



Sygn. akt I CSK 46/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)
SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa Miasta W.
przeciwko V. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 października 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 20 czerwca 2016 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I w zakresie oddalającym
apelację ponad kwotę 50000 (pięćdziesiąt tysięcy 00/100) złotych
i w punkcie II, przekazując w tym zakresie sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...) i pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Miasto W. wniosło o zasądzenie na swoją rzecz od V. Sp. o.o. S.K.A. kwoty 255 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem opłaty rocznej za rok 2013 za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. Z.

Sąd pierwszej instancji - Sąd Okręgowy w W. ustalił, że we wrześniu 2000 r. powód ogłosił przetarg pisemny nieograniczony na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. Z. w W., obejmującej działki ewidencyjne nr 27/2 i 27/4 z obrębu 1-01-23 o łącznej powierzchni 2 601 m², stanowiącej własność Gminy W., będącej poprzednikiem prawnym powoda. W wyniku przetargu została wybrana oferta V. Sp. z o.o. w W., będącej poprzednikiem prawnym pozwanej.

W dniu 29 listopada 2000 r. Gmina W. zawarła z V. Sp. z o.o. w W. umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z umową oddanie 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, stosownie do warunków ustalonych w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniu na budowę. Rozpoczęcie inwestycji miało nastąpić w ciągu dwóch lat, a jej zakończenie w ciągu pięciu lat od podpisania umowy. W razie niedotrzymania tych terminów właściciel nieruchomości był uprawniony do naliczenia dodatkowych opłat ustalonych na podstawie art. 63 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, dalej - „u.g.n.”). Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiącej 25% ceny gruntu, wynosiła 2 125 000 zł, dalsze zaś opłaty roczne, odpowiadające 3% ceny gruntu, wynosiły po 255 000 zł i były płatne z góry do dnia 31 marca każdego roku, poczynwszy od roku następnego po podpisaniu umowy.

Strona pozwana zapłaciła powodowi kwotę 2 125 000 zł tytułem pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Decyzją z dnia 8 marca 2005 r. Wojewoda [...] zatwierdził zamienny projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę budynku wielofunkcyjnego przy ul. Z., z zachowaniem warunków wskazanych w decyzji. W dniu 9 października 2006 r.

pozwana przekazała Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy M. pierwszy tom projektu budowlanego z planem zagospodarowania terenu i architekturą.

W dniu 29 października 2007 r. następcy prawni poprzednich właścicieli nieruchomości przy ul. B., G. i Z. w W. złożyli wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m. W. z dnia 29 sierpnia 1953 r. odmawiającego przyznania prawa własności czasowej. Decyzją z dnia 23 lutego 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało, że orzeczenie to, m.in. w odniesieniu do części nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym pozwanej, zostało wydane z naruszeniem prawa, bez stwierdzenia jego nieważności w tej części, ze względu na nieodwracalne skutki prawne.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że, po pierwsze, wyrokiem z dnia 29 listopada 2006 r., sygn. akt II C .../06, Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo pozwanej przeciwko powodowi o stwierdzenie nieważności § 4 pkt 4 umowy z dnia 29 listopada 2000 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Po drugie, pozwem z dnia 28 czerwca 2008 r. m. W. wystąpiło przeciwko pozwanej o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i wydanie nieruchomości, przy czym spór ten nie został dotychczas zakończony. Po trzecie, w dniu 27 października 2011 r. pozwana wystąpiła do Prezydenta m. W. z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a postępowanie to jest w toku, przy czym w dniu 6 grudnia 2013 r. pozwana złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. skargę na bezczynność Prezydenta m. W. w tym postępowaniu. Po czwarte, należność z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013 nie została przez pozwaną zapłacona. Po piąte, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata poprzednie były przedmiotem postępowań sądowych między stronami, przy czym wyrokiem z dnia 28 listopada 2014 r. Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) zasądzający opłatę za rok 2009, przekazując sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Na podstawie tych faktów Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione. Wskazał, że zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty przez czas trwania prawa uiszcza opłatę roczną. Obowiązek ten precyzuje art. 71 u.g.n., który pozwala przyjąć, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi ekwiwalent

pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Podstawę do pobierania opłaty stanowi umowa, a upadek tej podstawy może wynikać jedynie z ustania prawa użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, brak było podstaw do przyjęcia, że strona powodowa w 2013 r. swoim bezprawnym zachowaniem uniemożliwiała lub utrudniała pozwanej korzystanie z nieruchomości. Pozwana uzyskała pozwolenie na budowę w 2006 r., a tym samym już wtedy odpadła wskazywana przez nią przyczyna niemożności korzystania z gruntu w sposób przewidziany w umowie. W roku 2013, za który powód dochodzi opłaty, pozwana mogła, posiadając pozwolenie na budowę, przystąpić do realizacji celu umowy i korzystać z gruntu zgodnie z umową. Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, że powód naruszył art. 354 k.c. odmawiając lub nie rozpoznając wniosków pozwanej o zmianę treści umowy - powód nie miał bowiem, jak każdy podmiot prawa cywilnego, obowiązku uwzględnienia lub ustosunkowania się do takiego wniosku, skoro nie był zainteresowany zmianą umowy. Sąd podkreślił przy tym, że powód domaga się opłaty za rok 2013, czyli za okres następujący po kilku latach od ostatecznego zakończenia postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości. Ponadto, zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie wykazała, że fakt toczenia się spraw sądowych między stronami jest przyczyną braku możliwości pozyskania kredytu bankowego celem realizacji inwestycji ani też, że w ogóle starała się o kredyt bankowy na realizację inwestycji przy ul. Z. Odpowiedzialność za brak środków finansowych ponosi wyłącznie inwestor, a ryzyko nieuzyskania kredytu stanowi naturalne ryzyko gospodarcze pozwanej. W ocenie Sądu Okręgowego, jedynie faktyczna niemożność korzystania z nieruchomości przez użytkownika na skutek wykonywania praw przez inny podmiot miałyby znaczenie z punktu widzenia żądania uiszczenia opłaty rocznej.

W opinii Sądu pierwszej instancji również postępowania administracyjne wszczęte przez następców prawnych przedwojennych właścicieli nieruchomości nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Stan niepewności wywołany postępowaniem wszczętym przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym był

obojętny dla praw i obowiązków pozwanej, zważywszy że jest ona chroniona rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd nie podzielił ponadto zarzutu pozwanej opartego na konstrukcji powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia wzajemnego (art. 488 § 2 k.c.), podnosząc, że treścią zobowiązania powoda nie było osiągnięcie zamierzeń inwestycyjnych przez pozwaną ani też wydanie decyzji administracyjnych umożliwiających zabudowę nieruchomości. Za nieistotne w sprawie Sąd uznał również argumenty pozwanej dotyczące wytoczenia przez powoda powództwa o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego oraz wystąpienia przez pozwaną w 2011 r. z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Sąd Okręgowy nie podzielił także poglądu, że wystąpienie z roszczeniem o opłatę roczną za rok 2013 stanowiło nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Zastosowanie tego przepisu co do świadczeń nierozzerwalnie związanych z trwaniem ograniczonego prawa rzeczowego należy bowiem, w ocenie Sądu, ograniczyć do sytuacji szczególnych związanych z działaniami właściciela gruntu zmierzającymi do faktycznego pozbawienia użytkownika wieczystego możliwości korzystania z gruntu. Zdaniem Sądu, nie można wskazać takich zasad współżycia społecznego, które działałyby na rzecz pozwanej, zwalniając ją z zobowiązania wobec strony powodowej. Pozwana do chwili obecnej nie przystąpiła do realizacji inwestycji, podmiot zaś, który nie wykonuje swoich zobowiązań umownych, nie może powoływać się na zasady współżycia społecznego.

Sąd Apelacyjny w (...), na skutek apelacji pozwanej, wyrokiem z dnia 20 czerwca 2016 r. oddalił apelację w całości.

Zdaniem Sądu drugiej instancji w rozpoznawanej sprawie niesporne były treść i przedmiot łączącej strony umowy, a także to, że pozwana nie zapłaciła opłaty rocznej za rok 2013. Przedmiotem sporu była natomiast ocena okoliczności faktycznych i prawnych, które zdaniem pozwanej niweczyły jej obowiązek zapłaty.

Odnosząc się do zarzutów apelacji Sąd Apelacyjny stwierdził, że w istocie odwołuje się ona w całości do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., sygn. akt I CSK 735/13, który zapadł w sprawie między tymi samymi stronami, opartej na analogicznej podstawie faktycznej i prawnej, przy czym przedmiotem rozstrzygnięcia była opłata za użytkowanie wieczyste za rok 2009.

