



Sygn. akt I CSK 708/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko V. sp. z o.o. S.K.A. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 stycznia 2019 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 4 kwietnia 2017 r., sygn. akt VI ACa [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę, do ponownego
rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego,
Sądowi Apelacyjnemu w [...].**

UZASADNIENIE

Pozwem z 21 sierpnia 2013 r. W. (powód) wniosło o zasądzenie od V. Sp. z o.o. S.K.A. w W. (pozwana) kwoty 255 000,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty tytułem opłaty rocznej za 2012 r. za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. Z. (działka ew. nr [...] z obrębu [...]). Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od 1 kwietnia 2012 r. oraz kwotę 1 924,43 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Sąd ten ustalił, że 29 listopada 2000 r. Gmina W. (poprzednik prawny W.) i V. [...] sp. z o.o. z siedzibą w W. (poprzednik prawny pozwanej) zawarły umowę oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości położonej w W. przy ul. Z., stanowiącej niezabudowane działki gruntu o numerach [...] /2 i [...] /4 z obrębu [...] o łącznej powierzchni 2 601 m,² dla której Sąd Rejonowy w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę o aktualnym numerze KW nr [...].

Umowa przewidywała m.in., że oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości nastąpiło z przeznaczeniem na budowę obiektu wielofunkcyjnego z dominacją funkcji kultury, zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie i przyjętą przez komisję przetargową oraz zgodnie z warunkami ustalonymi w prawomocnych decyzjach: o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniu na budowę. Cena przedmiotowych działek gruntu ustalona została na kwotę 8 500 000,00 zł. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowiąca 25 % ceny gruntu wyniosła 2 125 000,00 złotych, natomiast opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego 3% tej ceny, tj. po 255 000,00 złotych i płatne były z góry do 31 marca każdego roku, począwszy od roku następnego po podpisaniu umowy z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji miało nastąpić w ciągu dwóch lat, a jej zakończenie w ciągu pięciu lat od podpisania umowy. Umowa użytkowania wieczystego mogła ulec rozwiązaniu, jeżeli użytkownik wieczysty korzystałby z przedmiotowej nieruchomości w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem lub jeżeli

wbrew umowie nie wzniosłby określonych w niej obiektów lub urządzeń w zakresie i terminach umową określonych.

Decyzją z 30 października 2001 r. Burmistrz Gminy W. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji, po uzgodnieniu jej projektu pod względem konserwatorskim. Decyzją z 2 marca 2004 r. Prezydent W. odmówił pozwanej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę wskazując, że przedłożony przez nią projekt jest niezgodny z posiadanym prawem do terenu. Decyzją z 8 kwietnia 2004 r. Wojewoda [...] uchylił decyzję Prezydenta W. z 2 marca 2004 r. i przekazał sprawę temu organowi do ponownego rozpoznania. Decyzją z 27 lipca 2004 r. Prezydent W. ponownie odmówił pozwanej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę z uzasadnieniem, że nie ma ona prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a przedłożony przy wniosku projekt jest niezgodny z posiadanym przez nią prawem do terenu.

Decyzją z 16 września 2004 r. Wojewoda [...] uchylił decyzję Prezydenta W. z 27 lipca 2004 r., zatwierdził projekt budowany i zezwolił pozwanej na budowę budynku wielofunkcyjnego o dominującej funkcji kultury z garażem podziemnym i dojazdem ze wskazaniem, że projekt budowany jest zgodny z wymogami decyzji o warunkach zabudowy, a inwestor przedłożył wszelkie wymagane uzgodnienia i opinie. Powyższa decyzja Wojewody [...] została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Powód wystąpił do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody [...] z 16 września 2004 r. Decyzją z 16 maja 2006 r., utrzymaną w mocy decyzją z 6 lipca 2006 r., Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego odmówił stwierdzenia nieważności tej decyzji przyjmując, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawa badania tytułu prawnego do nieruchomości, na który powołuje się inwestor.

Pozwana w kwietnia 2005 r. złożyła do Prezydenta W. skargę na zaniechanie czynności służbowych przez urzędników samorządowych. Wobec przedłużającego się postępowania administracyjnego w sprawie o pozwolenie na budowę, pozwana wielokrotnie zwracała się do powoda o zmianę umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego w zakresie terminów rozpoczęcia

i zakończenia inwestycji. Powód nie odpowiadał na te wystąpienia.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu w 2006 r. projektu „Studium [...]” pozwana w dniu 17 maja 2006 r, wniosła o zmianę ustaleń tego Studium w zakresie terenu przy ul. Z. przez oznaczenie go jako terenu przeznaczonego pod zabudowę, a nie jako tereny zielone, wskazując, że Studium stoi w oczywistej sprzeczności z umową i skutkuje niemożliwością jej wykonania.

W dniu 29 października 2007 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości, której część stanowi grunt oddany pozwanej spółce w użytkowanie wieczyste, o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej Prezydium Rady Narodowej w W. z 29 sierpnia 1953 r., odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) nieruchomości w. położonej w W. przy ulicy B. [...]. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dniu 29 lipca 2011 r. stwierdziło, że ww. orzeczenie administracyjne z dnia 29 sierpnia 1953 r., odmawiające przyznania dotychczasowym właścicielom i spadkobiercom prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości w. położonej przy ul. B. [...] w stosunku do gruntu związanego z własnością konkretnych lokali mieszkalnych oraz konkretnych lokali znajdujących się w budynku przy ul. G. [...] zostało wydane z naruszeniem prawa, jednakże wobec zaistnienia nieodwracalnych skutków prawnych nie można stwierdzić jego nieważności w tym zakresie; w pozostałej części stwierdzono nieważność ww. orzeczenia administracyjnego z dnia 29 sierpnia 1953 r., jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze W..

Pozwana pismem z 11 stycznia 2008 r. skierowanym do Urzędu Miasta W. Biura Gospodarki Nieruchomościami ponownie wniosła o przedłużenie okresu wyznaczonego na rozpoczęcie inwestycji przy ul. Z. oraz terminu zakończenia realizacji tej inwestycji oraz nienaliczanie dodatkowych opłat rocznych.

W dniu 18 czerwca 2008 r. powód wytoczył przeciwko pozwanej spółce powództwo o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i wydanie nieruchomości. Postępowanie to w chwili obecnej zostało zawieszone, a ostatecznie sąd powództwo oddalił. W dniu 27 października 2011 r. spółka wystąpiła do Prezydenta Miasta W. z wnioskiem o przekształcenie prawa

użytkowania wieczystego w prawo własności. Postępowanie to zostało niezasadnie zawieszone do czasu zakończenia sprawy w przedmiocie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, co potwierdził prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 8 marca 2013 r.

W dniu 12 września 2013 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wpłynęło zażalenie V. sp. z o.o. S.K.A. na niezakończoną sprawę dotyczącą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. Z., w terminie. Postanowieniem z 22 października 2013 r. ponownie zawieszono postępowanie w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Powyższe postanowienie zostało zaskarżone do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., które postanowieniem z 22 stycznia 2014 r. utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie. Powyższe postanowienie zostało w dniu 17 lutego 2014 r. zaskarżone przez pozwaną.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, że błędne jest stanowisko strony powodowej, z którego wynika, że działania organu wykonawczego W., jako organu administracyjnego w ramach postępowań dotyczących wydania decyzji administracyjnych koniecznych do rozpoczęcia zabudowy ww. nieruchomości nie mogą mieć wpływu na roszczenie powoda wywodzone z przysługującego mu prawa własności.

Sąd Okręgowy uznał, że podejmowane przez Prezydenta W. działania administracyjne w sprawie warunków zabudowy oraz zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwanej spółce pozwolenia na budowę, czy też dalszych działań związanych z opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W., w którym obszar obejmujący nieruchomość oddaną spółce w użytkowanie wieczyste przeznaczony był pod tereny zielone, a nie, jak stanowiła decyzja o warunkach zabudowy, tereny mieszkalno - usługowe, a także przedłożenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego, wpłynęły w sposób negatywny na możliwość wykonywania przez pozwaną spółkę jej zamierzeń inwestycyjnych, określonych w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Tym samym powinny być one ocenione negatywnie w ramach stosunku

cywilnoprawnego łączącego powoda z pozwanym i uzasadniać podnoszony przez stronę pozwaną zarzut nadużycia prawa, przez żądanie pełnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Nie sposób uznać, zdaniem Sądu Okręgowego, aby takie postępowanie właściciela nieruchomości nacechowane było należytą starannością i lojalnością wobec użytkownika wieczystego. Z działań podejmowanych przez powoda wynika jednoznacznie, że od początku postępowania administracyjnego powód - w osobach pracowników właściwych urzędów - prezentował nieuprawnione stanowisko, że niezgodność projektu budowlanego z treścią oferty złożonej w przetargu stanowi podstawę do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę. Wadliwe postępowanie Prezydenta W. polegało również na uznaniu, że spółka nie ma prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz że przedłożony projekt jest niezgodny z posiadanym prawem do dysponowania nieruchomością.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy ocenił, że roszczenie dochodzone w sprawie nie zasługiwało na ochronę w pełnym zakresie także dlatego, że działania podejmowane przez powoda uznane zostały przez sąd za działania sprzeczne z zasadą współżycia społecznego, rozumianą w sposób tradycyjny jako konieczność opierania się uprawnionego na względach słuszności oraz kierowania się w działaniu dobrymi obyczajami i dobrą wiarą.

Rozpoznający apelację powoda Sąd drugiej instancji uznał, że okoliczności faktyczne i prawne dotyczące relacji stron w ramach łączącego je stosunku prawnego użytkowania wieczystego w latach 2000 - 2008 nie mogą mieć bezpośredniego przełożenia na żądanie powoda opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2012 r. Sąd Apelacyjny podkreślił, że bezspornie cel zakładany w badanej umowie nie został zrealizowany. Przyczyną tego stanu rzeczy były niewątpliwie działania powoda w sferze imperium podjęte w latach 2000 - 2008, które w istotny sposób utrudniały stronie pozwanej rozpoczęcie inwestycji. Sąd drugiej instancji zauważył jednak, że w rozpoznawanej sprawie powód dochodzi opłaty rocznej za rok 2012, tak więc ocenić należy, czy zarzut nadużycia przez niego prawa podmiotowego pozostaje w dalszym ciągu aktualny. Niewątpliwie zdarzenia z lat 2000 - 2008 musiały mieć wpływ na możliwość żądania przez powoda całości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 2009 rok,

co skutkowało wydaniem prawomocnego wyroku w sprawie VI ACa [...], zasądzającym ostatecznie od pozwanego na rzecz powoda, podobnie jak w niniejszej sprawie, 1/5 żądanej opłaty. Należy jednak postawić pytanie, czy działania strony powodowej z lat 2000 - 2008 uzasadniają konieczność obniżenia świadczenia należnego powodowi z tytułu łączącej strony umowy za rok 2012, skoro w roku tym opisane negatywne działania powoda nie istniały.

Zasadnie w ocenie Sądu Apelacyjnego skarżący zarzuca, iż sąd pierwszej instancji oddalając żądanie ponad zasądzoną kwotę 1/5 wysokości należnej powodowi z mocy umowy stron opłaty przyjmuje, że jedynym powodem niewykonania przez pozwanego umownego obowiązku wybudowania na nieruchomości budynku o cechach ustalonych w umowie było wadliwe i bezprawne postępowanie Prezydenta W.. Zauważyć jednak należy, że działania te po roku 2008 nie miały miejsca. Brak było więc podstaw do przyjęcia, że powód w 2012 r. swoim bezprawnym zachowaniem uniemożliwiał lub utrudniał pozwanemu korzystanie z nieruchomości. W roku tym nie było już więc przeszkód, by pozwany choćby rozpoczął planowaną inwestycję, skoro już w 2006 r. uzyskał pozwolenie na budowę, a wszelkie działania powoda utrudniające mu osiągnięcie celu umowy ustały.

Postępowania administracyjne wszczęte w 2007 r. i latach następnych przez następców prawnych przedwojennych właścicieli nieruchomości przy ul. G., B. i Z. w W. nie mają przy tym znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podobnie nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały zarzuty strony pozwanej dotyczące wytoczenia przez powoda powództwa o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego oraz powoływanie się przez pozwaną spółkę na fakt wystąpienia przez nią z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Nietrafnie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, sąd I instancji w tym względzie przyjął, że wytoczenie powództwa o rozwiązanie użytkowania wieczystego pogorszyło sytuację strony pozwanej. Pozwana nie wykazała bowiem w żaden sposób, że fakt toczenia się spraw sądowych między stronami jest przyczyną braku możliwości wybudowania przez nią obiektu wielofunkcyjnego zgodnie z łączącym strony stosunkiem prawnym.

W szczególności brak jest w sprawie dowodów na okoliczność, że z uwagi na powyższe pozwana nie może uzyskać środków z kredytu bankowego celem realizacji swych zamierzeń budowlanych. Co więcej, pozwana w ogóle nie wykazała, by realnie starała się o pozyskanie finansowania celem realizacji inwestycji na będącej w użytkowaniu wieczystym nieruchomości.

Zasadne są w tym względzie zarzuty skarżącego, który podnosił, że ustalenia Sądu Okręgowego co do zamiarów inwestycyjnych pozwanej na przedmiotowej nieruchomości są bezpodstawne. Zamiarów inwestycyjnych pozwanej aktualnych w roku 2012 nie dowodzi w szczególności przedstawiony przez stronę pozwaną dokument w postaci pisma [...] Bank [...] S.A. z 14 grudnia 2004 r. wraz z ogólnymi warunkami finansowania, albowiem wskazuje on co najwyżej na działania pozwanej zmierzające do uzyskania kredytu w roku 2004. Sąd I instancji przyjął na podstawie zeznań przesłuchanych świadków, że obecnie trwają rozmowy z bankami celem uzyskania finansowania inwestycji. Tymczasem sytuacja finansowa pozwanej zamierzenia te zupełnie udaremnia. Wskazać należy, że sytuacja majątkowa pozwanej od kilku lat jest zła, co wynika z samych jej twierdzeń zawartych w apelacji oraz z dołączonych do wniosku dokumentów o zwolnienie jej od opłaty od apelacji. W szczególności złożony przez pozwaną rachunek zysków i strat za rok 2013 wskazuje stratę w wysokości 46 895,86 złotych. Pozwana nie ma więc obecnie, ani nie miała w 2012 r. zdolności kredytowej, ani środków na sfinansowanie inwestycji zakładanej w umowie użytkowania wieczystego, tym bardziej, że zgodnie z ustaleniami sądu I instancji koszt finansowania inwestycji w 2004 r. był prognozowany na 10 milionów euro.

W tej sytuacji, rozmowy z bankami, nawet jeśli istotnie przez pozwaną podjęte, mogą się zakończyć tylko w jeden sposób; pozwana nie uzyska kredytu bankowego. Nie wykazała ona też, że może pozyskać środki na budowę w jakikolwiek inny sposób. Pozyskanie finansowania inwestycji nie jest przy tym uwarunkowane tylko ustabilizowaniem warunków związanych z umową użytkowania wieczystego.

Niezależnie od dalszych losów postępowań w przedmiocie umowy łączącej strony, wykazany jest brak możliwości realizacji celu umowy z uwagi na sytuację finansową strony pozwanej. Nie sposób jest więc przyjmować, że starania

pozwanej o finansowanie inwestycji są realne i mogą doprowadzić do celu, w jakim umowa użytkowania wieczystego została przez nią zawarta. Oczywiście jest bowiem, że spółka która nie ma środków na uiszczenie opłaty od apelacji w kwocie 2 500,00 złotych nie uzyska z jakiegokolwiek źródła kwoty 10 milionów euro.

W tej sytuacji nie ma realnych szans na realizację celu określonego w umowie użytkowania wieczystego. W przeszłości wynikało to działań strony powodowej, podejmowanych w latach 2000 - 2008, obecnie zaś z braku możliwości finansowania przez pozwaną inwestycji. Pozwana nie wykazała związku pomiędzy działaniami powoda z lat poprzednich a aktualną sytuacją pozwanej skutkującą brakiem możliwości realizacji inwestycji. Jeżeli zaś nawet związek taki istnieje, ewentualna odpowiedzialność stron za istniejący stan rzeczy powinna być rozważana przede wszystkim na płaszczyźnie ewentualnych roszczeń odszkodowawczych.

Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w [...] w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 czerwca 2016 r. (sygn. akt VI Aca [...]), oddalającym apelację pozwanej od orzeczenia sądu I instancji zasądzającego na rzecz powoda całą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za rok 2013, przyjęcie, że działania strony powodowej z lat 2000 - 2008 uzasadniają zwolnienie pozwanej z obowiązku uiszczania opłat rocznych w oparciu o ogólną klauzulę nadużycia prawa podmiotowego, co doprowadziłoby do ukształtowania trwałego stanu rzeczy, w którym pozwana nie będzie ponosiła opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, zachowując zarazem swoje uprawnienia (zbliżone do uprawnień właścicielskich) w odniesieniu do nieruchomości oddanej jej w użytkowanie wieczyste. W efekcie skutkowałoby to przekształceniem odpłatnego stosunku prawnego użytkowania wieczystego w stosunek prawny o charakterze nieodpłatnym. Jest to zdaniem tego sądu sprzeczne z istotą stosunku prawnego użytkowania wieczystego, jako stosunku odpłatnego oraz regulacjami ustawowymi kreującymi ten stosunek, ale również ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa użytkowania wieczystego (jako odpłatnej formy korzystania z nieruchomości publicznych) oraz zasadami słuszności (współżycia społecznego). Pogląd ten sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni akceptuje i uważa za własny.

Tym samym podzielić należało zarzut apelacji niewłaściwego zastosowania przez sąd II instancji art. 5 k.c. przez przyjęcie, że żądanie powoda opłaty rocznej za rok 2012 w pełnej wysokości jest sprzeczne z art. 5 k.c. wobec wcześniejszych działań powoda w latach 2000 - 2008.

Powyższe powoduje konieczność zmiany zaskarżonego orzeczenia przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda dalszej kwoty 205 000,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła: I. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: 1) art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 2 i 8 Konstytucji RP przez ponowną ocenę prawną okoliczności objętych wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 30 maja 2012 roku (sygn. akt XXV C [...]), który stał się prawomocny w wyniku oddalenia obu apelacji przez Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 27 lutego 2015 roku (sygn. akt: VI ACa [...]); 2) art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. w związku z naruszeniem przepisów postępowania oraz prawa materialnego wskazanych w skardze kasacyjnej przez nieoddalenie bezzasadnej apelacji powoda; 3) art. 223 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c., art. 382 i art. 391 § 1 k.p.c. przez pominięcie szeregu dowodów, w szczególności postępowania o wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zakończonego dopiero w 2010 r. postępowania planistycznego, jak również przez przyjęcie, m.in., że po uzyskaniu w 2006 roku ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nie istniały żadne przeszkody utrudniające realizację celu umowy, co jest wnioskiem sprzecznym z doświadczeniem życiowym oraz wnioskiem, który nie uwzględnił praktycznych związków przyczynowo-skutkowych wynikających z działań powoda oraz ich wpływu na brak możliwości realizacji celu umowy wynikających z istnienia stanu niepewności prawnej powstałego już w 2002, w związku z niezrealizowaniem, z winy powoda, warunku rozpoczęcia budowy w terminie 2 lat od podpisania umowy i następnie pogorszonego wszczęciem przez powoda szeregu postępowań oraz wytoczeniem w 2008 roku powództwa o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego; d) art. 45 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP, art. 232, 235, 236, 278 k.p.c., art. 382 k.p.c. art. 391 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, w oparciu o przeprowadzony dowód z urzędu, na podstawie dokumentów załączonych

do cofniętej apelacji z 2015 r., że sytuacja finansowa pozwanego - okoliczność niepodnoszona w procesie przez powoda, której ustalenie wymaga wiedzy specjalnej - ma wpływ na wykluczenie podstaw z art. 5 k.c.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. tj. art. 5 k.c., art. 233 k.c., 354 k.c. i art. 241 k.c. w zw. art. 2 Konstytucji RP, art. 8 ust. 2 Konstytucji RP przez ich błędną wykładnię polegającą, w szczególności na przyjęciu, iż pomimo wieloletnich bezprawnych zachowań powoda, które doprowadziły do całkowitego niezrealizowania celu zawarcia umowy, zgodne z zasadą wykonywania zobowiązań umownych i ustawowych oraz zgodnie z zasadami lojalności, słuszności i sprawiedliwości jest żądanie przez powoda całej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2012 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia prawa procesowego zawarte w skardze kasacyjnej nie zasługują na uwzględnienie. Przepisy art. 365 i 366 k.p.c., których naruszenie zarzuca skarżący regulują instytucje prawomocności materialnej orzeczenia. Prawomocność materialna oznacza, że sąd obowiązany jest przyjąć, iż to co orzeczono w prawomocnym orzeczeniu jest dla niego wiążące. Jednakże wiążące to ma swoje granice przedmiotowe i podmiotowe. Przepis art. 365 k.p.c. nie określa wprost granic przedmiotowych mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia. W orzecznictwie trafnie uznano, że należy w tym względzie sięgać do art. 366 k.p.c., w którym wskazano granice przedmiotowe powagi rzeczy osądzonej. Powaga rzeczy osądzonej i moc wiążąca są bowiem dwoma aspektami prawomocności materialnej orzeczenia. W konsekwencji moc wiążąca obejmuje te ustalenia, które w związku z podstawą sporu stanowiły przedmiot rozstrzygnięcia. Natomiast przedmiot rozstrzygnięcia należy postrzegać biorąc pod uwagę żądanie pozwu i fakty przytoczone w celu jego uzasadnienia. Oznacza to, że nie są objęte mocą wiążącą między innymi ustalenia faktyczne i poglądy interpretacyjne na których oparte zostało prawomocne orzeczenie (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 8 grudnia 2016 r., niepubl., z dnia 24 stycznia 2017 r., V CSK 164/16, niepubl., z dnia 26 maja 2017 r., I CSK 464/16, niepubl.)

Mając powyższe na względzie mocą wiążącą wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 27 lutego 2015 r., na którą powołuje się skarżąca spółka, objęte było

rozstrzygnięcie o żądaniu pozwu, czyli stwierdzenie, że powodowi przysługiwała za rok 2009 r. opłata z tytułu użytkowania wieczystego w zasądzonej kwocie oraz oddalenie dalej idącego żądania. Natomiast ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd, które stanowiły punkt wyjścia dla takiego rozstrzygnięcia nie są objęte mocą wiążącą. Ponadto podkreślić należy, że w sprawie zakończonej prawomocnym wyrokiem z dnia 27 lutego 2015 roku powód dochodził opłaty za rok 2009. Przedmiotem zaś żądania w rozpoznawanej sprawie jest żądanie opłaty za 2012 r. Należy wobec tego odrębnie ocenić podstawę faktyczną roszczenia, chociaż punkt wyjścia jest podobny, gdyż dotyczy umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste określonej działki w W. przy ul. Z., to ocena roszczenia o zapłatę należna powodowi z tytułu opłaty rocznej za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, musi być dokonywana odrębnie dla każdego roku.

Z przedstawionych wyżej powodów nie można uznać za zasadne zarzuty skarżącej dotyczące naruszenia art. 365 i 366 k.p.c. Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. art. 223 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c., art. 382 i art. 391 § 1 k.p.c. przez pominięcie szeregu dowodów. Zarzuty te są w istocie polemiką z ustaleniami dokonanymi przez Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku, co w świetle art. 398³ § 3 k.p.c., uniemożliwia ich uwzględnienie.

Trafnie natomiast skarżąca podniosła zarzut naruszenia art. 5 k.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie uwzględniło tego, że skutki szeregu wcześniejszych działań powoda oddziaływały również na jego sytuację w następnych latach, w tym także w roku 2012. W sytuacji gdy powód miał możliwość podejmowania działań również w sferze publicznoprawnej, to należy ocenić, czy wywarły one wpływ na łączący strony stosunek prawny wynikający z umowy użyczenia zawartej w 2000 r., także w 2012 r. Zgodnie z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste rozpoczęcie realizacji inwestycji, polegającej na wybudowaniu budynku wielofunkcyjnego z dominacją funkcji kultury, miało nastąpić w ciągu dwóch lat, a jej zakończenie w ciągu pięciu lat od podpisania umowy, czyli pod koniec 2005 r. W tym kontekście należy zwrócić jednak uwagę na uporczywe działania strony powodowej, która w sferze publicznoprawnej kwestionowała wydanie pozwanej zatwierdzenia projektu

budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę wskazując, że przedłożony przez nią projekt jest niezgodny z posiadanym prawem do terenu. Prezydent W. odmówił pozwanej wydania takiej decyzji w 2004 r. Pomimo uchylenia tej decyzji przez Wojewodę [...] decyzją 27 lipca 2004 r., Prezydent W. odmówił ponownie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę z uzasadnieniem, że nie ma ona prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a przedłożony przy wniosku projekt jest niezgodny z posiadanym przez nią prawem do terenu. Decyzją z 16 września 2004 r. Wojewoda [...] uchylił decyzję Prezydenta W. z 27 lipca 2004 r., zatwierdził ostatecznie projekt budowany i zezwolił pozwanej na budowę budynku wielofunkcyjnego.

W tej sytuacji Prezydent W. nie dał za wygraną i wystąpił do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody [...] z 16 września 2004 r. Decyzją z 16 maja 2006 r., utrzymaną w mocy decyzją z 6 lipca 2006 r., Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego odmówił stwierdzenia nieważności tej decyzji przyjmując, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawa badania tytułu prawnego do nieruchomości, na który powołuje się inwestor. Dopiero wobec tego od 6 lipca 2006 r. pozwana uzyskała formalne pozwolenie na rozpoczęcie budowy.

Pojawiła się jednak kolejna przeszkoda ze strony powodowej. Do publicznego wglądu w 2006 r. wyłożono projekt „Studium [...]” z którego wynikało, że teren przy ul. Z. jest oznaczony jako tereny zielone. Pozwana w dniu 17 maja 2006 r. wniosła o zmianę ustaleń tego Studium, wskazując, że stoi on w oczywistej sprzeczności z umową i skutkuje niemożliwością jej wykonania. Ponadto pozwana w kwietniu 2005 r. złożyła do Prezydenta W. skargę na zaniechanie czynności służbowych przez urzędników samorządowych. Wobec przedłużającego się postępowania administracyjnego w sprawie o pozwolenie na budowę, pozwana wielokrotnie zwracała się do powoda o zmianę umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego w zakresie terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, kolejny raz w piśmie dnia z 11 stycznia 2008 r. Pisma pozwanej pozostały bez jakiejkolwiek reakcji ze strony powodowej. Natomiast w dniu 18 czerwca 2008 r. powód wytoczył przeciwko pozwanej spółce powództwo o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

i wydanie nieruchomości. Postępowanie w tej sprawie poprzez oddalenie powództwa zakończyło się dopiero wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 7 grudnia 2017 r.

W tej sytuacji oczywiste jest, że na to, iż strona pozwana nie mogła w 2012 r. rozpocząć planowanej inwestycji, której wartość szacuje się na 10 mln. euro., wpłynęła jej sytuacja, będąca konsekwencją działań w sferze publicznoprawnej strony powodowej z lat wcześniejszych, a także wystąpienie przez nią w 2008 roku z powództwem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, które w 2012 r. nie było jeszcze zakończone. Taka sytuacja nie pozwoliła pozwanej na uzyskanie kredytu, niezbędnego dla zrealizowania takiej inwestycji, gdyż przy istniejącym niewątpliwie także w 2012 r. stanie niepewności co jej prawa do gruntu, żaden bank nie zgodziłby się na kredyt, który miał sfinansować przedsięwzięcie inwestycyjne na tym gruncie, o tak znacznej wartości. Tak więc to działania strony powodowej, która środkami publicznoprawnymi oraz prywatnoprawnymi stworzyła stan, w którym dla osób trzecich prawo użytkowania wieczystego pozwanej do gruntu było wysoce niepewne, w zasadniczym stopniu utrudniał jej również w 2012 r. korzystanie z gruntu oddanego jej przez stronę powodową w użytkowanie wieczyste zgodnie z celem określonym w umowie z dnia 29 listopada 2000 r.

Sąd Apelacyjny uznał zaś, że działania strony powodowej nie miały już zasadniczego wpływu na to, iż pozwana nie rozpoczęła inwestycji, gdyż nie posiadała ona dostatecznego majątku, aby bank zechciał udzielić jej kredytu. Pomijając już to, czy dysponował danymi wystarczającymi, aby ocenić sytuację majątkową pozwanej, to jest oczywiste, że realizacja inwestycji o wartości 10 mln. euro zależała w pierwszym rzędzie od uzyskania kredytu. W 2012 roku zaś żaden rozsądny kredytodawca nie udzieliłby pozwanej spółce takiego kredytu, biorąc pod uwagę, że nie posiadała ona pewnego prawa do gruntu, przede wszystkim z powodu toczącego się postępowania o odebranie jej prawa użytkowania wieczystego. Mając to na uwadze, ocena możliwości zastosowania art. 5 k.c. do ustalenia należnej stronie powodowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2012, dokonana w zaskarżonym wyroku była nietrafna, gdyż nie uwzględniała całokształtu okoliczności jakie miały wpływ na możliwość korzystania

przez pozwaną z gruntu oddanego jej w użytkowanie wieczyste, a w konsekwencji zasadnie sąd I instancji dokonał obniżenia tej opłaty. Wbrew obawom Sądu Apelacyjnego nie oznacza to trwałego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 5 k.c., lecz dążenie do takiej oceny zachowania właściciela gruntu i użytkownika wieczystego, która zgodna jest z zasadami słuszności. Jeżeli zachowanie właściciela gruntu nie będzie miało już wpływu na możliwość w danym roku korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego tak aby mógł on realizować założony cel dla którego oddano mu ten grunt w użytkowanie wieczyste, właściciel odzyska prawo do pobierania pełnej opłaty.

Z tych względów Sąd Najwyższy, biorąc pod uwagę, że w skardze kasacyjnej pozwana podniosła także zarzut naruszenia art. 5 k.c., na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji.