



Sygn. akt I CSK 533/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)
SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)
SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

w sprawie z powództwa Y. Spółki z o.o. w W.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 czerwca 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku

Sądu Apelacyjnego

z dnia 5 lutego 2010 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Strona powodowa – „Y.” – Spółka z o.o. w W. domagała się od strony pozwanej – Miasta W. zapłaty kwoty 210.309,79 zł jako nienależnie uzyskanej przez pozwaną (właściciela nieruchomości) opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej opisanej bliżej w pozwie. W wyniku wielu decyzji administracyjnych powód (użytkownik wieczysty) nie mógł bowiem wykonywać przysługującego mu w tym czasie prawa użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Zasadnicze elementy stanu faktycznego są następujące.

Powód nabył prawo użytkowania wieczystego w dniu 16 grudnia 2003 r. od użytkownika wieczystego, z którym strona pozwana – Miasto W. zawarła w dniu 16 maja 2002 r. umowę o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste wraz z prawem zabudowy. Właścicielem nieruchomości jest strona pozwana. W umowie z dnia 16 maja 2002 r. przewidziano m. in. to, że nieruchomość była przeznaczona pod zabudowę i istniała możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizacji obiektu administracyjno-usługowego w najwyższym standardzie śródmiejskim. Grunt oddano w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na cele mieszkaniowo-usługowe, a jego zabudowa miała nastąpić w ciągu 5 lat, tj. do 2007 r. W § 3 umowy z dnia 16 grudnia 2003 r. stwierdzono, że nieruchomość w chwili nabycia stanowiła grunt oznaczony symbolem BZ – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, a termin dokonania zabudowy przedłużono ostatecznie (w umowie z dnia 25 sierpnia 2005 r.) do maja 2010 r. W roku 2008 wydano kilka decyzji, w których – z różnych powodów – odmawiano ustalenia warunków zabudowy nieruchomości budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, budynkiem usługowym z centrum kulturalno-konferencyjnym z galerią fotograficzną oraz budynkiem mieszkalnym z usługami na parterze. Powód uiścił opłatę roczną w kwocie objętej pozwem.

Według Sądu Okręgowego, powództwo okazało się bezzasadne i nie uzasadniały go przepisy o nienależnym świadczeniu (art. 410 § 2 k.c.). W umowie o nabycie użytkowania wieczystego przez stronę powodową (w 2003 r.) i w umowie zawartej przez jego poprzednika prawnego (w 2002 r.) nie zostało

określone, jakie budynki mają być wybudowane na gruncie. Strona powodowa (zawierając w dniu 25 sierpnia 2005 r. kolejną umowę) miała świadomość tego, że uległ zmianie plan zagospodarowania przestrzennego i teren figuruje w rejestrze zabytków (jego zabudowa wymagała zgody Konserwatora Zabytków). Celem umowy użytkowania wieczystego było wyłącznie wybudowanie budynku, prawo to przyznano następcy prawnemu powojennego właściciela na skutek rozpoznania wniosku o przyznanie prawa własności czasowej. Poza tym nastąpiła utrata mocy poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego po dniu 31 grudnia 2003 r. (art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Zmiana ta powinna obligować nabywcę do sprawdzenia zgodności zamierzonej inwestycji z planem, skoro nieruchomości była wykorzystana na cele rekreacyjne i była położona w miejscu o znaczeniu historycznym. Z treści orzeczeń Konserwatora Zabytków nie wynika to, że sprzeciwiał się on jakiegokolwiek zabudowie terenu, lecz tylko – dokonywaniu zabudowy budynkami stanowiącymi konkretną inwestycję zgodnie z przedłożonymi projektami. Nie odpadła zatem podstawa prawna świadczenia powoda w postaci uiszczenia opłaty rocznej (za 2006 r.), skoro odnosiła się ona do gruntu niezabudowanego, z którego użytkownik może korzystać nadal. Zgodnie działania Konserwatora Zabytków nie mogą być traktowane jako nadużywanie prawa podmiotowego przez pozwanego właściciela gruntu (art. 5 k.c.).