Wyrokiem tym Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) zasądzający na rzecz powoda od pozwanej opłatę roczną za rok 2009 i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 27 lutego 2015 r., sygn. akt VI ACa .../15, przesądził, że podejmowane przez Prezydenta m. W. działania administracyjne dotyczące ustalenia warunków zabudowy, zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwanej pozwolenia na budowę, a także działania związane z opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. W., w istotny sposób utrudniały pozwanej realizację jej zamierzeń inwestycyjnych, określonych w umowie, co ostatecznie uzasadniało obniżenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2009 r. do kwoty 50 000 zł. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wyrok ten, jako wydany między tymi samymi stronami i odnoszący się do tego samego stosunku prawnego, był wiążący w niniejszej sprawie, co dotyczyło także dokonanych w tym wyroku ustaleń faktycznych.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny, w niniejszej sprawie strona pozwana, kwestionując rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji i domagając się *de facto* zwolnienia jej z opłaty rocznej za rok 2013, powoływała się na te same okoliczności, które były przedmiotem ustaleń i ocen w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 27 lutego 2015 r. W konsekwencji, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należało zbadać, czy okoliczności faktyczne i prawne ustalone w tym wyroku, a dotyczące relacji stron w ramach stosunku prawnego użytkowania wieczystego w latach 2000 - 2008, są miarodajne w odniesieniu do podniesionego w niniejszej sprawie żądania zapłaty opłaty rocznej za rok 2013, co dotyczy w szczególności zarzutu nadużycia prawa podmiotowego.

Rozważając tę kwestię, Sąd Apelacyjny zauważył, że strony sporu pozostają ze sobą w trwałej relacji prawnej ukształtowanej zawarciem umowy użytkowania wieczystego. Umowa została zawarta na 99 lat i łączy strony do roku 2099. Użytkowanie wieczyste jest szczególną formą gospodarowania mieniem publicznym. Jedną z cech wyznaczających istotę tego stosunku prawnego jest odpłatność, której zasady kształtuje ustawa. Użytkownik wieczysty w odniesieniu do nieruchomości oddanej w użytkowanie uzyskuje szeroki zakres uprawnień, zbliżony

do uprawnień właścicielskich, a w relacjach z podmiotami trzecimi zajmuje w istocie pozycję właściciela.

Zawierając umowę użytkowania wieczystego w roku 2000 strony założyły, że celem tej umowy będzie między innymi wybudowanie obiektu wielofunkcyjnego z dominacją funkcji kultury. Rozpoczęcie realizacji inwestycji miało nastąpić w ciągu dwóch lat, a jej zakończenie w ciągu pięciu lat od podpisania umowy. Cel ten nie został osiągnięty, przy czym zasadniczą przyczyną tego stanu rzeczy były działania powoda w istotny sposób utrudniające stronie pozwanej rozpoczęcie inwestycji. Pozwana podnosząc zarzut nadużycia prawa podmiotowego wprost odwoływała się do tych działań. Sąd drugiej instancji wskazał jednak, że upływ czasu, jaki nastąpił od zdarzeń, które miały miejsce w latach 2000-2008, w istotny sposób zmienił perspektywę oceny zarzutów pozwanej dotyczących żądania uiszczenia opłaty rocznej za rok 2013. W ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwana dążyła w istocie do ukształtowania trwałego stanu rzeczy, w którym nie będzie ponosiła opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zachowując zarazem uprawnienia użytkownika.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, niemożność realizacji celu umowy ma obecnie źródło nie tylko w działaniach powoda, lecz wynika również z sytuacji pozwanej. W istocie pozwana, co wynika z jej twierdzeń, od kilku lat nie czyni nic, aby zrealizować przewidziany w umowie użytkowania wieczystego cel gospodarczy. Co więcej, sytuacja majątkowa pozwanej od kilku lat jest bardzo zła, w szczególności pozwana nie ma obecnie zdolności kredytowej, nie ma również żadnych innych środków na sfinansowanie inwestycji uzgodnionej w umowie użytkowania wieczystego. Zawarte przez pozwaną umowy kredytowe zostały wypowiedziane przez bank w roku 2013 z uwagi na brak spłaty zaciągniętych kredytów. W ocenie Sądu drugiej instancji aktualnie nie ma zatem jakichkolwiek perspektyw na realizację celu określonego w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Wynika to zarówno z działań strony powodowej w latach 2000-2008, jak i z obecnych możliwości finansowych pozwanej. Taki stan rzeczy podważa w istocie dalszy sens społeczno - gospodarczy utrzymywania stosunku prawnego użytkowania wieczystego.

