcia te, przedstawiane w formie czarno-białych kopii również w tym postępowaniu nie pozwalają jednak na zidentyfikowanie numeru zajętej działki, daty w której miało to nastąpić a przede wszystkim długości czasu przez który działka miała być wykorzystywana przez inne osoby. Z tych względów dokumentacja ta nie mogła stanowić dowodu potwierdzającego zajęcia spornych nieruchomości w czasie budowy autostrady i wykonywania na nich prac związanych z tą inwestycją.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd uznał roszczenie za uzasadnione.

Sąd podkreślił, że podstawę materialnoprawną żądania Skarbu Państwa stanowi przepis art. 238 k.c. zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii związanej z wysokością stawki procentowej za użytkowanie wieczyste gruntu na poziomie 3%, Sąd stwierdził, że została ona ostatecznie rozstrzygnięta w postępowaniu jakie toczyło się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu (sygn. akt I C 1375/10) w sprawie z powództwa J. K. (1) przeciwko Skarbowi Państwa o ustalenie, iż decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego odmawiająca aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej z 3 % na 1% z tytułu użytkowania wieczystego spornych nieruchomości jest niezasadniona. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo uzasadniając swoje stanowisko (zgodnie z utrwalonym już w tym zakresie orzecnictwem) - brakiem trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowych nieruchomości w 2008 roku. Zgodnie z art. 365 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, że jest związany w niniejszej sprawie z ustaleniem, iż wysokość stawki procentowej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 3% nie zaś jak wskazuje pozwana – 1%.

W ocenie Sądu natomiast zasadne okazały się twierdzenia pozwanej, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego może ulec proporcjonalnemu zmniejszeniu w związku ze zbyciem w części prawa i uznał, że pozwana utraciła status użytkownika wieczystego co do sprzedanych działek od 9.09.2009 r. a więc co do 114 dni pozostałych do końca roku. Powoduje to, że opłata za rok 2009 podlega pomniejszeniu jedynie o 2604,69 zł, co Sąd uwzględnił w wydanym wyroku.

Zdaniem Sądu niezasadny był zarzut pozwanej, aby przewlekłość postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oznaczała, iż roszczenie powoda o zapłatę opłat z tytułu użytkowania wieczystego miałyby być sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Wskazał, iż Skarb Państwa będący stroną stosunku cywilnoprawnego - umowy użytkowania wieczystego - nie może ponosić ewentualnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone przy wykonywaniu władzy publicznej przez organ gminy. Jeśli pozwana w wyniku przewlekłości postępowania rzeczywiście była ograniczona w wykonywaniu swego prawa (czego Sąd w niniejszym procesie nie przesądza), powinna kierować swoje roszczenia przeciwko organom prowadzącym postępowanie administracyjne.–

W tym wypadku w stosunkach cywilnoprawnych Prezydent Miasta W. działał w ramach swoich zadań w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, a z drugiej strony występował jako organ administracji publicznej wydając decyzje administracyjne, w zakresie oddanym do kompetencji organów jednostek samorządu terytorialnego (ustalenie

warunków zabudowy i zagospodarowania terenu). W tych dwóch zupełnie różnych sytuacjach pomimo tożsamości instytucji i osoby - Prezydent dział w innym charakterze, w innej roli, jako inny organ, w ramach innej struktury oraz o odmiennych kompetencjach. Ma to o tyle istotne znaczenie, że w toku niniejszego postępowania pozwana zarzucała powodowi jako stronie stosunku cywilnoprawnego (którym jest Skarb Państwa) wadliwość postępowania administracyjnego, które nie leżało w kompetencjach Skarbu Państwa. Decyzje podejmowane w toku postępowania zmierzającego do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i przebieg tego postępowania, w ramach kompetencji organu jednostki samorządu terytorialnego – nie mogą mieć wpływu na ocenę roszczenia innego podmiotu – właściciela tj Skarbu Państwa pod kątem ewentualnego nadużycia prawa podmiotowego. W niniejszej sprawie był to Prezydent Miasta W., działający jednak jako organ Gminy W., a nie jako reprezentant Skarbu Państwa. Nie można więc uznać za skuteczny zarzutu pozwanej, aby żądanie strony powodowej było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 kc), albowiem nawet jeśli by uznać, iż J. K. (1) nie mogła korzystać z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem poprzez wznoszenie budynków magazynowych, handlowych i usługowych, to z całą pewnością nie nastąpiło to z winy Prezydenta W. działającego w imieniu Skarbu Państwa jako właściciela spornych nieruchomości.