Apelacja strony powodowej została oddalona. W uwzględnieniu wniosku tej strony Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z decyzji Konserwatora Zabytków z dnia 3 września 2009 r. (nr [...]) na okoliczność odmowy wydania stronie powodowej pozwolenia na ogrodzenie działki przy ul. P. [...] (k. 173-173). Pozwoliło to na ustalenie, że przyczyną odmowy wydania tego pozwolenia była niecelowość ogrodzenia gruntu, stanowiącego część zadrzewionego skweru i wchodzącego w skład terenów parku o charakterze publicznym. Na gruncie nie znajdują się elementy, które mogłyby być szczególnie narażone na zniszczenie, toteż przeprowadzenie inwestycji (w postaci ogrodzenia terenu) wpłynęłoby negatywnie na walory zabytkowe terenu. Inne ustalenia Sądu Okręgowego zostały uznane za prawidłowe. Sąd drugiej instancji trafnie ustalił treść umów obejmujących

użytkowanie wieczyste gruntu przy ul., P. [...] i treść decyzji wydawanych w związku z zamiarem powoda dokonywania zabudowy tego gruntu (art. 65 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie było podstaw do zastosowania w danej sprawie art. 410 § 2 k.c. Uiszczona przez stronę powodową na rzecz strony pozwanej kwota (dochodzona w pozwie) tytułem opłaty rocznej za 2006 r. nie była świadczeniem nienależnym z tej racji, że cel jej wniesienia nie został osiągnięty z przyczyn obciążających pozwanego właściciela gruntu. Wspomniane świadczenie strony powodowej nie spełnia bowiem kryteriów takiego świadczenia, eksponowanych w literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego. Miało ono swoją podstawę prawną w umowie z dnia 16 grudnia 2003 r., zgodnie z którą strona powodowa stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania użytkowania wieczystego opłatę roczną (art. 238 k.c.) i obowiązek jej zapłaty obciąża każdego nabywcę tego prawa. Dzieje się tak niezależnie od tego, czy faktycznie korzysta on z gruntu. Powód (użytkownik wieczysty) nabył użytkowanie wieczyste ze świadomością tego, że wszelka jego działalność kształtująca przestrzeń, wymagać będzie – z uwagi na charakter nieruchomości – uzgodnień z konserwatorem zabytków. Użytkownik wieczysty może korzystać ze swego prawa w granicach określonych w art. 233 k.c. Podejmowane przez powoda starania, zmierzające do wykonania obowiązku za budowy gruntu (do dnia 16 maja 2010 r.) nie powiodły się, ponieważ powód nie uzyskał stosownych decyzji umożliwiających wykonanie tego obowiązku.

Zebrany materiał dowodowy nie upoważniał do twierdzenia, że właściciel gruntu (działając przez swoje organy administracyjne) celowo uniemożliwiał powodowi korzystanie z gruntu w sposób przewidziany w umowie. Brak też podstaw do wniosku, że właściciel nieruchomości oddał nieruchomość w użytkowanie wieczyste z obowiązkiem dokonania jego zabudowy, wiedząc, iż cel ten nie mógł być osiągnięty. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu Okręgowego, że treść dotychczas wydanych decyzji odmownych nie prowadzi do wniosku, iż jakakolwiek zabudowa gruntu jest co do zasady niemożliwa. Przepisy prawa nie przewidują de lege lata możliwości zwrotu użytkownikowi wieczystemu opłaty uiszczonej za użytkowanie wieczyste w okresie trwania umowy, nawet w sytuacji,

w której z przyczyn od niego niezależnych umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ulegnie rozwiązaniu.

W skardze kasacyjnej powoda podniesiono naruszenie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c.. Wskazywano także na naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 410 § 2 k.c., art. 238 k.c., art. 71 ust. 1 i art. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651; dalej „u.g.n.”), art. 65 § 1 i § 2 k.c., art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., poz. 1591 ze zm.) w zw. z art. 2, art. 7., art. 20 oraz art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji RP. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku (ewentualnie też – wyroku Sądu Okręgowego) i przekazanie sprawy odpowiednio jednemu z Sądów meriti do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W apelacji strony powodowej powoływano się m.in. na treść prawomocnej decyzji Prezydenta m. W. z dnia 6 marca 2009 r. w ramach podniesionego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W ocenie strony apelującej, treść tej decyzji wskazywała na niemożliwość faktycznej „realizacji funkcji mieszkaniowej na nieruchomości przy ul. P.[...]”. Jeżeli Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu Okręgowego, że z treści dotychczas wydanych decyzji administracyjnych (a więc także - decyzji z 6 marca 2009 r.) nie wynika niemożliwość jakiegokolwiek zabudowy gruntu, to za bezzasadny należało uznać zarzut kasacyjny, iż nastąpiło pominięcie przy orzekaniu dowodu ze wspomnianej decyzji. Zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c. pozostaje zatem nieuzasadniony. Niezależnie od tego należy wyjaśnić, że okoliczności podnoszone w tym fragmencie skargi kasacyjnej nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro strona powodowa opierała swe roszczenie na podstawie art. 410 § 2 k.c. i konsekwentnie powoływała się na zarzut naruszenia tego właśnie przepisu także w skardze kasacyjnej (zob. pkt 2 uzasadnienia). Z tego też powodu nie ma znaczenia i to, czy Sąd Apelacyjny właściwie zinterpretował postanowienia umowy z dnia 16 maja 2002 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do celu ustanowienia tego prawa. Nie może być zatem brany pod uwagę zarzut naruszenia art. 65 § 1 i § 2 k.c.

2. W skardze kasacyjnej storna powodowa dostrzega podstawę prawną zgłoszonego roszczenia w art. 410 § 2 k.c. i stara się umotywować stanowisko,

że uiszczone świadczenie pieniężne w postaci opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może być uznane za nienależne świadczenie w związku z nieosiągnięciem celu takiego świadczenia. Akcentuje przy tym cywilnoprawny charakter opłaty rocznej należnej wierzycielowi i jej cechę ekwiwalentności, wyrażającej się w możliwości korzystania z nieruchomości w sposób określony przez tego właściciela, m.in. w umowie o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Oznacza to, że – w cenie strony powodowej – zaktualizowało się roszczenie kondykcijnej powoda w postaci *conditio causa data causa non secuta*, tj. nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia.

W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego typizuje się podstawowe sytuacje, które uzasadniają powstanie takiego roszczenia kondykcijnego. Skarżącemu chodzi niewątpliwie o taki wariant omawianej kondykcji, który określany jest w literaturze jako „składanie przyjmującego (*accipiens*) do zachowań oczekiwanych przez świadczącego (*solvens*)”. Stale akcentuje on bowiem cel zawartej przez strony umowy, który - jak wywodzi - był w umowie „jednoznacznie określony pomiędzy stronami” i nie został ostatecznie osiągnięty (s. 13-15 skargi). Nie pojawiła się tu natomiast sytuacja, w której świadczenie powoda (uiszczenie opłaty rocznej) nastąpiło na poczet niezawartej jeszcze umowy i w przekonaniu zawarcia takiej umowy, a także - sytuacja celowego użycia przedmiotu świadczenia przez jego odbiorcę (właściciela nieruchomości).

Należy stwierdzić, że w rozpoznawanej sprawie nie było podstaw do konstruowania *conditio causa data causa non secuta* w postaci skłonienia odbiorcy świadczenia (właściciela) do zachowania się oczekiwanego przez świadczącego z następujących przyczyn.

Po pierwsze, strony sporu łączyła (w 2006 r.) i łączy obecnie skuteczna umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu. Umowa ta stanowi właściwe uzasadnienie prawne dla dokonanego przez stronę powodową świadczenia (uiszczenia opłaty rocznej na rzecz właściciela gruntu). Nie ma znaczenia to, że chodzi tu o umowę, która wywiera skutki prawne w sferze prawa rzeczowego. Także takie kategorie umów mogą stanowić odpowiednią podstawę prawną skutecznego transferu rozporządzeń majątkowych, eliminujących stan bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia).

Po drugie, jeżeli skarżący eksponuje fakt nieosiągnięcia celu umowy dnia 16 maja 2002 r. (tj. celu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego), to chodzi tu już o kwestię właściwego wykonania tej umowy w rozumieniu art. 354 § 1 k.c. w zw. z art. 232 i n. k.c. W ten sposób pojawia się zagadnienie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy wiążącej obie strony w ogóle w lub w odpowiednim jej okresie trwania (art. 471 k.c.). Należy zwrócić uwagę na to, że w pozwie powód - uzasadniając swoje żądanie - wyjaśniał, iż właściciel nieruchomości nie wywiązuje się z umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego, a jednocześnie przyjmuje wnoszone opłaty roczne (s. 9 akt sprawy).

Po trzecie, w literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego bliżej określa się zasadnicze elementy konstrukcyjne omawianej kondycji: 1) istnienie odpowiedniej, podmiotowej konfiguracji świadczenia (świadczący - odbiorca świadczenia); 2) cel świadczenia w postaci skłonienia odbiorcy do określonego (legalnego) zachowania się (świadczenia); 3) odbiorcę i świadczącego nie łączy stosunek obligacyjny, z którego wynikałby obowiązek świadczenia; 4) odbiorca świadczenia nie był zobowiązany do oczekiwanego od niego zachowania się (ani przed przyjęciem ani po przyjęciu świadczenia); zachowanie się odbiorcy świadczenia) może nastąpić poza stosunkiem prawnym; 5) istnieje porozumienie (zgoda) stron odnośnie do tego zachowania się odbiorcy i porozumienie to stanowi podstawę świadczenia przez świadczącego (odbiorca zna cel świadczenia i go aprobuje); 6) porozumienie to nie stanowi czynności prawnej mającej kreować odpowiednie roszczenie między stronami; 7) cel świadczenia nie został ostatecznie osiągnięty (odbiorca tego świadczenia nie zachował się w oczekiwany sposób). Odnośnie do tych przesłanek omawianego roszczenia kondycyjnego- zob. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 r., II CSK 342/05, OSNC 2006, z. 10, poz. 17; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2002 r., III CKN 1500/00, OSDNC 2002, z. 11, poz. 140. W tym drugim wyroku trafnie stwierdzono, że porozumienie stron, stanowiące przesłankę żądania zwrotu świadczenia w związku z nieosiągnięciem zamierzonego celu, dotyczyć może tylko samej podstawy świadczenia, a nie jego ewentualnego zwrotu (art. 410 § 2 k.c.). Gdyby porozumienie to miało stanowić czynność prawną, z której wynika obowiązek spełnienia świadczenia, to w razie nieosiągnięcia celu świadczenia,

zastosowanie powinny znaleźć przepisy o odpowiedzialności za niewykonanie istniejącego zobowiązania.

Prawna motywacja podstaw kasacyjnych skłania do wniosku, że skarżący wyraźnie wiąże nieosiągnięcie celu spełnionego świadczenia (uiszczenia opłaty rocznej za 2006 r.) z faktem nieosiągnięcia celu umowy z dnia 16 maja 2002 r., tj. celu wcześniej ustanowionego użytkowania wieczystego. Tymczasem czym innym pozostaje cel umowy (nawet tworzącej skutki rzeczowej, art. 354 § 1 k.c.) a czym innym - cel świadczenia spełnionego przez świadczącego na rzecz jego odbiorcy, którego zindywidualizowane, oczekiwanie zachowanie się (świadczenie wzajemne) następuje nie w ramach określonego stosunku prawnego, ale właśnie poza takim stosunkiem. Kontaktowe ramy obu świadczeń (świadczącego i odbiorcy) przesądzają o charakterze i konstrukcji ewentualnych roszczeń stron (art. 471 i n. k.c.). Roszczenie o zwrot nienależytego świadczenia (*condicto causa data causa non secuta*) powstaje natomiast wówczas, gdy odbiorca otrzymał świadczenie poza ramami określonego stosunku obligacyjnego (pkt 4) i nastąpiły także inne, wcześniej wskazane, konstrukcyjne przesłanki tego roszczenia.

W konsekwencji należy przyjąć, że jeżeli użytkownik wieczysty powołuje się na fakt niezyskania celu umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego z przyczyn leżących po stronie właściciela nieruchomości (gminy), nie powstaje w takiej sytuacji roszczenie kondykcyjne w postaci *causa data causa non secuta* (art. 410 § 2 k.c.).

Z przedstawionych względów zarzut naruszenia art. 410 § 2 k.c. okazał się nieuzasadniony. W związku z oparciem roszczenia strony powodowej na tym przepisie bezprzedmiotowe pozostają zarzuty naruszenia innych przepisów prawa materialnego. Bezzasadność skargi kasacyjnej powoduje konieczność jej oddalenia (art. 398¹⁴ k.p.c.) i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c.).