Z tych powodów Sąd Apelacyjny, jakkolwiek podzielił wywody apelacji co do zbyt wąskiej wykładni art. 5 k.c. dokonanej przez Sąd Okręgowy, zaaprobował

ostatecznie stanowisko tego Sądu, że ewentualna odpowiedzialność stron za istniejący stan rzeczy powinna być rozważana przede wszystkim w płaszczyźnie roszczeń odszkodowawczych, nie uzasadnia ona natomiast utrzymywania stosunku prawnego użytkowania wieczystego przy jednoczesnym zwolnieniu pozwanej z opłat rocznych.

Za niezasadne uznał Sąd Apelacyjny także pozostałe zarzuty apelacji. Podkreślił, że niemożność realizacji celu umowy nie uzasadnia żądania pozwanego przekształcenia stosunku prawnego użytkowania wieczystego w nieznany ustawie stosunek prawny o charakterze nieodpłatnym. Pogląd ten, w okolicznościach sprawy, nie znajdował podstaw w art. 5 ani w art. 488 k.c., nieosiągnięcie celu umowy użytkowania wieczystego może natomiast uzasadniać jej rozwiązanie na podstawie art. 240 k.c.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w części oddalającej apelację ponad kwotę 50 000 zł, zarzucając, w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 2 i 8 Konstytucji RP, art. 235, art. 236 i art. 316 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 i art. 382 k.p.c., a także art. 378 § 1 k.p.c., oraz – w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej - naruszenie art. 5, art. 233 i art. 241 k.c. w związku z art. 2 i 8 ust. 2 Konstytucji RP. Na tej podstawie pozwana wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa ponad kwotę 50 000 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w W. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Formułując zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 2 i 8 Konstytucji RP skarżąca wskazała, że w sprawie między tymi samymi stronami zakończony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 27 lutego 2015 r., Sąd ten, stosując art. 5 k.c., zmniejszył należną od pozwanej opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2009 do 50 000 zł. W przekonaniu skarżącej, Sąd Apelacyjny, oceniając w niniejszej sprawie odmiennie kwestię nadużycia prawa przez powoda, zanegował istotę normy prawnej wynikającej z art. 365 § 1 k.p.c.

Przepis art. 365 k.p.c. łącznie z art. 366 k.p.c. reguluje jedną z centralnych instytucji postępowania cywilnego, jaką jest prawomocność materialna orzeczenia. Jednym z aspektów prawomocności materialnej jest moc wiążąca, której istota polega na tym, że sąd obowiązany jest przyjąć, iż konkretna kwestia, objęta mocą wiążącą, kształtuje się tak, jak orzeczono o niej w prawomocnym orzeczeniu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 161/10, niepubl., z dnia 24 stycznia 2017 r., V CSK 164/16, niepubl., i z dnia 26 maja 2017 r., I CSK 464/16, niepubl.). Skutek ten następuje w określonych granicach przedmiotowych i podmiotowych. Przepis art. 365 k.p.c. nie określa wprost granic przedmiotowych mocy wiążącej, niemniej jednak w orzecznictwie sięga się w tym zakresie trafnie do art. 366 k.p.c., regulującego przedmiotowe granice powagi rzeczy osądzonej, co znajduje uzasadnienie w założeniu, że powaga rzeczy osądzonej i moc wiążąca są dwoma aspektami tej samej instytucji, jaką jest prawomocność materialna orzeczenia. Mocą wiążącą objęte są w konsekwencji te ustalenia, które w związku z podstawą sporu stanowiły przedmiot rozstrzygnięcia, przy czym przedmiot ten należy postrzegać przez pryzmat żądania pozwu i faktów przytoczonych w celu jego uzasadnienia (art. 187 § 1 pkt 1 i 2 w związku z art. 321 § 1 k.p.c.). Nie są natomiast objęte mocą wiążącą kwestie wstępne, o których sąd rozstrzyga dążąc do wydania orzeczenia, ani też ustalenia faktyczne i poglądy interpretacyjne stojące u podstaw prawomocnego orzeczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14, niepubl., z dnia 8 grudnia 2016 r., III CNP 29/15, niepubl., z dnia 24 stycznia 2017 r., V CSK 164/16, niepubl., i z dnia 26 maja 2017 r., I CSK 464/16, niepubl. oraz przytoczone tam wcześniejsze orzecznictwo).

Odnosząc te uwagi do okoliczności sprawy należało zauważyć, że w sprawie toczącej się między stronami i zakończonej wyrokiem Sąd Apelacyjny w W. z dnia 27 lutego 2015 r. żądaniem pozwu była objęta opłata z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2009. Moc wiążąca wyroku uwzględniającego częściowo to żądanie sprowadza się zatem do stwierdzenia, że za rok 2009 powodowi przysługiwała od pozwanej opłata z tytułu użytkowania wieczystego w zasądzonej kwocie, w pozostałej zaś części opłata ta powodowi nie przysługiwała. Mocą tą nie są natomiast objęte zawarte w uzasadnieniu tego wyroku ustalenia faktyczne

dotyczące sposobu zachowania się powoda wobec pozwanej w sferze *imperium* i *dominium*, ram czasowych tego zachowania i jego wpływu na możliwość realizowania przez pozwaną uzgodnionej inwestycji, a tym bardziej wyrażona w tym wyroku ocena tego zachowania z perspektywy art. 5 k.c., która ostatecznie doprowadziła do obniżenia opłaty za rok 2009 w zestawieniu z kwotą żadaną w pozwie. Należało ponadto zauważyć, że o ile w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 27 lutego 2015 r. powód żądał zasądzenia opłaty za rok 2009, o tyle przedmiotem niniejszego postępowania było żądanie zasądzenia opłaty za inny okres. Choć wyjściowy krąg faktów był w obu sprawach zbieżny, chodziło każdorazowo o odrębne, samodzielne roszczenie materialnoprawne i procesowe, czego nie zmieniał fakt, że źródłem obu roszczeń był ten sam stosunek prawny wynikający z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Odrębność tych roszczeń była tym bardziej widoczna w kontekście prawidłowego stosowania art. 5 k.c., które z natury rzeczy jest uwarunkowane stwierdzeniem określonej, szczególnej sytuacji faktycznej, która może ulec z biegiem czasu zmianie.

W konsekwencji, oceniając w niniejszej sprawie samodzielnie, w oderwaniu od stanowiska wyrażonego w wyroku z dnia 27 lutego 2015 r., zasadność podniesionego przez pozwaną zarzutu nadużycia prawa podmiotowego, Sąd Apelacyjny nie dopuścił się naruszenia art. 365 k.p.c., a zarzut naruszenia tego przepisu przez Sąd Apelacyjny - w ujęciu, w jakim został on przedstawiony w skardze kasacyjnej - okazał się nieuzasadniony.

Nie można było podzielić także pozostałych sformułowanych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 235 i 236 k.p.c. w związku z art. 391 i art. 382 k.p.c., jak również - co do zasady - art. 378 § 1 k.p.c.

Co się tyczy art. 235 i 236 k.p.c., naruszenie tych przepisów miało polegać na tym, że Sąd Apelacyjny dokonał ustaleń dotyczących złej sytuacji finansowej pozwanej na podstawie dokumentów dołączonych do apelacji bez uprzedniego wydania postanowienia o dopuszczeniu dowodu z tych dokumentów. Należało w tej mierze zauważyć, że Sąd Apelacyjny istotnie odwołał się do tych dokumentów, lecz uczynił to w kontekście poczynienia ustalenia, iż sytuacja majątkowa pozwanej

nie pozwala jej na sfinansowanie inwestycji ustalonej w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Teza ta koresponduje z twierdzeniami pozwanej, która w toku postępowania jednoznacznie podnosiła, że nie dysponuje środkami pozwalającymi na sfinansowanie inwestycji i nie posiada możliwości ich uzyskania. Objęte zarzutem zachowanie Sądu nie miało tym samym wpływu na wynik postępowania (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). Ponadto, skoro dokumenty zostały dołączone do apelacji, strona przeciwna miała możliwość zapoznania się z nimi, toteż nie można twierdzić, aby istotne ustalenia zostały dokonane z naruszeniem reguły kontradiktoryjności. Należało też zwrócić uwagę, że choć Sąd powinien każdorazowo wydać stosowne postanowienie dowodowe, w judykaturze zauważa się, iż przeprowadzenie dowodu mimo niewydania tego postanowienia co do zasady nie stanowi uchybienia procesowego mogącego mieć istotny wpływ na wynik sprawy, zwłaszcza, jeżeli konkretny środek dowodowy został dostatecznie określony przez sąd (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., II CSK 254/08, niepubl., i z dnia 3 października 2014 r., V CSK 630/13, OSNC 2015, nr 7-8, poz. 96, a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2017 r., II CSK 459/15, niepubl.).

Z art. 378 § 1 k.p.c. wynika dla Sądu obowiązek odniesienia się do zarzutów apelacji, nie jednak ustosunkowania do każdego z twierdzeń i argumentów podniesionych w celu ich uzasadnienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2009 r., I PK 38/09, niepubl., i z dnia 15 września 2016 r., I CSK 659/15, niepubl.). W kognicji Sądu Najwyższego rozpoznającego skargę kasacyjną nie mieści się ponadto poszukiwanie niewymienionych wprost zarzutów, do których w ocenie skarżącej nie odniósł się sąd rozpoznający apelację, w sytuacji, w której w skardze kasacyjnej zarzuty te nie są w ogóle wymienione lub zostały oznaczone przy pomocy niekategorycznego określenia „w szczególności” lub „przykładowo”. Z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego wynika, że zarzuty wskazywane przez pozwaną jako nierozpoznane Sąd ten w istocie ocenił i potraktował jako odnoszące się do ustaleń faktycznych dotyczących zachowania powoda wobec pozwanej w latach 2000-2008, co dotyczy również braku współdziałania powoda w wykonaniu zobowiązania i negatywnej oceny tego postępowania, których to ustaleń Sąd dokonał zgodnie z twierdzeniami pozwanej. W szczególności Sąd Apelacyjny

stwierdził - przyjmując, że jest w tym zakresie związany wcześniejszym wyrokiem wydanym między stronami - że zachowania te były wadliwe i że stworzyły one dla pozwanej istotne przeszkody w osiągnięciu celu inwestycyjnego w postaci zabudowy nieruchomości. Ostatecznie uznał jednak, że działania te - odnoszone do roku 2013, za który powód dochodził opłaty rocznej w niniejszej sprawie - nie stanowiły podstawy do zastosowania art. 5 k.c. Przeprowadzonej w ten sposób kontroli apelacyjnej nie można było, wbrew wywodom skargi, postawić zasadnie zarzutu pozorności.

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 5, art. 233 i art. 241 k.c. należało w pierwszej kolejności stwierdzić, że art. 233 i art. 241 k.c. nie stanowiły podstawy zaskarżonego rozstrzygnięcia, nie były stosowane przez Sąd Apelacyjny i nie zostały także przezeń naruszone. W istocie zatem zarzut skargi sprowadzał się w tym zakresie do wykładni art. 5 k.c., która w ocenie pozwanej była wadliwa. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł bowiem, zdaniem pozwanej, że skutki zachowań powoda w latach 2000-2008 trwają do chwili obecnej, w szczególności nadal toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z powództwa powoda przeciwko pozwanej, a zarazem powód w dalszym ciągu odmawia podpisania aneksu do tej umowy przedłużającego termin rozpoczęcia i zakończenia uzgodnionej inwestycji.

Prawo użytkowania wieczystego, jako prawo wieczyste na cudzej rzeczy, wiąże się z obowiązkiem ponoszenia opłat na rzecz właściciela gruntu. Analiza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że ustawodawca traktuje ów obowiązek rygorystycznie - powinność uiszczania opłaty rocznej wynika wprost z ustawy (art. 71 ust. 1 u.g.n.), stawki opłat unormowane są w ustawie (art. 72 u.g.n.), ustawa przewiduje również mechanizm zmiany stawki opłaty w okresie trwania użytkowania wieczystego (art. 73 ust. 2 u.g.n.), aktualizacji wysokości opłat (art. 78-81 u.g.n.), a także przypadki, w których może lub musi być udzielona bonifikata w zakresie wysokości opłaty (art. 73 ust. 3 -5 i art. 74 u.g.n.). Opłaty roczne są pobierane przez cały okres użytkowania wieczystego z wyjątkiem roku, w którym prawo to zostało ustanowione (art. 71 ust. 4 u.g.n.), ustawa nie przewiduje zwolnienia od opłaty w razie wytoczenia przez właściciela powództwa

o rozwiązanie umowy, a w wypadku złożenia wniosku o rozwiązanie umowy przez użytkownika wyłącza jedynie pobieranie dodatkowych opłat rocznych (art. 65 ust. 1 pkt 2 u.g.n.). Proporcjonalne zmniejszenie opłaty rocznej ustawa przewiduje w przypadku wygaśnięcia użytkowania w trakcie roku kalendarzowego, co podkreśla związek opłaty rocznej z trwaniem użytkowania (art. 71 ust. 6 u.g.n.). W konsekwencji, w orzecznictwie zauważa się, że wyłączenie lub łagodzenie obowiązku ponoszenia opłaty rocznej powinno mieć każdorazowo wyraźną podstawę prawną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., I CSK 760/14, niepubl.). Opłata roczna nie jest przy tym ekwiwalentem z tytułu możliwości czerpania zysków z inwestycji zamierzonej lub realizowanej przez użytkownika wieczystego na nieruchomości, lecz ekwiwalentem za korzystanie z nieruchomości jak właściciel, bez względu na to, czy użytkownik prawo to faktycznie realizuje i czy udało się mu osiągnąć zamierzony cel inwestycyjny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 244/08, OSNC-ZD 2009, nr C, poz. 92).

Ustawowy i obligatoryjny charakter opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie stoi na przeszkodzie odmowie udzielenia ochrony prawu właściciela domagającego się opłaty, jeżeli uczynienie użytku z tego prawa byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), bez względu na to, że podmiotem uprawnionym jest w tym przypadku osoba prawa publicznego. Analizując z tej perspektywy zachowanie stron, Sąd Apelacyjny przeciwstawił zachowania powoda, które miały miejsce w latach 2000-2008 i stanowiły zasadniczą przyczynę niemożności zrealizowania inwestycji w terminie ustalonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, sytuacji istniejącej w roku 2013, za który powód dochodzi opłaty rocznej w niniejszej sprawie. Sąd uznał, że czas, który dzieli te okresy, rzutuje na ocenę korzystania z zarzutu nadużycia prawa, a pozwana - przez odwołanie się do art. 5 k.c. - dąży do petryfikacji stanu rzeczy, w którym zachowując uprawnienia użytkownika wieczystego nie ponosiłaby opłat z tego tytułu.

Stanowisko to pomija jednak, co trafnie wytknięto w skardze kasacyjnej, że zachowania powoda, które Sąd Apelacyjny ustalił przez odwołanie się do ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie dotyczącej opłaty rocznej za rok 2009 i ocenił negatywnie, wywołały określone skutki, które trwały także w roku 2013 i nie

były bez znaczenia z punktu widzenia oceny zachowania powoda żądającego pełnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zdarzenia, które Sąd Apelacyjny zamknął w latach 2000-2008, skutkowały tym, że pozwana nie zrealizowała inwestycji w terminie określonym w umowie, tj. w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy. Doszło tym samym do przekroczenia umownego terminu zagospodarowania nieruchomości, co w świetle art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. stwarza ryzyko wystąpienia przez właściciela ze skutecznym żądaniem rozwiązania umowy. Żądanie takie, jak wynika z ustaleń faktycznych, zostało przez powoda podniesione i było w miarodajnym okresie przedmiotem toczącego się postępowania sądowego. Równolegle, jak wynikało z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy, powód nie odnosił się do wniosków pozwanej o przedłużenie terminu na zagospodarowanie nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że taki stan rzeczy mógł rzutować na możliwość podjęcia przez pozwaną działań inwestycyjnych na nieruchomości i - docelowo - korzystanie z nieruchomości zgodnie z umową, mając na uwadze stabilność tytułu prawnego konieczną do pozyskania finansowania inwestycji (por. powołany wcześniej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13). Zgodzić się należało ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, że stosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do ukształtowania się trwałego stanu rzeczy, prowadzącego do zwolnienia użytkownika wieczystego od opłaty rocznej, jako świadczenia ściśle związanego z treścią prawa rzeczowego. Przeciwwstawienie przez Sąd Apelacyjny w kontekście stosowania art. 5 k.c. negatywnie ocenionych zachowań powoda z lat 2000-2008 stanowi rzeczy istniejącemu po roku 2008, w którym pozwana mogła bez przeszkód podejmować działania inwestycyjne, jest jednak nadmiernym uproszczeniem, ponieważ ocenione przez Sąd Apelacyjny pejoratywnie zachowania powoda wywołały określone następstwa, które istniały nadal w czasie miarodajnym z punktu widzenia żądania pozwu. Następstw tych Sąd Apelacyjny nie wziął pod uwagę przy ocenie postępowania stron przez pryzmat art. 5 k.c., mimo że kwestia ta była podnoszona w apelacji, a w sprawie dotyczącej opłaty rocznej za rok 2009, do której odwołał się Sąd Apelacyjny, na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji ustalono, że największy wpływ na negatywne decyzje potencjalnych kredytodawców miały fakt trwania procesu o rozwiązanie

użytkowania wieczystego i upływ określonych w umowie terminów na rozpoczęcie i zakończenie inwestycji. Przy czym ustalenia te nie zostały podważone przez Sąd Apelacyjny. Pominięcie to przesądziło o słuszności zarzutu naruszenia art. 5 k.c., w tym wąskim zakresie zasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c., co skutkowało koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku.

Rozważając kwestię stosowania w niniejszej sprawie art. 5 k.c. trzeba dodać, że znaczenie z tego punktu widzenia - obok wskazanych wcześniej okoliczności - mogą mieć przyczyny postawy powoda w procesie inwestycyjnym dotyczącym nieruchomości w kontekście zgodności zamierzonej przez pozwaną inwestycji z ustaleniami stron, a jak również postawa stron w toczącym się procesie o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W sprawie ustalono w tym zakresie jedynie, że powód wytoczył powództwo o rozwiązanie umowy w roku 2008 i że w dacie orzekania postępowanie to nie zostało ukończone. Tymczasem, jeżeli pozwana powołuje się na toczące się postępowanie jako czynnik destabilizujący warunki inwestycyjne dotyczące nieruchomości, nie bez znaczenia jest jej własna postawa w tym postępowaniu, podobnie jak postawa powoda. Ocenie w tym świetle nie mogą natomiast podlegać perspektywy zasadności żądania, z którym wystąpił powód, ponieważ kwestia ta należy do właściwości sądów rozpoznających powództwo o rozwiązanie umowy.

W okolicznościach sprawy należało zarazem zauważyć, że długotrwały stan rzeczy, w którym z racji upływu terminu do zagospodarowania nieruchomości i braku alternatywnego źródła finansowania nie ma perspektyw na realizację uzgodnionej inwestycji, podważa, jak dostrzeżono w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, sens trwania użytkowania wieczystego. Klauzula nadużycia prawa, bez względu na akcentowany już jej przejściowy i doraźny charakter, nie może natomiast służyć jako samodzielna podstawa nabywania lub dochodzenia praw podmiotowych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2000 r., II CKN 258/00, niepubl., z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 677/11, niepubl., i z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 549/14, niepubl.). Powołując się na ten przepis, strona stosunku prawnego nie może zatem zmierzać do uzyskania uprawnień lub realizacji uprawnień, których powinna dochodzić w innym postępowaniu sądowym. Przepis art. 5 k.c. nie może tym samym podlegać instrumentalizacji w ten sposób,

że domagając się rokrocznie częściowej odmowy udzielenia ochrony prawnej żądaniu uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego użytkownik zmierzać będzie do wywarcia na właścicielu ekonomicznego nacisku, aby ten zachował się w określony - oczekiwany przez użytkownika i korzystny dla niego - sposób. Innymi słowy, przepis art. 5 k.c., z racji swojego nadzwyczajnego charakteru, nie jest adekwatnym mechanizmem, który mógłby w perspektywie czasu służyć rozwiązaniu sytuacji prawnej dotyczącej nieruchomości będącej *in casu* przedmiotem użytkowania wieczystego. Jeżeli zatem pozwana stoi na stanowisku, że przysługuje jej prawo domagania się zmiany terminu zagospodarowania nieruchomości (por. art. 62 ust. 4 i art. 63 ust. 1 u.g.n.), co mogłoby otworzyć drogę do pozyskania finansowania inwestycji i zmiany obecnego stanu rzeczy, to powinna podjąć w tym zakresie stosowne kroki prawne. W przeciwnym razie, w braku porozumienia między stronami, ocena ewentualnej odpowiedzialności za powstały trwały stan rzeczy powinna nastąpić w procesie o rozwiązanie umowy, względnie - jak zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny - w płaszczyźnie roszczeń o naprawienie szkody.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw

kc