Z tych samych względów nie mogły być kierowane w stosunku do Skarbu Państwa jako strony stosunku cywilnoprawnego użytkownika wieczystego - zarzuty pozwanej, że od 1998 roku została pozbawiona możliwości faktycznego korzystania ze spornych nieruchomości. Niezależnie jednak od tego, to pozwana i tak nie wykazała, aby na spornych działkach w 2008-2009 roku miałyby być prowadzone jakiegokolwiek prace związane z budową autostrady. Głównym argumentem pozwanej, który miałyby świadczyć o pozbawieniu jej możliwości korzystania ze spornych działek była okoliczność, iż działki te zostały ujęte w dokumentacji postępowania administracyjnego w rezerwie Autostradowej O. celem zajęcia ich na powyższy cel. Istotnym jest, iż wśród nieruchomości na których udzielono pozwolenia nie znajdowały się działki oddane w użytkowanie wieczyste pozwanej i objęte niniejszym sporem. Niewątpliwie też na żadnej z tych działek nie znajduje się obecnie żaden fragment obwodnicy. Sam zaś fakt, że przez grunt użytkownika wieczystego przeprowadzono jakąś instalację i znajduje się tam np. studzienka –nie stanowi przeszkody do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, na co najlepszym dowodem jest ostateczne uwzględnienie wniosku pozwanej co do wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ponadto z protokołu wizji lokalnej z dnia 18 maja 2012 roku przeprowadzonej z udziałem J. K. (1) i M. C. (k. 220) nie wynika, aby na spornych działkach nr (...) miały miejsce jakiegokolwiek prace budowlane utrudniające czy też pozbawiające pozwaną możliwości korzystania z tych nieruchomości. Okoliczności te zostały również potwierdzone przez M. S. (1) – asystenta w zespole kierownika projektu Gidia, który wskazał, iż jedyna sytuacja w ramach której zajęto działkę pozwanej miała miejsce w 2010 roku, kiedy to przystąpiono do wymiany linii wysokiego napięcia na słupach energetycznych. Powyższe twierdzenia uzupełniają się również z wersją zaprezentowaną przez świadka M. M. oraz M. S. (2) z której wynika, iż oprócz prac związanych z wymianą sieci wysokiego napięcia nie było potrzeby wkraczania na działkę znajdującą się w użytkowaniu wieczystym pozwanej.

Przesłuchany w charakterze świadka M. C. zeznał co prawda, iż na działkach objętych użytkowaniem wieczystym gruntu doszło do składowania materiałów potrzebnych do budowy autostrady (...) oraz pozostawiano tam maszyny i pojazdy niezbędne do inwestycji bez zgody użytkowników wieczystych. Świadek ten nie potrafił w sposób jednoznaczny określić w jakiej dacie i przez jaki okres czasu działki miały być zajęte przez osoby budujące autostradę. Z tych względów za niewiarygodne Sąd uznał twierdzenia pozwanej, aby w latach 2008-2009 działka nr (...) miałyby być stale zajęta przez pracowników realizujących inwestycję drogową. W ocenie Sądu należało mieć na uwadze, iż faktyczne, czasowe zajęcie działki przez okres maksymalnie kilku tygodni miało miejsce w 2010 roku (przepięcie linii), zaś strona powodowa domaga się zaległych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za okres od 2008 roku do 2009 roku. Z tych względów kwestia związana z zajęciem nieruchomości z 2010 roku nie ma znaczenia dla sprawy i dlatego nie może być przedmiotem rozważań Sądu w niniejszym postępowaniu. Opisywane przez pozwaną przypadki bezprawnego przejeżdżania przez sporne działki, pozostawienia tam pojazdu dostawczego, maszyny czy materiałów budowlanych – mogły oczywiście mieć miejsce. Brak natomiast dowodów na to, aby takie permanentne postępowanie przez cały rok 2008 i 2009 uniemożliwiało pozwanej zagospodarowanie gruntu zgodnie z

przeznaczeniem. W istocie incydenty takie nie miały z tym związku. Pozwana dążyła do wzniesienia na nieruchomości budynków magazynowych, handlowych i usługowych. Nie miała możliwości aby rozpocząć planowaną inwestycję nie z tego powodu, że stała tam przejściowo ciężarówka wykonawcy prac przy obwodnicy ale dlatego, że nie uzyskała decyzji Prezydenta W. o ustaleniu warunków zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd zasądził w punkcie I wyroku od pozwanej na rzecz strony powodowej opłatę za użytkowanie wieczyste nieruchomości za cały 2008 rok, tj. kwotę 41.449,22zł stanowiącą 3 % wartości nieruchomości. Podstawą prawną zasądzenia odsetek od dnia 1 kwietnia 2008 roku stanowił przepis art. 481 § 1 k.c.

Zawarte w punkcie III wyroku rozstrzygnięcie o kosztach oparto na treści art. 100 k.p.c. w związku z art. 108 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zaskarżając wyrok w pkt I oraz III i domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie strony powodowej kosztami procesu za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła;

1) mające wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia naruszenie przepisu postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 KPC poprzez pominięcie znacznej części materiału dowodowego, nie dokonanie wszechstronnej analizy zgromadzonych w sprawie dowodów i dokonanie ustaleń faktycznych w sposób sprzeczny z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, polegające na:

a) pominięciu istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych dotyczących oddziaływania budowy Autostradowej O. - A-8 (dalej (...)) na sposób wykonywania przez pozwaną uprawnień użytkownika wieczystego, w szczególności na sposób korzystania przez pozwaną z nieruchomości, a mianowicie:

- pominięcie informacji na temat przebiegu realizacji budowy (...) zgromadzonych na stronie internetowej: (...) gdzie można ustalić jakie prace w jakim okresie były realizowane na poszczególnych odcinkach budowy (...), na co pozwana wskazywała w piśmie procesowym z dnia 29 stycznia 2016 r.,

- pominięcie, że załącznikiem do pozwolenia na budowę był ten sam projekt, który nie był zmieniany wraz z uchylaniem i zmianą kolejnych decyzji udzielających pozwolenia na budowę (...), w którym przewidziano określone prace budowlane na działkach pozwanej,

- pominięcie, że z treści protokołu oględzin z dnia 18.03.2009 r. przedłożonego przez stronę powodową wraz z pismem procesowym z dnia 19.01.2016 r. wynika, że na nieruchomościach pozwanej były realizowane wymienione tam prace związane z budową (...) obejmujące wykonanie studzienki (...) oraz światłowodu,

- nieprawidłowym ustaleniu daty przebudowy linii elektroenergetycznej na nieruchomości pozwanej, tzn. przyjęcie, że zdarzenia te miały miejsce w 2010 r., podczas gdy linia elektroenergetyczna została przebudowana w 2009 r., co wynika z informacji zgromadzonych na stronie internetowej (...) wroclawia.pl. a także z przedłożonego przez pozwaną zdjęcia z dnia 8 września 2009 r. zamieszczonego na portalu (...) gdzie widoczna jest nowo wybudowana linia elektroenergetyczna, b) dokonanie oceny wiarygodności zgromadzonych w sprawie dowodów w sposób niezgodny z zasadami logiki, a mianowicie oparcie się przez Sąd na treści Decyzji Wojewody (...) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę z dnia 18 listopada 2008 r. nr(...) w której to decyzji nie zostały wymienione działki pozwanej i wyciągnięcie stąd wniosku, że na działkach tych nie były realizowane prace budowlane związane z budową (...), a zarazem ustalenie w oparciu o zeznania świadków J. B., M. S. (1) i M. M., a także zeznania A. R., że w 2010 r. na działkach pozwanej były wykonywane prace związane z budową (...) przebudowa linii wysokiego napięcia, co doprowadziło do tego, że Sąd dokonał ustalenia że w 2010 r. na działkach pozwanej były realizowane prace budowlane związane z realizacją (...), pomimo tego, że nie były przewidziane w treści pozwolenia na budowę, a więc wiarygodność treści pozwolenia na budowę oraz zeznań wymienionych świadków powinna wzbudzić w Sądzie wątpliwości, tym bardziej, że postępowanie to z wniosku pozwanej zostało wznowione,

2) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

art. 5 KC w zw. z art. 233 KC poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że żądanie strony powodowej nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy dokonane przez Sąd ustalenia faktyczne powinny prowadzić do odmiennych wniosków, a mianowicie, że właściciel nieruchomości domagając się od pozwanej opłaty za użytkowanie wieczyste, w okolicznościach niniejszej sprawy postępuje wbrew zasadom słuszności i lojalności wobec pozwanej i nie respektuje wynikających z art. 233 KC uprawnień pozwanej jako użytkownika wieczystego do nieruchomości, z której pozwana nie mogła w pełni korzystać z powodu realizacji przez właściciela nieruchomości inwestycji obejmującej budowę Autostradowej Obwodnicy (...)

### **Sąd Apelacyjny zważył;**

Apelacja pozwanej podlega oddaleniu jako nieuzasadniona.

Na wstępie swych rozważań Sąd Apelacyjny stwierdza, że Sad Okręgowy dokonał w sprawie wszystkich istotnych i niezbędnych do jej rozstrzygnięcia ustaleń. Ustalenia te Sąd Apelacyjny uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Również oceny dowodów Sąd meriti dokonał zgodnie z art. 233 & 1 kpc.

Podziela również Sąd Apelacyjny stanowisko prawne Sądu Okręgowego zaprezentowane w uzasadnieniu orzeczenia. Należy też podkreślić, że Sąd I instancji w sposób wnikliwy i szczegółowy odniósł się do wszystkich zarzutów pozwanej podnoszonych w toku postępowania.

Prawidłowo Sąd I instancji stwierdził, że opłata z tytułu wieczystego użytkowania obciąża użytkownika z mocy prawa. Zgodnie z art. 238 kc użytkownik wieczysty przez czas trwania swego prawa uiszcza opłatę roczną. Opłaty te mają charakter świadczenia okresowego i obciążają każdorazowego użytkownika. Obowiązek ich zapłaty powstaje z każdym rozpoczętym rokiem kalendarzowym. W wyroku z 16.12.1999 r. (II CKN 639/98) Sąd Najwyższy stwierdził, że nabywca nie może zasłaniać się brakiem wiedzy zarówno co do istnienia samego obciążenia opłatą roczną jak i jej wysokością.

Przechodząc do oceny apelacji pozwanej, to powołane w niej zarzuty zarówno co do naruszenia prawa procesowego jak i prawa materialnego należy uznać za bezpodstawne.

Odnośnie zarzutu naruszenia art. 233 & 1 kpc to raz jeszcze należy podkreślić, że postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzone było przez Prezydenta Miasta W. , który działał jako organ Gminy a nie jako jednostka reprezentująca Skarb Państwa. Wobec powyższego zasadnie uznał Sąd I instancji, że decyzje podejmowane przez organ Gminy nie mogą mieć wpływu na ocenę roszczenia powódki, która domaga się zapłaty należności z tytułu opłaty za wieczyste użytkowania. Sąd Apelacyjny podziela zatem stanowisko prawne Sądu I instancji odnośnie braku wpływu czynności podejmowanych przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy na konieczność uiszczenia opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Co istotne i co Sad I instancji podkreślał, to Skarb Państwa nie odpowiada za skutki decyzji podejmowanych przez organy gminy czy też inne stacjo fisci Skarbu Państwa. Sąd Apelacyjny w tym zakresie w całości podziela argumentację prawną Sądu meriti, uznając że nie zachodzi konieczność powielania wskazanych przez ten Sąd argumentów. Natomiast powyższe zarzuty pozwanej były rozważane w kontekście art. 5 kc o czym będzie mowa poniżej.

Wbrew tez apelującej sąd w swoich ustaleniach miał na uwadze okoliczność, że (...) negatywnie zaopiniowała wniosek o wydanie warunków zabudowy dla nieruchomości pozwanej bowiem w sposób szczegółowy opisał wszystkie czynności podejmowane w tej sprawie zarówno przez pozwaną jak i przez organ. Uzasadnił też Sad przyczyny dlaczego nie uwzględnił dowodu ze zdjęć dołączonych do akt przez pozwaną. Również informacje o przebiegu realizacji (...) na stronie internetowej mogą wskazywać tylko jakie prace budowlane były wykonywane lecz powyższe nie przekłada się na ustalenie, że pozwana została pozbawiona możliwości korzystania z gruntu i że podczas tych prac były faktycznie zajęto działki pozwanej. Z samego faktu, że wcześniejszy projekt, który nie został zatwierdzony przewidywał

wykonywanie jakichś prac budowlanych na gruntach będących w wieczystym użytkowaniu pozwanej, nie może pozwana skutecznie wywodzić, że jej grunty zostały faktycznie zajęte.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił też, że decyzja w oparciu o którą realizowana była (...) nie wymieniała działek pozwanej ani do czasowego ani stałego zajęcia. Prawidłowo też Sąd I instancji stwierdził, że czasowe zajęcie działek pozwanej wiązało się z przebudową linii wysokiego napięcia i trwało tylko przez kilka dni w 2010 r. co nie miało wpływu na wysokość opłaty za lata poprzedzające. Także czasowe zajęcie gruntu celem wykonania studzienki TP oraz światłowodu, nawet gdyby zgodzić się z pozwaną że było wykonane w 2009 r. nie może uzasadniać zwolnienia pozwanej z obowiązku zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste.

Reasumując bezspornie postępowanie dowodowe wykazało, że w okresie 2008 i 2009 r. pozwana mogła bez przeszkód z gruntu korzystać, mogła go zbyć, wydzierżawić, pobierać pożytki, czy też wykorzystywać go w inny sposób. Trzeba też zaznaczyć, że Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 17.12.2008 r. ( ICSK 244/08 ) wyraził stanowisko, że opłata z tytułu wieczystego użytkowania jest należna niezależnie od tego czy użytkownik wieczysty korzysta z gruntu.

W tym stanie rzeczy zarzuty i twierdzenia pozwanej co do niemożliwości korzystania z gruntu w latach 2009 – 2010 nie zostały udowodnione i należy je uznać za bezzasadne.

Chybiony jest też zarzut pozwanej, że Sąd I instancji naruszył art. 5 k.c. Pozwana wskazując na ograniczenia w wykonywaniu prawa użytkowania wieczystego powoływała się na przepis art. 5 k.c. zarzucając, że właściciel nie może domagać się zapłaty opłat rocznych, w sytuacji gdy użytkownik wieczysty nie może faktycznie i to bez swej winy korzystać z gruntu. Wyżej już wywieziono, że pozwana tych okoliczności nie wykazała a na niej spoczywał ciężar takiego dowodu stosownie do art. 6 k.c.

W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, nie zostało wykazane by pozwana bez swej winy nie mogła korzystać z gruntu oddanego jej w wieczyste użytkowanie. Pozwana nie wykazała, aby pozbawiono ją wykonywania uprawnień przysługujących jej z tytułu użytkowania wieczystego. W żadnym też razie, w okresie, którego dotyczy zapłata nie były na terenie działek będących w użytkowaniu wieczystym pozwanej wykonywane prace związane z budową (...).

Brak stosownej decyzji o warunkach zabudowy nie stanowił przeszkody w ewentualnym zbyciu nieruchomości czy też w wykorzystywaniu jej w inny sposób. Zatem pozwana była uprawniona i miała możliwość w okresie objętym pozwem a to w latach 2008-2009 do korzystania i rozporządzania prawem wieczystego użytkowania zgodnie z przepisem art. 233 k.c. Nie była też związana celem, na jaki nieruchomość bywa oddawana w wieczyste użytkowanie, w sytuacji określonej w art. 239 § 2 k.c. i tego rodzaju ograniczenie jej nie dotyczyło.

Wracając jeszcze do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. to przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Przy ustalaniu ich znaczenia można więc odwoływać się do takich znanych pojęć, jak „zasady słuszności”, „zasady uczciwego obrotu”, czy „lojalności”. Klauzula generalna musi być jednak wypełniona konkretną treścią. Odnosząc się do okoliczności przedmiotowej sprawy to Sąd Okręgowy, w uzasadnieniu wyroku zasadnie wywiódł i powołał stosowne argumenty, że art. 5 k.c. nie ma w sprawie zastosowania. Argumentację te Sąd Odwoławczy w całości podziela. Nie można też pozwana skutecznie podnosić zarzutu nadużycia prawa, skoro Prezydent, jako wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, jest zobowiązany do dochodzenia opłat z tytułu użytkowania wieczyste, które przysługują z mocy prawa. Nadto powódka nie zakwestionowała skutecznie wysokości tych opłat, a takie uprawnienia jej przysługiwały. Dlatego też w sprawie o zapłatę, nie może powoływać się na zasady współzycia społecznego skoro sama swych uprawnień nie wykorzystywała, jak też nie realizowała należycie swych obowiązków.

Natomiast wskazywane przez pozwaną działania innych podmiotów reprezentujących Skarb Państwa, Sąd obu instancji poddały ocenie w kontekście przesłanek z art. 5 k.c. i z podanych wyżej przyczyn nie znalazły podstaw do zastosowania tego przepisu.

W tym stanie rzeczy apelacja pozwanej jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu stosownie do przepisu art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do przepisu art. 98 kpc.