

Sygn. akt II Ca 1609/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący Sędzia SO Marek Kurkowski

Sędziowie Sędzia SO Beata Stachowiak (spr.)

Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk

Protokolant Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2017 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydent W.

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu

z dnia 17 czerwca 2016 r.

sygn. akt VI C 890/14.

I. oddała apelację ;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3600 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sędzia SO Sędzia SO Sędzia SO

Beata Stachowiak Marek Kurkowski Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk

Sygn. akt II Ca 1609/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu VI Wydział Cywilny, w punkcie I ustalił, że wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej, jako działka nr (...), obręb P., o powierzchni 8796 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), od dnia 1 stycznia 2014 r. wynosi 0,3%;

w punkcie II zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600 zł zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Decyzją Wojewody (...) z dn. 16.06.2003 r. (...), ostateczną z dniem 08.08.2003r., stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5.12.1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) w W. prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntu zabudowanego, stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego we W. przy ul. (...), oznaczonego, jako działka nr (...) oraz prawa własności urządzeń znajdujących się na tej działce.

Decyzją Wojewody (...) z dn. 12.11.2007r. (...), ostateczną z dniem 01.12.2007 r. stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) w W. prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych we W., obręb P. (...) oznaczonych, jako działki nr (...) oraz prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tych działkach. Na podstawie decyzji nastąpiło nieodpłatne nabycie następujących budynków i urządzeń:

- na działce nr (...) - budynku internatu
- na działce nr (...) - budynku Technikum (...), garaży i Sali gimnastycznej
- na działce nr (...) - drogi pożarowej, ogrodzenia i sali gimnastycznej.

W obu decyzjach ustalono następujące warunki użytkowania wieczystego gruntów.

Nieruchomości gruntowe winny być wykorzystywane na niezarobkową działalność oświatową i wychowawczą. Użytkownik wieczysty obowiązany był utrzymywać grunty oraz budynki i urządzenia na nich się znajdujące w należytym stanie. Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalono w wysokości 0,3% ceny nieruchomości gruntowej.

Co najmniej od 1956 r. na nieruchomościach położonych we W. przy ul. (...), obejmujących grunty oznaczone, jako działki nr (...) i część działki nr (...) (oznaczonej obecnie, jako (...)) oraz w znajdujących się tam budynkach i urządzeniach prowadzony był (...) (pierwotnie (...)). Nieruchomości te od wskazanej daty znajdowały się w zarządzie i użytkowaniu Dyrekcji (...) we W., która uległa w 2000 r. przekształceniu w (...) S.A. Co najmniej od 1953 r. szkoła powyższa była prowadzona i utrzymywana przez Dyrekcję (...) we W.. Co najmniej od 5.12.1990 r. szkoła ta, jako szkoła kolejowa, była jednostką organizacyjną (...).

Od dnia 1.01.1999 r. nieruchomości powyższe, wraz ze znajdującymi się na nich budynkami i urządzeniami, zostały faktycznie przejęte przez Gminę W., która od tej daty, w związku z reformą administracyjną, przejęła prowadzenie szkół ponadpodstawowych. Od wskazanej daty zespół szkół, znajdujący się na ww. nieruchomościach, prowadzony jest przez Gminę W..

W 2000 r. nastąpiła komercjalizacja przedsiębiorstwa państwowego (...), które uległo przekształceniu w spółkę akcyjną -(...) S.A. w W..

W dniu 5.11.2002 r. Gmina W. wystąpiła do Wojewody (...) z wnioskiem o stwierdzenie nabycia z mocy prawa z dniem 1.01.1990 r. mienia Skarbu Państwa będącego we władaniu (...) we W. przy ul. (...), obejmującego nieruchomości oznaczone jako działki nr (...). 22, 27, 67 oraz część działki nr (...) (obecnie (...)). Postępowanie w tym przedmiocie zostało umorzono decyzją Wojewody (...) z dn. 6.09.2010 r. Decyzją Ministra Skarbu Państwa z 16.09.2011 r. odmówiono stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z 6.06.2010 r. Decyzją Ministra Skarbu Państwa z dnia 27.06.2014 r. uchylono decyzję Ministra Skarbu Państwa z dnia 16.09.2011 r. i stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 6.09.2010 r.

Pismami z dnia 16.12.2009 r. i 20.02.2010 r. strona powodowa wezwała Prezydenta W. do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz poinformowała Prezydenta W., że w związku z brakiem uregulowania zasad korzystania z nieruchomości przez zespół szkół przy ul. (...) będzie od dnia 1.03.2009 r. wystawiał faktury za bezumowne korzystanie z tych nieruchomości. Strona pozwana nie wyraziła zgody na zaproponowaną stawkę i odmówiła wydania nieruchomości z uwagi na bieżące z niej korzystanie przez uczniów szkoły.

W 2010 i 2011 r. strona powodowa wystąpiła do Sądu Okręgowego we Wrocławiu z powództwem przeciwko Gminie W., żądając zapłaty za korzystanie przez Gminę W. bez tytułu prawnego z ww. nieruchomości. Sąd Okręgowy częściowo powództwo uwzględnił.

W dniu 21.05.2012 r. strona powodowa wniosła do Sądu Okręgowego we Wrocławiu powództwo przeciwko Gminie W. o wydanie nieruchomości obejmującej działkę nr (...) położoną przy ul. (...) we W.. Postępowanie w tej sprawie toczy się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu pod sygn. akt 1 C 839/12 i postanowieniem z dnia 8.02.2013 r. zostało zawieszono.

W dniu 25.09.2013 r. Prezydent W., działając w imieniu właściciela nieruchomości Skarbu Państwa, dokonał wypowiedzenia dotychczas obowiązującej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...), oznaczonego, jako działka nr (...) w wysokości 0,3 % i zaoferował nową stawkę procentową tej opłaty w wysokości 3%.

Pismem z dnia 23.10.2013 r. (data nadania) strona powodowa wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 21.01.2014 r. oddaliło wniosek strony powodowej.

Nieruchomość położona we W. przy ul. (...). Oznaczona, jako działka nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa. Objęty tą nieruchomością grunt są w użytkowaniu wieczystym strony powodowej.

Nieruchomość położona we W. przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa. Objęty tą nieruchomością grunt jest w użytkowaniu wieczystym strony powodowej. Ww. działka stanowi boisko szkolne (...) (obecnie (...)we W.). Z internatu tego korzystają uczniowie tego zespołu szkół. Działka nr (...) jest w ten sposób użytkowana, co najmniej od 1990 r. niezmiennie do chwili obecnej.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji zważył, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd Rejonowy wskazał, że strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, dokonana przez stronę pozwaną dnia 25.09.2013 r. jest nieuzasadniona. Przedmiotem oceny Sądu było, więc żądanie ukształtowania stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w wysokości niższej niż oznaczona w oświadczeniu złożonym powodowi przez właściciela nieruchomości stroną pozwaną.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 i art. 80 ust. 2 ustawy z 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn., dz. U. z 2015 r. poz. 782: dalej - ustawa) użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek ten zastępuje pozew. W analizowanej sprawie, wobec dokonania przez stronę pozwaną w dniu 25.09.2013 r. wypowiedzenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu polegającego na podwyższeniu tej stawki z 0,3 % do 3%, strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja ta jest nieuzasadniona.

W sprawie bezspornym było, że grunt, którego dotyczy postępowanie, tj. działka nr (...) stanowiąca nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowi własność strony pozwanej a stronie powodowej przysługuje do niej prawo użytkowania wieczystego. Istota sprawy polegała na ustaleniu, czy strona pozwana mogła w świetle art.73 ust.2 ustawy wypowiedzieć stronie powodowej dotychczasową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z

tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości, innymi słowy, czy aktualizacja tej opłaty, dokonana przez stronę pozwaną w dniu 25.09.2013 r. była uzasadniona.

Sąd Rejonowy podał, iż zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. Należało więc ustalić, czy - w odniesieniu do działki nr (...) - nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W niniejszej sprawie za moment „oddania w użytkowanie wieczyste”, o którym mowa w powołanym przepisie, należy uznać decyzję Wojewody (...) z 12.11.2007 r. Jakkolwiek miała ona charakter deklaratoryjny i stwierdzała, że (...) nabyło użytkowanie wieczyste gruntu z dniem 5.12.1990 r., to określała ona warunki tego użytkowania wieczystego: jego okres, wysokość opłaty, wreszcie cel, na jaki grunt oddano w użytkowanie wieczyste; decyzja ta sformalizowała, więc użytkowanie wieczyste gruntu istniejące od 5.12.1990 r. Sąd meriti badał więc, czy od powyższej daty, tj. od 12.11.2007 r. nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z działki nr (...), powodująca zmianę celu, na który nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, sytuacja powyższa nie miała miejsca. Sąd meriti podkreślił przy tym, że - jak ustalono - nie tylko od 2007 r., ale od znacznie wcześniejszej daty, bo co najmniej od 1990 r., przez cały czas na działce nr (...) znajduje się boisko (...), (który obecnie nosi nazwę (...) we W.). Przez cały ten okres z boiska korzystają uczniowie tego zespołu szkolnego, pobierający w nim naukę. Już samo to ustalenie wskazuje, że nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z tej nieruchomości. Skoro sposób korzystania z nieruchomości jest taki sam i nie uległ zmianie, tzn. korzystają ze znajdującego się na niej boiska uczniowie uczący się w szkole, to logicznym jest, że zgodne jest to z celem, na który nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste, którym jest niezarobkowa działalność oświatowa i wychowawcza (jak określono w decyzji Wojewody (...) z 12.11.2007 r.).

Sąd meriti podniósł, iż wbrew zarzutom strony pozwanej ani z przepisów kodeksu cywilnego ani z przepisów ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie wynika, aby cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, musiał realizować „osobiście” sam użytkownik wieczysty. Przepis art. 233 k.c.. zezwala wręcz, użytkownikowi wieczystemu, jeżeli nie wyłącza tego umowa, rozporządzać swoim prawem. Skoro, więc użytkownik wieczysty może (w granicach, w jakich zezwala mu na to umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste) rozporządzać swoim prawem użytkowania wieczystego, to tym bardziej może on realizować cel, dla którego użytkowanie wieczyste ustanowiono, przy pomocy innych podmiotów. Ważne jedynie, by sposób korzystania z nieruchomości przez te podmioty lub samego użytkownika wieczystego stwarzał możliwość realizacji celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste

Sąd meriti zważył, iż w niniejszej sprawie sposób korzystania z działki nr (...) polegający na nieprzerwanym od 1990 r. utrzymywaniu na niej boiska (...) (obecnie (...) we W.), z którego korzystają uczniowie tego zespołu szkół, zapewnia realizację celu, dla którego ustanowiono dla strony powodowej prawo użytkowania wieczystego, tj. niezarobkowej działalności oświatowej i wychowawczej. Strona powodowa, która istotnie sama (własnym działaniem) nie realizuje powyższego celu, nie robi tego, gdyż nie ma takiej faktycznej możliwości. Bezspornym jest bowiem, że nieruchomość, w tym znajdujący się na niej budynek, od 1.01.1999 r., przejęte zostały faktycznie przez Gminę W., która z mocy art. 48 i art. 60 ustawy z 13.10.1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872) przejęła uprawnienia do prowadzenia szkół ponadpodstawowych. Okoliczność więc, iż powód sam nie realizuje powyższego celu, nie wynika z bierności (zaniechania) powoda.

W przekonaniu Sądu Rejonowego, o zmianie celu, na który przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a tym samym o zasadności dokonanej aktualizacji opłaty, nie przesądza także bezsporna okoliczność, iż powód wystąpi przeciwko Gminie W. na drogę sądową z żądaniem zapłaty za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Działanie takie samo w sobie, co oczywiste, nie powoduje, że zmianie ulega sposób korzystania z nieruchomości albowiem nieruchomość nieprzerwanie wykorzystywana jest dla potrzeb boiska

szkolnego. Strona pozwana zarzuciła jednak, że powód, żądając od Gminy W. opłat za bezumowne korzystanie, manifestuje gospodarczy cel użytkownika wieczystego, co jest sprzeczne z celem, dla którego to prawo zostało ustanowione w decyzji Wojewody (...). Odnosząc się do tego zarzutu wskazać należy, że żądanie przez użytkownika wieczystego od posiadacza gruntu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może być poczytane jedynie za przejaw chęci pobierania pożytków ze swojego prawa przez użytkownika wieczystego. O powyższym przesądził w stosunkach między stronami Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 29.V.2014 r., V CSK 398/13. Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że prawa dochodzenia przez użytkownika wieczystego powyższego wynagrodzenia od posiadacza nieruchomości nie wyłącza okoliczność, iż w umowie lub decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste wskazano, że nieruchomość ma być wykorzystywana na niezarobkową działalność oświatowo-wychowawczą. Sąd Najwyższy stwierdził, że nie można utożsamiać roszczenia użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wyłącznie z jego dążeniem do uzyskania korzyści majątkowej wskazując, że funkcje tego roszczenia są znacznie szersze. Sąd orzekający przychylił się do tego stanowiska przyjmując, że działanie powoda, polegające na żądaniu od Gminy W. opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie jest sprzeczne z celem określonym w decyzji z dnia 12.11.2007 r., albowiem nie uniemożliwia jego realizacji.

Reasumując Sąd pierwszej instancji wskazał, że nie było podstaw do wypowiedzenia przez stronę pozwaną w dniu 25.09.2013 r. dotychczasowej stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste albowiem nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Tylko zaś spełnienie tego warunku w świetle art. 73 ust.2 ustawy uzasadniałoby aktualizację opłaty.

Sąd Rejonowy podkreślił jednocześnie, że ustalone okoliczności faktyczne wskazują na istnienie w realiach rozpoznawanej sprawy sytuacji bardzo nietypowej, szczególnej i wyjątkowej. Przesądza o tym okoliczność, iż przedmiotowa nieruchomość posiadana jest przez podmiot niebędący ani jej właścicielem ani użytkownikiem wieczystym, tj. przez Gminę W., a to w wyniku wejścia w życie regulacji ustawowych zobowiązujących Gminę do prowadzenia działalności oświatowej w szkole, znajdującej się na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego powoda (art. 48 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z 13.10.1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, (Dz.U. Nr 133. poz. 872) . O wyjątkowości sytuacji świadczy również to, iż podmiot trzeci - Gmina W. wykonuje na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej zadania oświatowe, które wcześniej na tej nieruchomości realizowała strona powodowa. Realizacja tych zadań przez Gminę W. oznacza de facto, iż strona powodowa nie musi ponosić żadnych ciężarów i kosztów ich realizacji. Powodowa spółka, więc uiszczając preferencyjną stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste (ustaloną w wysokości obniżonej z uwagi na cel, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste), nie realizuje tego celu. Opisana sytuacja wynika z tego, iż ma ona tytuł prawno-rzeczowy do nieruchomości (prawo użytkowania wieczystego), a Gmina W. jest zobowiązana do prowadzenia działalności oświatowej w szkole znajdującej się w budynku na tej nieruchomości, co jest konsekwencją niespójnych regulacji ustawowych. Opisana sytuacja doprowadziła zresztą do wypowiedzenia przez Skarb Państwa stronie powodowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, co wynika wprost z uzasadnienia wypowiedzenia z dnia 25.09.2013 r.

Z powyższych względów Sąd pierwszej instancji rozważał, czy żądanie dochodzone w niniejszym procesie, nie stanowi nadużycia prawa w świetle art. 5 k.c. i czy strona powodowa, korzystając z uprawnienia przysługującego jej na podstawie art.78 ust. 2 ustawy, nie czyni ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Analizując wszystkie okoliczności sprawy, Sąd meriti doszedł do przekonania, że powyższa sytuacja nie ma jednak miejsca. Wniosek taki wynika przede wszystkim z tego, iż strona powodowa, jako użytkownik wieczysty, w istocie w ogóle nie korzysta z przysługującego jej prawa. Wbrew bowiem treści art. 233 k.c. nie może ona realizować podstawowego uprawnienia wynikającego z przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego, tj. nie może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. Skoro więc strona powodowa, jako użytkownik wieczysty, nie może realizować swojego podstawowego uprawnienia polegającego na korzystaniu z nieruchomości z wyłączeniem innych podmiotów, to nie można uznać, że żądając od posiadacza nieruchomości, jakim jest Gmina W., wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, nadużywa swojego prawa. Przedstawione powyżej okoliczności przesądziły o uwzględnieniu powództwa w całości.

Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 ustawy ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa. Sąd, zatem nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego, zaś wydany wyrok ma charakter prawo kształtujący. Stanowisko takie jest ugruntowane w orzecznictwie.

Z powyższych względów, w wyroku ustalono nową wysokość stawki rocznej opłaty, która obowiązuje od dnia 1.01.2014 r. Zgodnie bowiem z art.79 ust. 5 i ust. 8 ustawy ustalona na skutek wyroku sądu nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. W myśl art. 73 ust.2 ustawy przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art.78-81 ustawy. Wysokość stawki określono zgodnie z treścią art. 72 ust.3 pkt 3 ustawy oraz przy uwzględnieniu, że nie uległ zmianie sposób korzystania z nieruchomości ani cel. na jaki została ona oddana. Powyższe względy uzasadniały orzeczenie jak w pkt I sentencji.

Skoro wypowiedzenie dokonane przez stronę pozwaną w dniu 25.09.2013 r. uznano za nieuzasadnione w całości, to strona powodowa występująca w procesie z takim żądaniem, wygrała sprawę w całości. Uzasadniało to na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzenie na jej rzecz całości poniesionych kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona pozwana, zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi strona pozwana zarzuciła:

- 1) naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. - poprzez naruszenie zasady związania stron i innych sądów istniejącym już innym prawomocnym orzeczeniem z dnia 8 czerwca 2016 r. (Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie II Ca 1893/15) wydanego pomiędzy tymi samymi stronami, o ten sam przedmiot (wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości tj. działki n-r (...)tj. internatu), natomiast boisko szkolne o n-rze działki (...) jest przedmiotem niniejszej apelacji. Obie nieruchomości tworzą zorganizowaną całość. Zatem w obu sprawach przedmiot sporu oparty jest na tym samym stanie faktycznym i prawnym; dlatego też z tzw. ostrożności procesowej strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z akt sądowych i wyroku w sprawie II Ca 1893/15 - na okoliczność tożsamości przedmiotowej i podmiotowej obu spraw;
- 2) naruszenie art. 233 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i tym samym granic interpretacji prawnej przy orzekaniu, powodującego również niespójność i rozbieżność orzecniczą, szczególnie przy takim samym stanie faktyczno - prawnym i tych samych stronach, czyli tożsamości podmiotowej i przedmiotowej;
- 3) nieuwzględnienie faktu pobierania przez (...) stawek wolnorynkowych przy żądaniu od Gminy W. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...), przy ul. (...), mający charakter działalności gospodarczej, polegającej na pobieraniu korzyści majątkowych z oddania nieruchomości osobom trzecim do korzystania;
- 4) naruszenie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną wykładnię i w następstwie tego, błędne zastosowanie tego przepisu prawa materialnego, poprzez uznanie, że w przedmiotowym stanie faktycznym nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana;
- 5) w związku z ww. lit. d) naruszenie tym samym art. 72 ust. 3 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - poprzez przyjęcie, iż pomimo, że powodowe (...) nie wykonuje działalności charytatywnej oraz niezarobkowej działalności opiekuńczej, leczniczej oświatowej itp., czyli celu zgodnie z decyzją Wojewody, to wg Sądu I instancji należy się stronie powodowej stawka opłaty z tytułu wieczystego użytkowania w wys. 0,3 %, gdyż nie może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób.

Wskazując na powyższe zarzuty strona pozwana wniosła:

1. o uchylenie wyroku i oddalenie powództwa;

2. zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w obu instancjach na rzecz strony pozwanej wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd pierwszej instancji wszechstronnie ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy, na tej podstawie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy przyjął za swoje, oraz sformułował trafne wnioski prawne, które należało w całości zaakceptować.

Badając w pierwszej kolejności zarzut naruszenia prawa procesowego, a to art. 365 §1 k.p.c. Sąd drugiej instancji uznał, iż jest on nietrafny.

Zgodnie z tym przepisem 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. Oddziaływanie tego przepisu - określającego tzw. pozytywny aspekt prawomocności materialnej - następuje w innych postępowaniach sądowych niż to, w którym orzeczenie wydano, uniemożliwiając odmienne rozstrzygnięcie tej samej sprawy w kolejnych postępowaniach, w których zagadnienie rozstrzygnięte w prawomocnym wyroku stanowi kwestię wstępną (prejudycjalną). W takich sytuacjach niedopuszczalna jest ponowna analiza prawna tej samej kwestii, a sądy są obowiązane uwzględnić prawomocne orzeczenie w ramach podstawy orzekania w kolejnych postępowaniach. W ten sposób ochrona prawna udzielona stronie na podstawie prawomocnego wyroku uzyskuje cechę stabilności i nie może być podważona w innym postępowaniu.

Wbrew zarzutom apelacji sprawa zakończona wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 8 czerwca 2016 r. sygn. akt II Ca 1893/15 nie miała charakteru prejudycjalnego dla niniejszego postępowania. Prejudycjalność dotyczy rozstrzygnięcia dokonanego w stosunku do tych samych stron albo podmiotów objętych rozszerzoną prawomocnością orzeczenia, a ponadto, gdy pomiędzy prawomocnym orzeczeniem oraz toczącą się sprawą zachodzi szczególny związek, polegający na tym, że prawomocne orzeczenie oddziałuje na rozstrzygnięcie toczącej się sprawy. Ten aspekt prawomocności uaktualnia się wówczas, gdy zagadnienie rozstrzygnięte prawomocnie w pierwszym procesie stanowi kwestię wstępną (prejudycjalną) w innym postępowaniu, w którym dochodzone jest odmienne żądanie.

Taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie. Niewątpliwie w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 8 czerwca 2016 r. zachodzi w zasadzie analogiczny stan faktyczny i prawny, lecz spór dotyczy innej nieruchomości, a tym samym rozstrzygnięcie we wskazanej wyżej sprawie nie ma charakteru prejudycjalnego dla orzeczenia w niniejszej sprawie. Niewątpliwie nie jest pożądana sytuacja, w której analogiczne stany faktyczne zostają odmienne ocenione przez różne sądy, lecz nie uzasadnia to poszerzenia zakresu mocy wiążącej prawomocnego wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.01.2015 r., IV CSK 181/14, Legalis).

Nie ma także podstaw do skutecznego postawienia Sądowi pierwszej instancji zarzutu naruszenia art.233 k.p.c.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Swobodna ocena dowodów musi uwzględniać wymagania prawa procesowego, doświadczenia życiowego, reguły logicznego myślenia oraz pewien poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Tak rozumiana swobodna ocena dowodów powoduje, iż zarzut błędnych ustaleń faktycznych i błędnej oceny dowodów tylko wtedy może odnieść skutek, gdy skarżący wykaże, że wadliwe ustalenia będące wynikiem błędnej oceny dowodów wynikają z naruszenia przez sąd uznanych reguł interpretacyjnych oraz braku logicznego wiązania faktów i niezrozumienia wynikających z nich treści. Tak, więc strona podnosząca zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. powinna wykazać, że przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej konkretnego dowodu, na podstawie którego sąd dokonał ustalenia faktycznego, przekroczono granice swobodnej oceny dowodów, a nadto, iż miało to istotny wpływ na wynik sprawy.

Strona pozwana formułując zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. nie wskazuje, jakie w jej ocenie dowody zostały przez ten Sąd błędnie ocenione i w związku z tym, które z ustaleń faktycznych jest wadliwe. Przeciwnie, strona pozwana nie kwestionuje ustaleń Sądu, a jedynie stawia zarzuty wnioskowaniu prawnemu, które doprowadziło Sąd pierwszej instancji do przekonania, iż nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Takie zarzuty należało poprawnie jurydycznie rozpoznać w ramach zarzutu naruszenia art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną wykładnię i w rezultacie odmowę zastosowania.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony powodowej, co do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji wskazanego wyżej przepisu prawa materialnego.

Strona pozwana upatrywała trwałą zmianę sposobu korzystania przez stronę powodową z działki nr (...) w dwóch okolicznościach. Przede wszystkim o takiej zmianie miało decydować wystąpienie przez stronę powodową z żądaniem zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości liczonego wg stawek rynkowych takich jak najem np. na cele hotelowe, internatowe. Nadto taka zmiana jest zdaniem apelującej związana z faktem, iż strona powodowa nie wykonuje na nieruchomości działalności oświatowej i wychowawczej oraz nie będzie mogła takiej działalności prowadzić z uwagi na powierzenie przez ustawodawcę obowiązku prowadzenia takiej działalności przez Gminy.

Podkreślić należy, iż literalna wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje żadnych podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium przy pomocy, którego można przesądzić, o tym że mamy do czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwały. O tym, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cel określony w decyzji /umowie można przesądzić biorąc pod uwagę zarówno formalne dokumenty dotyczące danej nieruchomości, jak i okoliczności faktyczne, oraz przede wszystkim zachowanie samego użytkownika wieczystego, które wskazuje czy korzysta on z nieruchomości zgodnie z tym celem czy też nie. Dopiero ocena, w konkretnym stanie faktycznym, zarówno dokumentów odnoszących się do nieruchomości oraz czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości.

O tym, że ocena czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości decydują różne okoliczności, ale orzecznictwo Sądu Najwyższego w tym względzie pozwala na przyjęcie, iż przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty, decydujące znacznie ma zachowanie samego użytkownika wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, LEX nr 570111).

Dokonując takiej oceny w całości należy zaakceptować pogląd Sądu pierwszej instancji, iż sam fakt wystąpienia przez stronę powodową wobec Gminy W. z żądaniem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...) liczonego nawet według stawek rynkowych nie daje podstaw do przyjęcia, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu. Odwołać należy się w tym względzie do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 29.05.2014 r. sygn.akt V CSK 398/13, zgodnie z którym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie rzeczy przez posiadacza nie ograniczają się jedynie do zagwarantowania właścicielowi rzeczy dochodu z rzeczy, który mógłby osiągnąć z oddania rzeczy do odpłatnego korzystania osobie trzeciej. Roszczenie przewidziane w art. 224 §2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. mieści bowiem w sobie różne elementy roszczeń szczególnych przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach. W szczególności takie roszczenia właściciela przeciwko posiadaczowi rzeczy spełniają

tę samą funkcję, co roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia obejmując uzyskaną przez tego posiadacza korzyść majątkową wynikającą z korzystania z tej rzeczy. Nadto możliwość dochodzenia przez właściciela rzeczy roszczenia uzupełniającego obejmującego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza pełni również funkcję prewencyjną w tym znaczeniu, że sama perspektywa konieczności zapłaty przez posiadacza ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna przeciwdziałać obejmowaniu cudzych rzeczy w posiadanie w złej wierze. Tym samym zgodzić należy się z Sądem Rejonowym, że samo żądanie wynagrodzenia nawet w wysokości stawek rynkowych jak za przedmiot najmu nie stanowi o trwałej zmianie przeznaczenia nieruchomości.

Analiza treści orzeczeń Sądu Najwyższego podejmujących problematykę trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie pozwala na sformułowanie tezy, iż o zmianie takiej można mówić jedynie w razie stwierdzenia stanu trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości, a więc dokonania zmian w sposobie faktycznego wykorzystywania nieruchomości, a nie samych tylko, nawet daleko posuniętych, przygotowań użytkownika wieczystego do dokonania takiej zmiany. Skoro dla przyjęcia zaistnienia zmiany sposobu korzystania z nieruchomości nie jest wystarczające nawet przeprowadzenia pewnych prac o charakterze inwestycyjno-adaptacyjnym (np. wybudowanie określonych obiektów, modernizacja lub adaptacja obiektów już istniejących mających służyć nowemu, planowanemu typowi wykorzystania nieruchomości przez użytkownika wieczystego) to tym bardziej nie ma mowy o takiej zmianie w przypadku podjęcia przez wieczystego użytkownika działań prawnych zmierzających jedynie do ochrony przysługującego mu prawa. Zachowania strony powodowej ewentualnie mogą być jedynie oceniane, jako "potencjalne" dążenie do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, a w przepisie art.73 ust. 2 należy mówić o zmianie dokonanej i to trwale. Wbrew stanowisku strony skarżącej, to czynnik faktycznego wykorzystywania nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym, powinien być głównie brany pod uwagę przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana korzystania z takiej nieruchomości. W przeciwnym razie za trwałą zmianę należałoby uważać każdą deklarację podmiotu uprawnionego o podjęciu i prowadzeniu nowej jakościowo działalności, innej niż poprzednia, przy minimalnej, symbolicznej, a niekiedy nawet pozorowanej eksploatacji.

Nadto nie każda zmiana korzystania z nieruchomości uzasadnia zmianę rocznej stawki procentowej w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n., musi bowiem dojść do zmiany trwałej, tj. takiej, która prowadzi do zmiany pierwotnego celu wykorzystania nieruchomości i mieści się w stypizowanym katalogu takich celów przewidzianych w art. 72 ust. 3 pkt 1-5 u.g.n. Wymaganie zmiany trwałej oznacza wyłączenie zmiany przejściowej, niezależnie od prawnogospodarczych przyczyn takiej modyfikacji. Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego sporu nadal wykorzystywana zgodnie z pierwotnym celem określonym w decyzji z dnia 16 czerwca 2003 r. Podnoszona przez apelującą okoliczność, iż wieczysty użytkownik nie korzysta z działki nr (...) nie wpływa na ocenę, iż nie doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Istotne bowiem jest, iż strona powodowa nie może wykonywać osobiście działalności na spornej działce wobec władania tą nieruchomością przez Gminę W. bez tytułu prawnego. To posiadanie nieruchomości przez Gminę W. pozbawiło powódkę możliwości korzystania z nich w sposób określony w decyzjach administracyjnych, w tym prowadzenie działalności oświatowo –wychowawczej. Zatem nie można w ogóle mówić o zmianie sposobu korzystania w rozumieniu art.73 ust.2 u.g.n. Sposób korzystania z nieruchomości musi wskazywać na realizację celu wieczystego jej użytkowania, a realizacja celu nie jest możliwa wobec zajmowania jej przez osobę prawną nieposiadającą tytułu do władania nieruchomością. Akceptacja stanowiska strony pozwanej, iż zmiana sposobu korzystania z nieruchomości wiąże się także z niewykorzystaniem nieruchomości przez stronę powodową, skutkować musiałoby każdorazowym podwyższaniem wieczystemu użytkownikowi opłaty nawet w przypadku wykorzystywania przedmiotu wieczystego użytkowania w sposób sprzeczny z celem określonym w umowie/decyzji, ale przez posiadacza w złej wierze wbrew, a zatem wbrew woli samego użytkownika.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy apelację oddalił zgodnie z art.385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z §10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015,poz.1804).

Sędzia SO Sędzia SO Sędzia SO

Beata Stachowiak Marek Kurkowski Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk