



Sygn. akt I CSK 336/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko J. S.A. w Z

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 marca 2018 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 27 września 2016 r., sygn. akt VI ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód Miasto W., po rozszerzeniu powództwa, domagał się od pozwanej J. Spółki Akcyjnej kwoty 14 123 786, 25 zł z odsetkami ustawowymi tytułem zaległych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. G. w W.,

ustanowione umową zawartą pomiędzy powodem a Przedsiębiorstwem Zaopatrzenia Budownictwa „P.” Sp. z o.o., znajdującej się obecnie we władaniu pozwanej, jako następcy prawnego poprzednio uprawnionych z tytułu użytkowania wieczystego spółek I. Sp. z o.o. oraz P. Sp. z o.o.

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2014 r. Sąd pierwszej instancji - Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo.

Sąd ustalił, że aktem notarialnym z dnia 27 września 2000 r. doszło do zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. G. w W. o łącznej powierzchni 7 ha 00 arów 30 m², dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz przeniesienia prawa własności budynków i budowli usytuowanych na tej nieruchomości. Stronami umowy byli powód oraz Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa „P.” Spółka z o.o. w W. jako użytkownik wieczysty. Zgodnie z treścią umowy użytkownik zobowiązał się wykorzystywać prawo użytkowania wieczystego „(...) w celu prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przedmiotem działalności Spółki.”.

W chwili ustanowienia użytkowania wieczystego obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta W. zatwierdzony uchwałą Rady Miasta W. nr (...) z dnia 28 września 1992 r. Plan przewidywał, że część obciążonej użytkowaniem wieczystym nieruchomości będzie docelowo przeznaczona pod projektowaną drogę publiczną, trasę ekspresową „N-S”, stanowiącą fragment drogi krajowej nr 7. W pozostałym zakresie nieruchomości była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, która bezpośrednio graniczyła z planowaną trasą „N-S”. Do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji związanych z docelowym przeznaczeniem terenu, użytkownicy mogli prowadzić dotychczasową działalność gospodarczą związaną z istniejącym zagospodarowaniem terenu. Plan ten obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r.

W dniu 26 września 2005 r. na wniosek użytkownika wieczystego - Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Budownictwa „P.”, Prezydent Miasta W. wydał decyzje o warunkach zabudowy, obejmujące działkę nr 2/1, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego z częścią usługową i pełną infrastrukturą techniczną. Decyzje przewidywały realizację inwestycji z

uwzględnieniem znajdujących się częściowo na terenie działki linii rozgraniczających drogi krajowej nr 7 - trasy „N-S”, której przebieg wskazano zgodnie z ustaleniami miejscowego planu z 1992 r.

W dniu 11 lipca 2006 r. na wniosek pozwanej Prezydent Miasta W. wydał decyzję o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy na rzecz pozwanej. W decyzji tej utrzymano ograniczenia dla planowanej inwestycji, wynikające z planowanej drogi krajowej nr 7 - trasy „N-S”.

Aktem notarialnym z dnia 31 lipca 2006 r. została zawarta między Przedsiębiorstwem Zaopatrzenia Budownictwa „P.Z. - BUD” Spółka z o.o., jako sprzedawcą, a pozwaną, umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego ustanowionego umową z dnia 27 września 2000 r. Następnie, w dniu 11 grudnia 2008 r. pozwana zbyła na rzecz spółek P. Sp. z o.o. i I. Sp. z o.o. udziały w użytkowaniu wieczystym, wynoszące odpowiednio 65210/350150 części oraz 97815/350150 części.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2009 r. Sąd Rejonowy w W., sygn. I Ns (...), zniósł na wspólny wniosek pozwanej, P. Sp. z o.o. oraz I. Sp. z o.o. współużytkowanie wieczyste oraz współwłasność budynków usytuowanych na nieruchomości przez podział działki na dwie odrębne działki geodezyjne oznaczone numerami 2/6 o powierzchni 3,2605 ha oraz 2/7 o powierzchni 3,7425 ha. Prawo użytkowania wieczystego działki nr 2/7 Sąd przyznał w całości pozwanej, zaś działki nr 2/6 spółce P. Sp. z o.o. w 2/5 części oraz I. Sp. z o.o. w 3/5 części.

W dniu 28 maja 2009 r. Rada Miasta W. zatwierdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący nieruchomość, której użytkownikiem wieczystym jest obecnie pozwana, obowiązujący od dnia 3 sierpnia 2009 r. Plan przewiduje przeznaczenie działki nr 2/6 na tereny komunikacyjne oznaczone symbolem 1KDGP, pod projektowaną trasę „N-S”, jako teren lokalizacji celu publicznego. Działka nr 2/7 jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług.

Pismami z dnia 26 listopada 2009 r. powód wypowiedział współużytkownikom wieczystym działki nr 2/6 dotychczasową wysokość opłaty rocznej z jednoczesną propozycją nowej opłaty za rok 2010 dla I. Sp. z o.o. w 2 263 047,84 zł, a dla P. Sp. z o.o. w wysokości 1 508 698,56 zł. W dniu 21 grudnia 2009

r. obie spółki wystąpiły do powoda o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w zakresie stawki procentowej przez zmianę stawki 3% na stawkę 1% dotyczącą nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację infrastruktury technicznej. Konieczność zmiany stawki uzasadniły zmianą sposobu korzystania z działki nr 2/6 wynikającą z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dnia 28 maja 2009 r. Plan ten pociągał za sobą, w ich ocenie, zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Jednocześnie, pismami z dnia 23 grudnia 2009 r. spółki wystąpiły do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z wnioskiem o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej jest uzasadnione w wysokości niższej niż zaproponowana z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości. Następnie, w związku z odmową zmiany stawki procentowej z powodu niewykazania trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, pismami z dnia 15 lutego 2010 r. spółki wniosły o ustalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, że odmowa zmiany stawki jest nieuzasadniona. Postępowanie w tych sprawach zostało umorzone orzeczeniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 16 lutego 2011 r. w związku z cofnięciem wniosków na rozprawie przed kolegium.

Wnioskiem z dnia 29 grudnia 2010 r. I. Sp. z o.o. i P. Sp. z o.o. ponownie zwróciły się do powoda o aktualizację opłaty rocznej za rok 2011. Powód odmówił rozpatrzenia wniosku ze względu na toczące się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym postępowanie oparte na tych samych podstawach. Stanowisko to zostało zakwestionowane przez obie spółki. W odpowiedzi powód odmówił zmiany stawki, informując, że złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłaty w dotychczasowej wysokości. Postępowanie w tej sprawie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym zostało umorzone orzeczeniem z dnia 28 listopada 2012 r. ze względu na cofnięcie wniosku.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w W. w W. z dnia 29 lipca 2011 r. doszło do połączenia pozwanej oraz I. Sp. z o.o. i P. Sp. z o.o. na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. przez przeniesienie na pozwaną całego majątku I. Sp. z o.o. i P. Sp. o.o.

Powód wielokrotnie wzywał P. Sp. z o.o. i I. Sp. z o.o., a po połączeniu – pozwaną do uiszczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 2/6. W

październiku 2011 r. pozwana dokonała ostatniej wpłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 1 377 266,58 zł., a dnia 6 grudnia 2011 r. zwróciła się o zaliczenie tej kwoty na poczet należności za użytkowanie wieczyste działki nr 2/6.

Oceniając stan faktyczny, Sąd Okręgowy odwołał się do art. 238 k.c. i podkreślił, że konieczność uiszczania opłaty rocznej jest immanentnym elementem stosunku prawnego łączącego właściciela nieruchomości i użytkownika wieczystego. Kwestionowanie aktualizacji wysokości opłaty rocznej w każdym z dostępnych trybów nie niweczy obowiązku jej zapłaty. Uznał, że pozwana miała obowiązek uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste, skoro podejmowane przez nią działania nie doprowadziły do zmiany stawki procentowej, stanowiącej podstawę obliczenia opłaty. Kwestia ustalenia wysokości stawki sytuuje się poza kognicją sądu w niniejszej sprawie. Dopóki właściciel lub Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie ustala innej stawki opłaty, sąd jest związany stanem faktycznym wynikającym ze złożonych wypowiedzi.

Za niemiarodajny dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał wynik równoległego postępowania sądowego, w którym pozwana ubiegała się o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na powoda na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm., dalej - „u.p.z.p.”). Ewentualne orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c., zastępujące oświadczenie woli, ma charakter konstytutywny i wywołuje skutki z chwilą jego uprawomocnienia się. Tym samym argumentem Sąd uzasadnił oddalenie wniosku pozwanej o zawieszenie niniejszego postępowania do ukończenia postępowania w sprawie o wykup prawa użytkowania wieczystego.

Za chybiony Sąd Okręgowy uznał także zarzut nadużycia prawa przez powoda (art. 5 k.c.). Podniósł, że przeznaczenie działki w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budowę drogi krajowej - trasy „N-S” odpowiadało docelowemu przeznaczeniu, które wynikało z miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. Przeznaczenie to trwało już od momentu ustanowienia użytkowania wieczystego na działce nr 2/1, z której wydzielono działkę nr 2/6, w tym również w okresie luki planistycznej od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 3 sierpnia 2008 r. Pozwana wiedziała

o przeznaczeniu nieruchomości, ponieważ wnioskując o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy zgodziła się na ograniczenia w użytkowaniu działki, które obejmowały m. in. brak możliwości jej zabudowy na terenie planowanego pasa drogowego.

Sąd zauważył, że przeznaczenie w aktach planistycznych działki nr 2/6 na realizację celu publicznego nie wyłącza jej wykorzystywania zgodnie z celem określonym w umowie do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji. Nie ma obecnie przeszkód do korzystania z nieruchomości zgodnie z umówionym przeznaczeniem, gdyż miejscowy plan nie nakazuje likwidacji i rozbiórki istniejących obiektów oraz nie zakazuje kontynuowania dotychczasowego użytkowania działki nr 2/6 jako terenu przemysłowego. Brak jest również jakichkolwiek działań zmierzających do realizacji planowanej inwestycji drogowej, które mogłyby uniemożliwić korzystanie pozwanej z jej prawa zgodnie z jego umownym przeznaczeniem.

Sąd nie zgodził się również z argumentacją, że opłaty roczne za użytkowanie wieczyste są nienależne w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 98 u.g.n. Wydzielenie działki w rozumieniu tego przepisu wiąże się bezpośrednio z realizacją inwestycji drogowej i poprzedza rozpoczęcie robót drogowych, co w okolicznościach sprawy nie miało miejsca. Przewidziany w art. 98 u.g.n. podział nieruchomości wiąże się bezpośrednio z inwestycją i odbywa się na podstawie decyzji podziałowej uprawnionego organu administracji bądź orzeczenia sądu, nie zaś, jak w niniejszej sprawie, z wniosku współużytkowników wieczystych. Podział, do którego doszło w okolicznościach sprawy, nie spowodował zatem zniesienia użytkowania wieczystego, a tym bardziej przejścia własności za odszkodowaniem na rzecz Skarbu Państwa, bądź jednostki samorządu terytorialnego.

Apelacja złożona przez pozwaną została oddalona w całości wyrokiem Sądu drugiej instancji - Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 27 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności zanegował postawione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego, dotyczące sposobu ogłoszenia zaskarżonego wyroku i omyłek w jego treści. Nie podzielił również zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych, odnoszących się do utraty przez pozwaną

w wyniku uchwalenia miejscowego planu możliwości korzystania z nieruchomości. Z zarzutami tymi wiązywały się złożone w apelacji wnioski dowodowe m.in. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego co do wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego, które Sąd Apelacyjny oddalił. W ocenie Sądu dowody te były nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ wyrokiem z dnia 9 lutego 2016 r., sygn. I ACa (...), Sąd Apelacyjny w (...) oddalił wytoczone na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. powództwo o zobowiązanie powoda do złożenia oświadczenia woli o wykupie prawa użytkowania wieczystego obejmującego działkę nr 2/6. W uzasadnieniu tego wyroku wskazano, że sytuacja pozwanej w porównaniu z sytuacją wytworzoną przez poprzednio obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie uległa zmianie, a tym samym nie doszło do faktycznego wywłaszczenia pozwanej.

Sąd Apelacyjny przyjął, że na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. jest związany wyrokiem z dnia 9 lutego 2016 r. i dokonanymi w nim ustaleniami oraz oceną prawną, w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny rozstrzygnął o zgłoszonym żądaniu. Skoro zatem Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie dowodów, których dopuszczenia domagała się pozwana w niniejszej sprawie, że pozwana nie utraciła faktycznej możliwości korzystania z nieruchomości, to nie byłaby dopuszczalna ponowna, odmienna, ocena tych dowodów, zgłoszonych na te same okoliczności w niniejszej sprawie. W konsekwencji nie było podstaw do uwzględnienia zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych w zakresie konsekwencji uchwalenia nowego miejscowego planu dla możliwości korzystania z nieruchomości. W rezultacie poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny uznał za własne.

W zakresie oceny materialnoprawnej Sąd Apelacyjny przypomniał, że prawo użytkowania wieczystego zostało w okolicznościach sprawy ustanowione w trybie bezprzetargowym, w związku z tym, że nieruchomość wchodziła w skład likwidowanego przedsiębiorstwa komunalnego (art. 37 ust. 1 pkt 1 i 3 i art. 38 oraz art. 45 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, jedn. tekst: Dz. U. nr 51, poz. 98 ze zm.). Użytkowanie wieczyste zostało utworzone z myślą o rozwoju budownictwa, nie budzi jednak wątpliwości, że może być wykorzystywane także na inne cele. Pozwana była związana

postanowieniami umowy określającymi sposób korzystania z nieruchomości przez poprzednika prawnego. Nie można było, zdaniem Sądu, zgodzić się z argumentacją pozwanej, że przewidziane w umowie ograniczenie sposobu korzystania związane z obowiązywaniem planu zagospodarowania przestrzennego spowodowało częściową nieważność umowy. Pogląd ten pomijał, że użytkownik wieczysty może wykorzystywać nieruchomość także na inny cel niż inwestycyjny. Nie wiadomo również, jak podniósł Sąd Apelacyjny, jakiej części umowy miałyby nieważność ta dotyczyć, skoro w dacie zawarcia umowy nieruchomość stanowiła jedną działkę ewidencyjną o powierzchni 70 030 m².

Sąd zwrócił ponadto uwagę, że jeżeli do powstania prawa użytkowania wieczystego konieczny jest wpis w księdze wieczystej, to do jego wygaśnięcia konieczne jest również wykreślenie wpisu, a domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie opartym na art. 10 u.k.w.h. Należało w konsekwencji przyjąć, że pozwanej przysługuje obecnie prawo użytkowania wieczystego w takim kształcie, w jakim je nabyła.

Odnosząc się do argumentacji pozwanej, że w dacie nabycia przez nią prawa użytkowania wieczystego nie obowiązywał żaden miejscowy plan, Sąd odwołał się do wywodów poczynionych w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 9 lutego 2016 r., sygn. I ACa (...). Wskazał, że brak miejscowego planu w dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego nie oznaczał, iż pozwana mogła zasadnie zakładać, że będzie mogła korzystać z nieruchomości zgodnie z charakterem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Należało bowiem mieć na względzie konieczne założenie ciągłości planistycznej co do przeznaczenia nieruchomości.

Co do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Sąd zważył w pierwszej kolejności, że odmowa wykupu prawa użytkowania wieczystego przez powoda, na którą wskazywała pozwana, nie była dowolna, lecz uzasadniona, co potwierdził wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 9 lutego 2016 r. Użytkowanie wieczyste jest prawem odpłatnym, obowiązek uiszczania opłaty wynika wprost z ustawy, a postanowienia umowne wyłączające lub łagodzące obowiązek jej ponoszenia muszą mieć wyraźną podstawę prawną. Na obowiązek uiszczania opłat nie ma wpływu to, czy uprawniony wykonuje prawo i korzysta z gruntu. W okolicznościach sprawy

nietrafne było jednak twierdzenie pozwanej, że nie może ona w ogóle korzystać z przysługującego jej prawa.

Określając w umowie sposób korzystania z gruntu uwzględniono obowiązujący akt prawa miejscowego, tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przepisy prawa publicznego i cywilnego wyznaczają nie tylko granice korzystania z prawa własności, lecz także prawa użytkowania wieczystego (art. 140 k.c.). Pozwana jest uprawniona do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób. Przeznaczenie w miejscowym planie gruntu na cele publiczne nie pozbawia automatycznie możliwości korzystania z prawa użytkowania wieczystego. Pozwana nie wykazała, aby na spornej nieruchomości była realizowana inwestycja drogowa. Nie ma zatem przeszkód, w ocenie Sądu, do korzystania z nieruchomości zgodnie z umówionym przeznaczeniem, ponieważ obowiązujący miejscowy plan nie nakazuje likwidacji i rozbiórki istniejących obiektów oraz nie zakazuje kontynuowania dotychczasowego użytkowania działki nr 2/6.

Ponadto, gdyby istotnie przeznaczenie gruntu w miejscowym planie na cele publiczne oznaczało faktyczne wywłaszczenie, to pozwana, jako podmiot profesjonalnie zajmujący się działalnością deweloperską, nie zdecydowałaby się na nabycie prawa użytkowania wieczystego, nawet w okresie luki planistycznej.

Mając na uwadze, że podstawowym obowiązkiem użytkownika wieczystego jest uiszczanie opłat rocznych, a aktualizacja wysokości opłaty następuje w postępowaniu uregulowanym w art. 77 - 81 u.g.n., Sąd Apelacyjny stwierdził, że brak było podstaw do obniżenia, względnie zmiany stawki procentowej opłaty. Sąd zwrócił uwagę, że poprzednicy prawni pozwanej cofali wnioski o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej jest uzasadnione w wysokości niższej niż zaproponowana, a także wnioski o aktualizację tej opłaty. Powoływanie się na spadek wartości nieruchomości nie mogło zatem być skuteczne.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła w całości skargą kasacyjną pozwana zarzucając naruszenie: 1) art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 u.g.n. w związku z art. 1 k.p.c. i w związku z art. 45 Konstytucji RP; 2) art. 3 ust. 1 w związku z art. 10 ust. 1 i art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007) w związku z art. 19, art. 27 i art. 98 ust. 1 u.g.n., a także art. 365 § 1 k.p.c.; 3) art. 58 § 3 k.c., art. 353¹ k.c. w związku z art.

233 k.c. i art. 236 § 1 k.c. oraz art. 5 u.k.w.h.; 4) art. 233 k.c. w związku z art. 238 k.c., art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 6 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.; 5) art. 5 k.c.; 6) art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 381 k.p.c.; 7) art. 381 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w związku z art. 316 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c.; 8) art. 278 § 1 k.p.c., a także 9) art. 98 u.g.n. w związku z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. i art. 21 ust. 2, art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 - 3 Konstytucji RP.

Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i wyroku Sądu pierwszej instancji w całości oraz przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważenie podstaw kasacyjnych należało rozpocząć od zarzutów najdalej idących, którymi były zarzuty dotyczące częściowej nieważności umowy z dnia 27 września 2000 r. Przyczyny tej nieważności pozwana upatrywała w sprzeczności między celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, jakim było prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej, a faktycznym stanem zagospodarowania części nieruchomości odpowiadającej obszarowi działki nr 2/6 i przeznaczeniem gruntu w miejscowym planie z 1992 r. pod drogę publiczną. Pozwana zastrzegała przy tym, że częściowa nieważność umowy z dnia 27 września 2000 r. nie oznacza, iż obecnie nie jest ona użytkownikiem wieczystym działki nr 2/6, ponieważ prawo użytkowania wieczystego nabyła na skutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, jako nabywca w dobrej wierze (art. 5 u.k.w.h.).

Zgodnie z treścią umowy z dnia 27 września 2000 r. powód oddał w użytkowanie wieczyste nieruchomość o powierzchni ponad 7 ha, zabudowaną licznymi budynkami magazynowymi i gospodarczymi oraz posadowionymi na gruncie urządzeniami związanymi z działalnością prowadzoną na nieruchomości. Powołany przez Sądy obu instancji § 2 ust. 1 pkt 1 umowy stanowił, że nabyte prawo użytkowania wieczystego użytkownik jest obowiązany wykorzystywać w celu prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przedmiotem działalności użytkownika. Postanowienie to określało cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste

i zarazem sposób korzystania z niej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07, niepubl.). Mimo ogólnego ujęcia (co do dopuszczalności ogólnego określenia celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09, niepubl.) konkretyzowało ono granice, w jakich użytkownik może korzystać z gruntu. Następowало to przez odwołanie do pojęcia „działalność produkcyjna i usługowa”, do przedmiotu działalności użytkownika, a także do przepisów prawa miejscowego określających przeznaczenie planistyczne nieruchomości.

Nie ma podstaw, aby przyjąć, że rozważana regulacja umowna godziła w naturę prawa użytkowania wieczystego (art. 353¹ k.c.), kolidowała z imperatywnymi normami ustawy, względnie zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Przepisów takich ani zasad pozwana nie skonkretyzowała w skardze. Jakkolwiek prawo użytkowania wieczystego jest prawem celowym, powołanym do życia przede wszystkim z myślą o rozwoju budownictwa mieszkaniowego, przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego nie ograniczają celu, w jakim grunt może zostać oddany w użytkowanie wieczyste. Nie wykluczają w szczególności oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w innym celu niż realizacja inwestycji budowlanej. Konieczne jest natomiast określenie sposobu korzystania z gruntu w treści umowy (art. 239 k.c., art. 29 ust. 1 u.g.n.).

Zawarta przez powoda umowa nie narzucała obowiązku zabudowy gruntu w określonym czasie (art. 239 § 2 k.c.). Nie zakazywała zarazem takiego sposobu zagospodarowania, pod warunkiem jego zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczalność zawarcia w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste tego rodzaju ograniczenia nie budzi wątpliwości i stanowi wyraz ogólniejszego założenia, że sposób zagospodarowania gruntu będącego przedmiotem użytkowania wieczystego nie może kolidować z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego.

Pozwana twierdziła, że wprawdzie odesłanie w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w zakresie sposobu korzystania z gruntu do ustaleń każdorazowo obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalne, jednak w okolicznościach sprawy przeznaczenie nieruchomości pod

drogę publiczną, ze względu na zakres ograniczeń spoczywających w związku z tym na użytkowniku, *de facto* przeczyło istocie użytkowania wieczystego. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że skoro zgodnie z art. 6 ust. 1 u.p.z.p. przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego współkształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, to również zagospodarowanie gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste musi odpowiadać postanowieniom tego planu. Na ścisły związek między celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a jej przeznaczeniem planistycznym zwraca się trafnie uwagę w judykaturze (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., I CSK 933/14, niepubl.).

W niniejszej sprawie oddano w użytkowanie wieczyste nieruchomość, z której tylko część była dotknięta ograniczeniami związanymi z przeznaczeniem pod drogę publiczną. Postanowienie umowy, że grunt ma być wykorzystywany na działalność produkcyjną lub usługową, nie wykluczało wprawdzie w tym kontekście prowadzenia na gruncie działalności inwestycyjnej połączonej z zabudową, nie mogło być jednak rozumiane jako dopuszczające zabudowę w granicach całego gruntu, jeśli jednocześnie w umowie zastrzeżono wprost, że działalność ta nie może naruszać ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego. W sprawie nie wykazano, z uwzględnieniem art. 65 k.c., aby zgodny zamiar stron uzasadniał inną wykładnię umowy. Rozważając sposób zagospodarowania gruntu użytkownik wieczysty musiał zatem zdawać sobie sprawę z tego, że jego część objęta jest ograniczeniami, które mogą wpływać na charakter działalności prowadzonej na pozostałej części gruntu, względnie wyznaczać granice określonego sposobu jego zagospodarowania. Założenie to odzwierciedlała uzyskana przez pierwotnego użytkownika, a następnie przejęta przez pozwaną, decyzja o warunkach zabudowy nr 311/WOL/05 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego, uwzględniająca wyłączenie pasa rezerwy pod trasę „N-S”.

Zgodzić się należało jednocześnie ze stanowiskiem Sądów *meriti*, że ograniczenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego nie udaremniały prowadzenia na objętej nimi części gruntu jakiejkolwiek działalności produkcyjnej lub usługowej, mając na uwadze, że obowiązujący w chwili zawarcia umowy plan dopuszczał użytkowanie terenów zgodnie z dotychczasowym

przeznaczeniem do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji drogowej. Pozwana nie wykazała, aby w związku z ograniczeniami planistycznymi pierwotny użytkownik wieczysty od chwili zawarcia umowy pozbawiony był *de facto* możliwości wykorzystywania gruntu w celu prowadzenia działalności odpowiadającej regulacji umownej. Należało przy tym zauważyć, że w chwili oddania gruntu w użytkowanie wieczyste był on już wykorzystywany przez pierwotnego użytkownika na innej podstawie prawnej jako teren przemysłowo - magazynowy, a z materiału sprawy nie wynikało, aby przeznaczenie planistyczne części gruntu wykluczało kontynuację tej działalności. Nietrafne byłoby zatem stanowisko, że ograniczenie wynikające z przeznaczenia części nieruchomości *in casu* ingerowało w cechy charakterystyczne użytkowania wieczystego, podważało jego gospodarczą racjonalność lub godziłoby w jego założenia aksjologiczne.

Odrębną kwestią jest, czy możliwy w świetle umowy sposób wykorzystania części gruntu, odpowiadającej działce nr 2/6, jest dostatecznie atrakcyjny dla obecnego użytkownika wieczystego w kontekście profilu jego działalności, a także to, czy obecny sposób zagospodarowania pozostałej części gruntu i degradacja infrastruktury wykorzystywanej przez pierwotnego użytkownika, do której doszło w międzyczasie, nie wpłynęły na zawężenie potencjalnych możliwości wykorzystania tej części gruntu. Okoliczności te mają następczy charakter i nie mogą rzutować na ocenę, czy sposób ukształtowania treści prawa użytkowania wieczystego w umowie z dnia 27 września 2000 r. był sprzeczny z istotą tego prawa.

Niezależnie od tego należało zauważyć, że konsekwencje powołanej przez pozwaną argumentacji kolidowały z założeniem pozwanej, że nabyła ona skutecznie prawo użytkowania wieczystego w odniesieniu do całości nieruchomości. Racją jest, że na skutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych możliwe jest nabycie prawa użytkowania wieczystego, które nie przysługiwało zwywcy, w tym z powodu nieważności umowy ustanawiającej to prawo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r., I CK 197/04, niepubl.). Jeśli jednak prawo to w odniesieniu do części gruntu nie tylko nie istnieje po stronie zwywcy, ale ze względu na jej przeznaczenie obiektywnie rzecz biorąc nie mogło w ogóle powstać, co zarzucała skarżąca, to nie mogłoby ono być również -

w tej części - przedmiotem ważnej umowy przenoszącej je na inną osobę (art. 387 § 1 k.c.). Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni natomiast nabywcy, jeżeli umowa stanowiąca podstawę nabycia jest dotknięta nieważnością (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142).

W związku z tym na marginesie jedynie zasygnalizować należało dalszy problem związany z wyodrębnieniem zakresu, w jakim umowa z dnia 27 września 2000 r. miałyby być dotknięte nieważnością, mając na uwadze, że użytkowanie wieczyste obciąża nieruchomości, nie zaś jej wydzieloną fizycznie część (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, niepubl.).

Wobec braku podstaw do stwierdzenia częściowej nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zbędne było rozważanie zarzutów związanych z naruszeniem art. 3 u.k.w.h. Zarzuty te miały bowiem konsekwencyjny charakter wobec zasadniczego twierdzenia pozwanej, że umowa była dotknięta sankcją częściowej nieważności.

Kwestii istnienia prawa użytkowania wieczystego w zakresie działki nr 2/6 dotyczył również zarzut kasacyjny związany z naruszeniem art. 98 u.g.n. Formułując ten zarzut skarżąca zmierzała do wykazania, że prawo użytkowania wieczystego obejmujące obecną działkę nr 2/6 wygasło na skutek dokonania sądowego zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości przez jej podział polegający na wyodrębnieniu działek 2/7 i 2/6.

Przepis art. 98 u.g.n. reguluje jeden ze sposobów pozyskiwania gruntów pod drogi publiczne. Podział ewidencyjny nieruchomości dokonany w tym trybie na wniosek właściciela pociąga za sobą szczególny skutek prawny, polegający na przejściu *ex lege* działki wydzielanej pod drogę publiczną, na własność podmiotu publicznego - gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa, w zależności od kategorii drogi, która ma zostać wybudowana na gruncie (por. art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 2222). Przepis ten stosuje się odpowiednio, gdy podział dokonywany jest na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja

zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne.

W piśmiennictwie wskazuje się, że przepis art. 98 ust. 1 u.g.n. ma zastosowanie nie tylko wówczas, gdy wydzielenie działek pod drogi następuje zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, lecz także w związku z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 4 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.). Zmiana własnościowa będąca wynikiem podziału nie jest przedmiotem rozstrzygnięcia w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, lecz jej następstwem, na które nie ma wpływu dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty. Warunkiem wystąpienia przewidzianego w art. 98 ust. 1 u.g.n. skutku jest jednak to, aby z decyzji wynikało, że następuje wydzielenie działki pod drogę publiczną (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 maja 2014 r., I OSK 2681/14, niepubl., i z dnia 27 czerwca 2012 r., I OSK 986/11, niepubl.). Podział, o którym mowa, prowadzi zatem do powstania nowej nieruchomości, będącej własnością gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa, dla której powinna być urządzona odrębna księga wieczysta, przy czym podstawą wpisu w niej jest ostateczna decyzja zatwierdzająca podział (art. 98 ust. 2 u.g.n.).

Z art. 98 ust. 1 u.g.n. wynika, że wydzielenie działek ze skutkami określonymi w tym przepisie może nastąpić również w postępowaniu sądowym, kończącym się orzeczeniem o podziale nieruchomości. Z wydanego w sprawie postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 4 marca 2009 r., sygn. I Ns 1606/08, nie wynikało jednak w żadnym zakresie, aby w postępowaniu tym sąd wydzielił działkę nr 2/6 pod drogę publiczną. W postępowaniu tym nie doszło do skonkretyzowania terenu koniecznego do zrealizowania inwestycji drogowej, co zakłada wydzielenie działki pod drogę, a jedynie do ewidencyjnego podziału nieruchomości służącego zniesieniu współużytkowania wieczystego. Intencja wydzielenia działki pod drogę nie została ujawniona także we wniosku o zniesienie współużytkowania wieczystego, w którym domagano się przydzielenia spółkom I. Sp. z o.o. i P. Sp. z o.o. użytkowania wieczystego w odniesieniu do działki 2/6, co do której - według twierdzeń skarżącej - miałoby ono wygasnąć. Wydzielenia działki pod drogę publiczną nie przewidywał również przedłożony z wnioskiem o zniesienie

współużytkowania wieczystego projekt podziału działki, w którym zaznaczono jedynie przebieg linii rozgraniczającej trasy „N-S”.

Już z tych powodów nie można było zgodzić się z twierdzeniem, że zniesienie współużytkowania wieczystego doprowadziło na podstawie art. 98 u.g.n. do jego wygaśnięcia w zakresie działki nr 2/6. Założenie, że zniesienie współużytkowania wywarło w tym stanie rzeczy oczekiwany przez pozwaną skutek, byłoby równoznaczne ze stanowiskiem, że do zmiany własnościowej doszło bez jakiegokolwiek woli i świadomości podmiotu, którego interesowi przepis ten ma służyć, i w całkowitym oderwaniu od przedmiotu rozstrzygnięcia sądu. Jest przy tym oczywiste, że w takim stanie rzeczy sąd nie powinien przydzielać, o co wnioskowali współużytkownicy, użytkowania wieczystego w odniesieniu do działki 2/6 spółkom I. Sp. z o.o. oraz P. Sp. z o.o., skoro miałyby ono wygasnąć, a działka przejść na własność Skarbu Państwa.

Co więcej, mając na względzie podmiotowy kształt przeprowadzonego postępowania działowego, skutek ten miałby wystąpić w istocie w odniesieniu do cudzej nieruchomości, mimo braku uczestnictwa w postępowaniu gminy jako jej właściciela oraz Skarbu Państwa, który docelowo miałby uzyskać własność działki ze względu jej przeznaczenie pod drogę krajową. Do zmiany własnościowej miałoby zatem dojść z inicjatywy współużytkowników wieczystych - pozwanej i spółek od niej zależnych - z pominięciem interesu właściciela nieruchomości, a zarazem strony umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, z której wynikają dla właściciela określone uprawnienia.

Koncepcję taką, niezależnie od uprzednio przywołanych argumentów, należało uznać za chybioną. W orzecznictwie sądowoadministracyjnym trafnie akcentuje się konieczność uczestniczenia w postępowaniu administracyjnym, w którym dochodzi do wyodrębnienia działek pod drogę publiczną, podmiotu, który nabywa własność działki wydzielonej pod drogę (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 lutego 2009 r., I OSK 345/08, niepubl., i z dnia 19 października 2011 r., I OSK 1763/10, niepubl., oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 6 marca 2008 r., II SA/Kr 60/07, niepubl. i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 1 września 2010 r., IV SA/Po 544/10, niepubl.). Założenie to tym bardziej powinno dotyczyć

dotychczasowego właściciela, któremu ma zostać odebrana własność nieruchomości, jeżeli nie jest on inicjatorem postępowania. Wymagania te nie mogą być omijane przez doprowadzenie do podziału nieruchomości w postępowaniu o zniesienie współużytkowania wieczystego, pozostawiając na uboczu wątpliwości, czy *in casu* podział taki był dopuszczalny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, niepubl. i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 18).

W tym stanie rzeczy za zbędne należało uznać rozważenie podniesionego w skardze w związku z analizowanym zarzutem zagadnienia stosowania art. 98 u.g.n. w okresie luki planistycznej, w której przeznaczenie terenu pod drogę publiczną wynikało jedynie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniając szczególny charakter rozwiązania przyjętego art. 98 ust. 1 u.g.n., zakładającego odebranie *ex lege* prawa własności nieruchomości za odszkodowaniem, należało jednak zauważyć, że wątpliwe jest poszukiwanie analogii między konsekwencjami zasady ciągłości planowania przestrzennego na tle art. 36 ust. 1 u.p.z.p., a odstąpieniem od formułowanego w piśmiennictwie wymagania, aby lokalizacja drogi publicznej, której budowie ma służyć wydzielenie działki na podstawie art. 98 u.g.n., wynikała z miejscowego planu lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Uznanie za nieuzasadnione zarzutów dotyczących ważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i istnienia prawa użytkowania wieczystego prowadziło do wniosku, że pozwana jest w dalszym ciągu użytkownikiem wieczystym, a treść przysługującego jej prawa jest zdeterminowana umową zawartą między powodem, a pierwotnym użytkownikiem wieczystym. Pozwaną, jako nabywcę prawa użytkowania wieczystego, wiązała bowiem treść umowy zawartej przez jej poprzednika. Związanie to dotyczyło uregulowanego w umowie sposobu korzystania z nieruchomości, jak również stanowiących *essentialia negoti* umowy stawki i wysokości opłaty rocznej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121, z dnia 23 lutego 2011 r., V CSK 258/10, niepubl., i z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 274/14, niepubl.).

W tym kontekście nie można było również podzielić twierdzeń pozwanej, według których Sądy *meriti* błędnie przyjęły, że sądowi orzekającemu w procesie o zapłatę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie przysługuje kompetencja do oceny prawidłowości ustalenia pierwotnej stawki procentowej stanowiącej jedną ze zmiennych, wyznaczających wysokość tej opłaty, i błędnie zaniechały zbadania, czy w niniejszej sprawie stawka ta została ustalona prawidłowo. Stanowisko Sądu Apelacyjnego naruszało w tym zakresie, zdaniem pozwanej, art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 u.g.n. w związku z art. 1 k.p.c. i art. 45 Konstytucji RP.

Wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest ustalana według stawki procentowej od ceny nieruchomości, określanej na podstawie jej wartości (art. 72 ust. 1 u.g.n.). Wysokość stawek opłat rocznych zależy od celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, i wynosi *de lege lata* od 0,3 do 3% ceny (art. 72 ust. 3 u.g.n.). W sytuacji, w której oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu, wysokość stawek jest ujawniana w wykazie, o którym mowa w art. 35 u.g.n. Wysokość pierwszej opłaty, opłat rocznych, a także ewentualnych bonifikat, ustala się w umowie (art. 73 ust. 5 u.g.n.).

Ustalenia te stanowią istotny składnik stosunku prawnego użytkowania wieczystego i wiążą strony na podstawie konsensu, jako element zawartej przez nie umowy (*lex contractus*). W okolicznościach sprawy stawkę tę przy oddawaniu nieruchomości ustalono na 3%. Uzgodnieniem tym związana był również pozwana - nabywca prawa użytkowania wieczystego i następca prawny pierwotnego użytkownika. Oczekiwana przez pozwaną ochrona sądowa musiałaby sprowadzać się w tej sytuacji - przy założeniu skuteczności postanowień umownych - do sądowej ingerencji w wiążącą regulację umowną, co jest dopuszczalne wyłącznie w szczególnych przypadkach (art. 357¹, art. 388 k.c.). Kwestię tę dostrzegła, jak się wydaje, również pozwana, skoro mimo ogólnego wyводу zawartego w skardze, jako przykład sytuacji, w której sąd mógłby zweryfikować zasadność przyjęcia w umowie określonej stawki procentowej, powołała przypadek częściowej nieważności umowy. Nieważność ta, jak wyjaśniono wcześniej, nie miała jednak miejsca w okolicznościach sprawy.

Uwagi te należało odpowiednio odnieść do sytuacji, w której doszło do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty ze względu na trwałą zmianę sposobu korzystania lub wartości nieruchomości (art. 73 ust. 2 i art. 77 ust. 1 w związku z art. 78 i n. u.g.n.). Wypowiedzenie to jest czynnością prawną, stanowiącą rodzaj oferty, zmierzającą do zmiany dotychczasowej treści stosunku prawnego użytkowania wieczystego w zakresie wysokości opłaty (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 138). Jeżeli zatem użytkownik wieczysty nie zakwestionował wypowiedzenia, to zaoferowana nim opłata wiąże strony jako element umownego stosunku prawnego użytkowania, na zasadach wskazanych w art. 78 ust. 4 zdanie 2 w związku z art. 79 ust. 4 i 79 ust. 5 u.g.n. Dotyczy to również sytuacji, w której wszczęte przez użytkownika postępowanie przed kolegium zostało umorzone na skutek cofnięcia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. Nie dochodzi bowiem wówczas, w następstwie rezygnacji użytkownika wieczystego z uruchomionej procedury, do skontrolowania, a tym samym również podważenia zasadności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty. Dopuszczalność cofnięcia przez użytkownika wieczystego wniosku w tym zakresie nie budzi wątpliwości (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 13 lutego 2014 r., II SA/Sz 1080/13, niepubl.).

Stan, w którym sąd orzekający w procesie o zapłatę opłaty rocznej, nie ingeruje w wysokość opłaty ustalonej w umowie w ramach pierwotnego konsensu stron, względnie ustalonej na skutek dokonania skutecznego wypowiedzenia, nie jest w żadnym wypadku równoznaczny z pozbawieniem użytkownika wieczystego ochrony sądowej. Ochronę tę użytkownik może bowiem uzyskać w odrębnym, szczególnym, postępowaniu, którego wynik może doprowadzić do utrzymania opłaty w dotychczasowej wysokości mimo przeciwnej woli właściciela nieruchomości, względnie ukształtowania jej w wysokości niższej od oczekiwanej przez właściciela. Zaniechania użytkownika we wszczęciu, ewentualnie kontynuowaniu tego postępowania, prowadzą do ukształtowania stosunku prawnego zgodnie z treścią dokonanego wypowiedzenia, co musi wziąć pod uwagę sąd orzekający w procesie o zapłatę należnej opłaty. Za nietrafną należało zatem

uznać podjętą w skardze kasacyjnej próbę przeciwstawienia sytuacji, w której istnieje orzeczenie kolegium albo prawomocne orzeczenie sądu kształtujące wysokość opłaty, wiążące dla sądu orzekającego w sprawie o zapłatę, oraz sytuacji, w której do wydania takiego orzeczenia nie doszło, w następstwie umorzenia wszczętego przez użytkownika wieczystego postępowania przed kolegium, zmierzającego do weryfikacji wypowiedzenia dokonanego przez właściciela.

W ostatniej kolejności należało rozważyć zarzut naruszenia art. 5 k.c. Pozwana uzasadniała ten zarzut wielowątkowo. Wiązała go w części z przyjętą w skardze kasacyjnej koncepcją częściowej nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i wpływem tej nieważności na treść prawa pozwanej. Argumentacja ta nie mogła zostać jednak wzięta pod uwagę ze względu na to, że jak ustalono wcześniej, umowa ta została ważnie zawarta, a zarzut naruszenia art. 58 § 3 k.c. i przepisów z nim związanych okazał się niezasadny.

W pozostałym zakresie pozwana twierdziła, że nie miała żadnej możliwości korzystania z gruntu w określonym w umowie celu prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej, wobec niemożności zabudowania jej jakimkolwiek obiektami. Wskazywała na rażące wygórowanie opłat rocznych wynikające z nierzetelnej wyceny nieruchomości, którą kwestionował również powód występując w roli pozwanego w równoległym procesie o złożenie oświadczenia woli na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Do skargi kasacyjnej dołączyła dwie opinie Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 21 listopada 2016 r., zgodnie z którymi operaty szacunkowe stanowiące podstawę aktualizacji dochodzonych przez powoda opłat rocznych, zawierały błędy stanowiące naruszenie przepisów prawa i nieprawidłowości, uniemożliwiające uznanie przydatności tych operatów do celów, w jakich zostały sporządzone.

Z zarzutem naruszenia art. 5 k.c. pozwana powiązała zarzuty naruszenia prawa procesowego, dotyczące błędnej oceny mocy wiążącej wyroku Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 9 lutego 2016 r. oddalającego powództwo o zobowiązanie powoda, występującego w procesie zakończonym tym wyrokiem w roli pozwanego, do złożenia oświadczenia woli (art. 365 k.p.c.). Uchybienie

to w przekonaniu pozwanej doprowadziło do niezasadnego oddalenia jej wniosków dowodowych złożonych w postępowaniu apelacyjnym.

Przepis art. 5 k.c. pozwala na odmowę udzielenia ochrony prawu podmiotowemu w związku z okolicznościami, które czyniłyby taką ochronę nieakceptowalną ze względu na racje aksjologiczne lub funkcjonalne, oparte na powszechnie uznanych w społeczeństwie wartościach. Ustawowy i obligatoryjny charakter opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie sprzeciwia się sięgnięciu do klauzuli nadużycia prawa podmiotowego, podobnie jak okoliczność, że opłata ta jest należna podmiotowi publicznemu. Ocena, czy istnieją ku temu podstawy, musi być wszechstronna i uwzględniać całokształt zachowań stron. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że znaczenie w tej mierze mogą mieć m.in. prawne i faktyczne możliwości korzystania z gruntu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 1516/99, OSNC 2003, nr 2, poz. 23), na które wpływ mogą mieć działania właściciela podejmowane nie tylko w sferze *dominium*, lecz także *imperium* (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13, niepubl., z dnia 29 września 2017 r., V CSK 618/16, niepubl. i z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17, niepubl.).

Konieczność dokonania oceny w kontekście art. 5 k.c. wymaga odpowiednio precyzyjnych ustaleń faktycznych, pozwalających na jej sformułowanie. W związku z tym należało zauważyć, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, przyjąwszy związanie prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 9 lutego 2016 r., Sąd uznał, że skoro prawomocnie ustalono, że powód nie utracił faktycznej możliwości korzystania z nieruchomości, to odmienna ocena tej kwestii w niniejszym postępowaniu jest niedopuszczalna. W dalszej części uzasadnienia, również w kontekście możliwości korzystania z obciążonej użytkowaniem nieruchomości, Sąd szeroko powołał fragmenty uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 lutego 2016 r., nie wskazując wprost, czy wywody te uważa za objęte mocą wiążącą, czy też je podziela w następstwie samodzielnego osądu. W końcowej części uzasadnienia, odnosząc się do art. 5 k.c., Sąd stwierdził natomiast, że to, czy pozwana mogła zasadnie zakładać, że będzie mogła korzystać z nieruchomości zgodnie z charakterem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, powinno podlegać ponownej ocenie w świetle

zgłoszonego przez pozwaną zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Uznał, że skoro pozwana nie wykazała, iż na nieruchomości była realizowana inwestycja drogowa, to oznacza, że mogła ona korzystać z nieruchomości zgodnie z umową.

W ocenie Sądu Najwyższego taki sposób zredagowania uzasadnienia stwarzał wątpliwości co do granic, w jakich Sąd Apelacyjny rzeczywiście przyjął związanie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 9 lutego 2016 r., a w jakich sformułował samodzielną wypowiedź jurysdykcyjną.

Moc wiążąca prawomocnego wyroku obejmuje ustalenia, które w związku z podstawą sporu stanowiły przedmiot rozstrzygnięcia (art. 366 w związku z art. 365 k.p.c.). 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.). Poza granicami mocy wiążącej pozostaje ocena dowodów przeprowadzonych w prawomocnie rozstrzygniętej sprawie i stanowiące jej konsekwencję ustalenia faktyczne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17, niepubl. i powołane tam orzecznictwo). W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny nie był więc związany oceną dowodów dokonaną w postępowaniu zakończonym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 9 lutego 2016 r., chociażby przedmiotem oceny miały być te same środki dowodowe. Na marginesie należało dostrzec, że przedmiot procesu rozstrzygniętego uprzednim wyrokiem Sądu Apelacyjnego był zasadniczo odmienny w zestawieniu z przedmiotem niniejszego postępowania, w związku z czym również materiał dowodowy podlegał w nim ocenie pod innym kątem.

Zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c., podobnie jak inne zarzuty wypełniające drugą podstawę kasacyjną (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), wymaga do swojej skuteczności powiązania między naruszeniem prawa, a wpływem na wynik sprawy. W niniejszej sprawie, mając na względzie wątpliwości co do granic przyjętego przez Sąd Apelacyjny związania, wpływu takiego nie można było wykluczyć. W postępowaniu apelacyjnym pozwana sformułowała wnioski dowodowe dotyczące możliwości faktycznego korzystania z gruntu i sposobu zachowania się powoda w równoległe toczącym się procesie, które miało polegać na kwestionowaniu sporządzonej w nim wyceny wartości prawa użytkowania wieczystego opiewającej na kwotę istotnie niższą, niż wycena stanowiąca podstawę ustalenia opłat rocznych

dochodzonych przez powoda. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynikało, aby Sąd Apelacyjny uznał te wnioski za spóźnione (art. 381 k.p.c., art. 207 § 6 i art. 217 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.) lub dotyczące faktów niemających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Fragment uzasadnienia, który odnosił się do oddalonych wniosków dowodowych, odwoływał się jedynie do wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 lutego 2016 r. oraz do przepisu art. 365 k.p.c., który jednak - jak wyjaśniono wcześniej - nie mógł mieć zastosowania.

Zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. należało w konsekwencji uznać za trafny i prowadzący do uchylenia zaskarżonego wyroku.

Zastrzec jednak trzeba, że ocena ustaleń w zakresie możliwości korzystania z gruntu w kontekście art. 5 k.c. wymaga skonfrontowania z tym, czy użytkownik wieczysty, który nabył prawo użytkowania wieczystego od pierwotnego użytkownika, wiedział lub powinien wiedzieć w chwili nabycia o ewentualnych ograniczeniach w tym zakresie, a także, czy podjęty przez użytkownika sposób zagospodarowania gruntu nie zwiększył ciężaru tych ograniczeń. Wiedza o ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości, wynikających z założeń planistycznych gminy, implikuje określony stopień ryzyka związany z nabyciem prawa użytkowania wieczystego. Ryzyko to podlega zazwyczaj uwzględnieniu na płaszczyźnie ceny. Wyłącza to co do zasady traktowanie ograniczeń możliwości korzystania z gruntu, o których użytkownik wiedział lub powinien wiedzieć nabywając prawo, jako podstawy odwołania się do art. 5 k.c. (por. powołany już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 1516/99, w którym położono nacisk na to, czy ograniczenie korzystania z gruntu było jawne wobec użytkownika). Wagę świadomości ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości i związaną z tym obiektywną zasadność oczekiwań co do możliwości jej przyszłego zagospodarowania akcentuje także Europejski Trybunał Praw Człowieka na tle art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzonej w Rzymie, dnia 4 listopada 1950 r. (Dz. U. z 1993 r., nr 61, poz. 284) (por. wyroki Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 15 grudnia 2015 r., nr 32794/07, *Matczyński przeciwko Polsce*, i z dnia 6 lutego 2018 r., nr 36184/13, *Kristiana Ltd. przeciwko Litwie*).

Nie można wykluczyć znaczenia w kontekście art. 5 k.c. zachowania właściciela nieruchomości w innym postępowaniu sądowym, którego stroną jest użytkownik wieczysty, jeśli zachowanie to popadałoby w jaskrawą sprzeczność z podstawą, na jakiej właściciel opiera żądanie zasądzenia od użytkownika wieczystego zaległych opłat. Pod uwagę należy jednak wziąć także to, czy podobny zarzut niekonsekwencji nie może być postawiony użytkownikowi wieczystemu. Może to mieć znaczenie wtedy, gdy w jednym postępowaniu użytkownik wieczysty zmierza do wykazania możliwie najniższej wartości nieruchomości, podczas gdy w innym postępowaniu sądowym w jego interesie jest uzyskanie wyceny jak najwyższej. Jeżeli zastosowanie art. 5 k.c. ma się wiązać z twierdzeniami użytkownika wskazującymi na rażące zawyżenie wartości nieruchomości, a w konsekwencji wysokości opłaty, to z uwagi na możliwość kwestionowania tej wartości w odrębnym postępowaniu sądowym, niezależnie od zachowań właściciela, uwzględnić trzeba także postawę użytkownika wieczystego w zakresie uruchomienia postępowania pozwalającego na weryfikację wysokości opłaty, w tym jego zaniechania w tym zakresie i ich przyczyny. Kwestionowanie wartości nieruchomości będącej podstawą ustalenia opłaty rocznej w sytuacji, w której użytkownik wieczysty uprzednio nie zakwestionował wypowiedzenia dokonanego przez właściciela w związku ze wzrostem tej wartości, nie może *per se* stanowić podstawy do sięgania do art. 5 k.c.

Ocen tych nie mógł dokonać Sąd Najwyższy z racji konieczności usunięcia konsekwencji uchybień związanych z oceną mocy wiążącej wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 lutego 2016 r. Uchybienia te spowodowały, że niezależnie od trafności zarzutów naruszenia prawa procesowego, nie można było odeprzeć również zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Prawidłowe stosowanie przepisu prawa materialnego wymaga bowiem poczynienia ustaleń faktycznych pozwalających na ocenę prawidłowości jego zastosowania albo odmowy zastosowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, Biul. SN Izba Cywilna 2003, nr 12, s. 47, z dnia 11 lutego 2004 r., I CK 196/03, niepubl., z dnia 28 maja 2008 r., II CSK 658/07, niepubl., z dnia 9 stycznia 2015 r., V CSK 133/14, niepubl., i z dnia 14 października 2016 r., I CSK 707/15, niepubl.).

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

jw

r.g.