

Sygn. akt I ACa 663/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SSA Dariusz Rystał SSA Danuta Jezierska (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Zarządu (...) Spółki Akcyjnej w S.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Ś.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 maja 2015 r., sygn. akt I C 1188/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ś. na rzecz powoda Zarządu (...) Spółki Akcyjnej w S. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA D. Jezierska SSA M. Sawicka SSA D. Rystał

Sygn. akt I ACa 663/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 maja 2015r. Sąd Okręgowy w Szczecinie sprawy z powództwa Zarządu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Ś. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, ewentualnie ustalenie, zobowiązał pozwanego Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Ś. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: "Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ś. zobowiązuje się ustanowić na rzecz Zarządu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S. na okres 99 lat (dziewięćdziesięciu dziewięciu lat) nieodpłatnie, tj. bez obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty i opłat rocznych, prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) o powierzchni

0,5585 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym (...) w granicach portu morskiego, objętą księgą wieczystą nr (...) oraz nieodpłatnie przenieść własność znajdujące się na tym gruncie budowli portowej o nazwie N. (...), z przeznaczeniem na cele działalności portowej, pod warunkiem wydania przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa decyzji administracyjnej udzielającej zgody na dokonanie powyższej czynności." (pkt I); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) oraz

zasądził od pozwanego Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta Ś. na rzecz powoda Zarządu (...) Spółki Akcyjnej w S. kwotę 38.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Powód Zarząd (...) SA z siedzibą w S. złożył w Sądzie Okręgowym w Szczecinie pozew przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Ś. o:

1. zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o nieodpłatnym ustanowieniu na rzecz powoda jako podmiotu zarządzającego portem, w trybie art. 4a ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich, na okres 99 lat, prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) o powierzchni 0,5585 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym (...), w granicach portu morskiego w Ś., objętą księgą wieczystą nr (...) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budowli portowej o nazwie N. (...), znajdujące się na tym gruncie, z przeznaczeniem na cele działalności portowej, które to prawo użytkowania wieczystego ustanowione zostanie nieodpłatnie, tj. bez obowiązku uiszczenia przez powoda pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz bez obowiązku uiszczania opłat rocznych z tego tytułu,

ewentualnie, o:

2. zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o zobowiązaniu się do ustanowienia na rzecz powoda jako podmiotu zarządzającego portem, w trybie art. 4a ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich, na okres 99 lat, prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) o powierzchni 0,5585 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym (...), w granicach portu morskiego w Ś., objętą księgą wieczystą nr (...) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budowli portowej o nazwie N. (...), znajdujące się na tym gruncie, z przeznaczeniem na cele działalności portowej, które to prawo użytkowania wieczystego ustanowione zostanie nieodpłatnie, tj. bez obowiązku uiszczenia przez powoda pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz bez obowiązku uiszczania opłat rocznych z tego tytułu, przy czym umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie trzech miesięcy od dnia otrzymania ostatecznej decyzji- zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa na przedmiotową czynność,

ewentualnie, o

3. ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że przysługujące powodowi wobec pozwanego roszczenie o nieodpłatne oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntowej nr (...) o powierzchni 0,5585 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym (...), w granicach portu morskiego w Ś., objętej księgą wieczystą nr (...) wraz z przeniesieniem własności zabudowy tam posadowionej, tj. budowli portowej o nazwie N. (...), swym zakresem obejmuje brak obowiązku uiszczania przez powoda pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest podmiotem zarządzającym portem w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich, natomiast pozwany właścicielem nieruchomości gruntowej - działki o powierzchni 0,5585 ha położonej w obrębie ewidencyjnym nr (...) Miasto Ś. oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem użytku Ba - tereny przemysłowe, zabudowane budowlą portową - nabrzeżem pod nazwą N., dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość powstała na skutek przebudowy nabrzeża przez powoda. Powód na podstawie art. 4a ustawy o portach i przystaniach morskich zwrócił się do pozwanego z wnioskiem o ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienie własności nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona przez pozwanego do oddania w użytkowanie wieczyste, przy czym w ogłoszeniu przewidziano brak obowiązku uiszczania opłat rocznych oraz pierwszej opłaty. W związku z

planowanym zbyciem nieruchomości, pozwany uzyskał wszelkie niezbędne prawem zgody na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w tym zgodę Wojewody (...). Zgodę na nabycie nieruchomości wyraziły także organy powodowej spółki, w tym Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 23 listopada 2012r. Ostatecznie jednak pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ś. odmówił zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu bez obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty i opłat rocznych na 99 lat. Stąd koniecznym stało się wystąpienie z powództwem.

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ś. wniósł o oddalenie powództwa zarówno w zakresie roszczenia głównego, jak i roszczeń ewentualnych. Nie zgodził się ze stanowiskiem powoda, że nieodpłatne ustanowienie użytkowania wieczystego oznacza zwolnienie również z opłat rocznych wnoszonych przez cały czas trwania prawa.

Na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015r. pełnomocnik powoda oświadczył, że w pkt 2. pozwu nie wnosi o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy przedwstępnej, ale oświadczenia woli o zobowiązaniu się do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z przeniesieniem własności budowli pod warunkiem udzielenia zgody na tę czynność przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód Zarząd (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w S. jest podmiotem zarządzającym portem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich. Na podstawie decyzji Wojewody (...) w S. z dnia 17 września 2001r. o pozwoleniu na budowę powód przebudował N. w Porcie (...) w Ś.. W wyniku przebudowy część działki wodnej nr (...) położonej na obszarze morskich wód wewnętrznych powstała działka lądowa z budowlą portową o nazwie N. (...). Na podstawie decyzji Urzędu Morskiego w S. z dnia 24 marca 2011r. działka wodna nr (...) została podzielona na dwie działki:

- wodną nr (...) o powierzchni 30,6420 ha

- lądową nr (...) o powierzchni 0,5585 ha.

Działka nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa. Dla działki tej została założona księga wieczysta nr (...), którą prowadzi Sąd Rejonowy w Świnoujściu. W księdze wieczystej jako właściciel wpisany jest pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ś..

Przebudowa N. w (...) w Ś. została sfinansowana w całości ze środków powodowej spółki. W żadnej części koszt powstania gruntu oznaczonego jako działka nr (...) nie został pokryty ze środków budżetu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Pismem z dnia 14 czerwca 2011r. powód złożył wniosek do Prezydenta Miasta Ś. o nieodpłatne ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu o nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 5,585 m<sup>(2)</sup>, powstałego na obszarze morskim w granicach portu morskiego w Ś.. Jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazał art. 4a ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich. Prezydent Miasta Ś. w związku z wnioskiem powoda wystąpił do Wojewody (...) o wyrażenie zgody na nieodpłatne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości. Wojewoda (...) zgodę taką wyraził w dniu 6 marca 2012r.

Zarząd powodowej spółki podjął w dniu 15 maja 2012r. uchwałę o wyrażeniu zgody na nieodpłatne ustanowienie na rzecz spółki przez Skarb Państwa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) a następnie zwrócił się do Rady Nadzorczej spółki o jej opinię oraz do Walnego Zgromadzenia spółki o wyrażenie zgody na nieodpłatne ustanowienie prawa. Rada Nadzorcza spółki pozytywnie zaopiniowała wniosek zarządu do Walnego Zgromadzenia, a Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki podjęło w dniu 23 listopada 2012r. uchwałę wyrażającą zgodę na nabycie przez powodową spółkę nieodpłatnie prawa użytkowania wieczystego ww. działki gruntu.

Pismem z dnia 4 września 2012r. Prezydent Miasta Ś. poinformował powoda, że według opinii wydanej przez starszego radcę Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, nieodpłatne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 4a ustawy o portach i przystaniach morskich, nie obejmuje zwolnienia z ponoszenia opłat rocznych

przez użytkownika wieczystego. Do pisma załączył poprawiony przez siebie projekt umowy przedwstępnej, stosownie do ww. opinii. Powód nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanego i odmówił podpisania umowy przedwstępnej i projektu uzgodnień o treści zaproponowanej przez pozwanego. Dalsza wymiana korespondencji między stronami nie doprowadziła do osiągnięcia porozumienia. Ostatecznie pismem z dnia 21 czerwca 2013r. powód wezwał pozwanego do zmiany projektu aktu notarialnego wskazując, że w przeciwnym razie skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. W piśmie tym wyraził również pogląd, że zgoda ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa nie jest wymagana do zawarcia umowy nieodpłatnego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu. Z poglądem tym pozwany się nie zgodził.

W oparciu o operat szacunkowy, Sąd ustalił, że wartość odtworzeniowa nieruchomości oznaczonej jako działka (...), obręb (...) w Ś. wynosi 51.273.000 zł, w tym wartość odtworzeniowa nabrzeża - 50.639.000 zł i wartość rynkowa prawa własności gruntu - 634.000 zł (k. 78-99).

Na podstawie powyższego stanu faktycznego, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo okazało się zasadne. Sąd podniósł, że w niniejszej sprawie niesporne jest to, że przesłanki wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu, o których mowa w art. 4a ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U.2010.33.179), zostały spełnione. Sąd Okręgowy podkreślił, że spór między stronami koncentrował się wokół dwóch kwestii prawnych, a mianowicie tego czy:

1. dla ustanowienia prawa wieczystego użytkowania gruntu wymagana jest zgoda ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa oraz
2. czy nieodpłatne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oznacza zwolnienie z pierwszej opłaty i opłat rocznych, czy tylko z pierwszej opłaty.

Ustosunkowując się do pierwszego zagadnienia, Sąd pierwszej instancji wskazał na art. 3 ustawy o portach i przystaniach morskich, zgodnie z którym zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej, wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej, wymaga:

1. przeniesienie własności, użytkowania wieczystego albo oddanie w użytkowanie wieczyste
  2. oddanie w użytkowanie, dzierżawę, najem albo na podstawie innej umowy uprawniającej do korzystania lub pobierania pożytków przez okres powyżej 10 lat
- nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego albo podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską, położonych w granicach portów i przystani morskich.

Ponadto wskazał, że zgodnie z powołanym przepisem wszczęcie postępowania o wyrażenie powyższej zgody, następuje na wniosek podmiotu, który zamierza rozporządzić nieruchomością w zakresie posiadanego prawa. Zauważył także, że odmowa udzielenia zgody może nastąpić ze względu na zagrożenie obronności lub bezpieczeństwa państwa, lub ze względu na inny ważny interes publiczny. Naruszenie obowiązku uzyskania zgody skutkuje nieważnością umowy.

Na podstawie analizy art. 4 powołanej ustawy, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że podmiot zarządzający portem lub przystanią morską wykonuje prawo pierwokupu, prawo pierwszeństwa przy oddaniu w użytkowanie wieczyste lub przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania od notariusza wypisu aktu notarialnego, a skutki prawne związane z wykonaniem prawa pierwokupu lub pierwszeństwa następują z dniem doręczenia oświadczenia stronie umowy rozporządzającej nieruchomością. Ponadto, że do czynności prawnych, o których mowa w art. 4 i 4a, stosuje się odpowiednio w zakresie nieuregulowanym w ustawie o portach i przystaniach morskich, przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Sądu z powołanych wyżej przepisów wynika, że zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej wymaga każda z wymienionych w art. 3 ust. 1 czynności, niezależnie od tego, kto jest podmiotem nabywającym prawo. Sąd przy tym podkreślił, że ustawodawca ani w tym, ani w kolejnych

przepisach rozdziału 2 powołanej ustawy, zatytułowanego "Gospodarka nieruchomościami w portach i przystaniach morskich" nie wprowadza w tym zakresie żadnych wyjątków.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji strony powodowej, że przyznanie podmiotowi zarządzającemu portem lub przystanią morską prawa pierwokupu przy sprzedaży lub pierwszeństwa przy oddaniu w użytkowanie wieczyste i przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego, a także przyznanie roszczenia o nieodpłatne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, przemawia za przyjęciem braku konieczności uzyskania zgody na dokonanie w/w czynności za każdym razem, kiedy nabywcą prawa jest podmiot zarządzający portem lub przystanią morską. Sąd zaznaczył bowiem, że przyjmując hipotetycznie zasadność stanowiska powoda, to w rezultacie należałoby przyjąć, że w każdym przypadku, kiedy Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego zamierzają ustanowić prawo wieczystego użytkowania na rzecz podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską, to zwolnione są z obowiązku wszczęcia postępowania o wyrażenie zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa.

Według Sądu Okręgowego nałożenie na Skarb Państwa obowiązku ustanowienia nieodpłatnie prawa wieczystego użytkowania oznacza tylko tyle, że podmiotowi zarządzającemu portem lub przystanią morską zostało przyznane roszczenie o ustanowienie tego prawa w razie spełnienia przesłanek określonych w tym przepisie. Ponadto zdaniem Sądu, z przyznaniem przedmiotowego roszczenia nie łączy się automatycznie zwolnienie z obowiązku uzyskania zgody właściwych organów, w tym ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa. Na marginesie Sąd wskazał, że w przykładowych umowach o nieodpłatne oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, które powód załączył do pozwu, wymóg uzyskania zgody był spełniony.

Odnosnie drugiego spornego zagadnienia między stronami postępowania, a związanego z nieodpłatnością ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że nieodpłatność oznacza zwolnienie zarówno z pierwszej opłaty, jak i opłat rocznych. Sąd wskazał, że na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy kodeks cywilny brak jest podstaw do przypisywania pojęciom: „ustanowienie prawa użytkowania wieczystego” i „oddanie w użytkowanie wieczyste” odmiennego znaczenia. Podniósł przy tym, że w przepisach kodeksu cywilnego regulujących użytkowanie wieczyste używane jest wyłącznie określenie "oddanie w użytkowanie wieczyste", natomiast w ustawie o gospodarce nieruchomościami ustawodawca posługuje się zarówno jednym, jak i drugim określeniem. Sąd także podał konkretne przykłady, wskazując na brak konsekwencji ze strony ustawodawcy w posługiwaniu się powyższymi sformułowaniami.

W oparciu o treść art. 13, 14, 19, 27, 28, 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w których mowa jest o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, oraz w art. 208 ust. 2, art. 205 ust. 1, 204 ust. 1, gdzie ustawodawca używa sformułowania „ustanowienie prawa użytkowania wieczystego”, Sąd pierwszej instancji stwierdził że brak podstaw do przyjęcia, że termin "ustanowienie prawa użytkowania wieczystego" dotyczy początkowej chwili powstania tego prawa, podczas gdy „oddanie w użytkowanie wieczyste” oznacza powstanie prawa i pewien stan ciągle związany z jego powstaniem.

W ocenie Sądu pierwszej instancji przez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego i oddanie w użytkowanie wieczyste należy rozumieć zawarcie umowy, na podstawie której nieruchomość oddawana jest w użytkowanie wieczyste na okres co najmniej czterdziestu lat. Zauważył przy tym, że art. 71 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odnosi się do pobrania pierwszej opłaty i opłat rocznych za oddanie w użytkowanie wieczyste, a nie do pobrania pierwszej opłaty za ustanowienie prawa i opłat rocznych za czas jego trwania.

Dalej Sąd Okręgowy podniósł w treści pisemnego uzasadnienia, że zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 1 zd. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami przed dniem 22 września 2004r., nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogły być sprzedawane jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną lub oddawane nieodpłatnie tym jednostkom w użytkowanie wieczyste. Zgodnie natomiast z aktualnym brzmieniem powołanego przepisu, oddanie w użytkowanie wieczyste następuje bez pobierania pierwszej opłaty. W konsekwencji Sąd stwierdził, że gdyby ustawodawca chciał zwolnić podmiot zarządzający portem lub przystanią morską wyłącznie z obowiązku uiszczenia

pierwszej opłaty, to dałby temu wyraz tak jak we wskazanym wyżej art. 14 ust.1 ustawy czy art. 208 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd zaznaczył, że użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym i odpłatnym, a odpłatność polega na uiszczeniu pierwszej opłaty oraz opłat rocznych. Zdaniem Sądu, nieodpłatne oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste czy innymi słowy nieodpłatne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oznacza zwolnienie ze wszystkich opłat. Sąd wskazał, że powyższy wniosek jest zasadny w kontekście uzasadnienia projektu ustawy z dnia 16 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W konsekwencji Sąd oddalił roszczenie sformułowane w pkt 1 pozwu i uwzględnił roszczenie z pkt 2 pozwu.

Mając na względzie treść przepisów kodeksu cywilnego, w szczególności 234 k.c. oraz art. 157 § 1 i 2 k.c., w punkcie I. wyroku Sąd zobowiązał pozwanego Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Ś. do złożenia oświadczenia woli o zobowiązaniu się do ustanowienia nieodpłatnego prawa użytkowania wieczystego pod warunkiem uzyskania przez powoda zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa. Wskazał, że wyrok sądu zastępujący oświadczenie woli pozwanego nie wywrze skutku rozporządzającego, ale będzie stanowił podstawę do wystąpienia przez powoda z roszczeniem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na warunkach określonych w umowie, zobowiązującej po wyrażeniu zgody przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa. Przedmiotowe oświadczenie obejmuje również zobowiązanie do nieodpłatnego przeniesienia wzniesionej na gruncie budowli, która to kwestia nie była między stronami sporna. Sąd Okręgowy uznał, że obowiązujące przepisy prawne nie sprzeciwiają się takiej formie przejścia własności.

Wobec oddalenia roszczenia określonego w pkt 1 i uwzględnienia roszczenia określonego w pkt 2, Sąd nie orzekał o żądaniu sformułowanym jako ewentualne na drugim miejscu w pkt 3.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowił art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało zaskarżone przez pozwanego Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Ś. w części tj. w punkcie I oraz w punkcie III.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwany zarzucił naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 4a ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2010 r., poz. 33, 179, z późn. zm.) w związku z art. 238 k.c. oraz w związku z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm.) poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że przepis ten nakazuje zwolnienie z dalszych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu powstałego na obszarach morskich znajdujących się w granicach portów lub przystani morskich.

Mając na względzie powyższy zarzut, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I poprzez oddalenie powództwa oraz w punkcie III poprzez zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji pozwany wskazał, że Sąd Okręgowy niesłusznie przyjął, że użyte w art. 4a ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich sformułowanie „nieodpłatne ustanowienie użytkowania wieczystego” oznacza zwolnienie podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską od obowiązku uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Zdaniem apelującego, błąd Sądu wynika z wadliwego utożsamienia pojęć „ustanowienia użytkowania wieczystego” i „oddania w użytkowanie wieczyste”. W ocenie pozwanego, termin ustanowienie użytkowania wieczystego wiązany winien być z początkiem powstania prawa użytkowania wieczystego i w tym zakresie wskazał na treść art. 73 ust. 6 i art. 204 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że pomimo faktu stosowania w powołanej ustawie zarówno sformułowania „oddanie” jak i „ustanowienie” użytkowania wieczystego, należy je rozumieć odmiennie. Konieczne jest rozróżnienie momentu powstania stosunku cywilnoprawnego w postaci użytkowania wieczystego od późniejszego uiszczania opłat z tego tytułu. Opierając się na treści art. 71 ust. 2 oraz art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazał, że wyjątki od zasad dotyczących uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, muszą wynikać z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z przepisów innych

ustaw. Według apelującego odpłatność prawa użytkowania wieczystego wynika z treści art. 238 k.c. oraz z art. 71 ust. 1 w związku z ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w konsekwencji należy uznać, że przez nieodpłatność ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w rozumieniu art. 4a ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich należy rozumieć wyłącznie zwolnienia z pierwszej opłaty rocznej. Sąd Okręgowy nie miał racji twierdząc, że gdyby ustawodawca chciał zwolnić jedynie z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty, to sformułowałby przepis analogicznie do art. 14 ust. 1 albo do art. 208 ust. 3 powołanej ustawy. Jego zdaniem ustawodawca używa innych sformułowań odnoszących się do podobnej sytuacji, a więc zwolnienia tylko z pierwszej opłaty. Powołał przy tym odpowiednie przykłady z innych ustaw, uzasadniające jego twierdzenie. Według apelującego Sąd pierwszej instancji również niesłusznie odwołał się do uzasadnienia projektu ustawy zawartego w druku nr 2909 Sejmu IV kadencji, ponieważ w kontekście wykładni systemowej sformułowanie „nieodpłatne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego” można rozumieć tylko w ten sposób, że dotyczy zwolnienia z pierwszej opłaty rocznej, która z uwagi na to że stanowi do 15 do 25% ceny nieruchomości gruntowej, już wpływa na uszczuplenie dochodów budżetu.

W odpowiedzi na apelację, strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji pozwanego w całości oraz o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu przedłożonej apelacji, powoda wskazała że rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji jest prawidłowe, a twierdzenia i wnioski do jakich doszedł Sąd Okręgowy są właściwe.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu w całości.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji w niniejszej sprawie, jako że są one prawidłowe, kompleksowe i znajdują pełne odzwierciedlenie w materiale dowodowym zebrany w sprawie, nie były nadto kwestionowane przez strony. Akceptuje także rozważania prawne zaprezentowane w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Tym samym dalsza argumentacja funkcjonalnie odnosząca się do zarzutów apelacji, koncentruje się na tych aspektach, które eksponowano w apelacji. Natomiast obszerność i szczegółowość tych wszystkich motywów, których apelacja nie zwalcza oraz tych, które uznaje za własne Sąd Apelacyjny czyni zbędnym ich powtórzenie w toku dalszej argumentacji.

W ocenie Sądu Odwoławczego nie ulega wątpliwości, że słowo „ustanowić” oraz „oddać” mają inne znaczenia semantyczne. Jednakże w toku dokonywania wykładni art. 4a ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich należy mieć na względzie nie tylko językowe znaczenie powyższych słów, ale również kontekst językowy (wyrazowy) w którym zostały umieszczone jak również cel jaki chciał osiągnąć ustawodawca przez dokonanie zmiany w powołanej ustawie przez dodanie art. 4a.

Strona pozwana w treści apelacji podniosła, że termin „ustanowienie użytkowania wieczystego” powinien się wiązać z początkiem prawa użytkowania wieczystego, ale jako przykłady wskazuje nieadekwatne przepisy. Zgodnie z art. 71 ust. 1 i 2 o gospodarce nieruchomościami (dalej także: „u.g.n.”) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, nie zaś za ustanowienie użytkowania wieczystego. Natomiast zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n. opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego – zastosowanie w powołanym przepisie sformułowania „ustanowione” miało zatem zdaniem Sądu na celu precyzyjne określenie momentu powstania tego prawa, nie zaś rozróżnienie pojęć oddania i ustanowienia użytkowania wieczystego. Podobnie należałoby interpretować art. 73 ust. 6 u.g.n. Przeciwna interpretacja prowadziłaby do stwierdzenia, że z momentem ustanowienia użytkowania wieczystego, nie następuje oddanie danej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Rozwijając sposób wnioskowania strony skarżącej należałoby stwierdzić, że umowa o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego dotyczyłaby jedynie powstania użytkowania wieczystego i nie regulowałaby żadnych innych kwestii, natomiast umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste dotyczyłaby wszystkich aspektów związanych z przekazaniem nieruchomości przez Skarb Państwa czy samorząd terytorialny w użytkowanie wieczyste.

Wskazać przy tym należy, że ustawodawca ani w kodeksie cywilnym, ani w ustawie o gospodarce nieruchomościami jak również w ustawie o portach i przystaniach morskich nie sformułował definicji legalnej „ustanowienia użytkowania wieczystego” ani „oddanie w użytkowanie wieczyste”. Natomiast zgodnie z poglądem doktryny przy zawieraniu umowy, której celem jest oddanie nieruchomości należących do Skarbu Państwa czy samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste, sporządzana jest umowa o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego albo umowa o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz do art. 234 k.c., Wyd. 6, Warszawa 2014, Legalis, Kodeks Cywilny. Komentarz do art. 234 k.c. red. Osajda, wyd. 13 2015).

Ponadto orzecznictwo powyższych sformułowań używa w kategorii pojęć synonimicznych wskazując, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w drodze umowy ustanawiającej to prawo na określony czas (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 lipca 2014 r., sygn. akt II FSK 1876/12, Legalis nr 1042644; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2000 r., sygn. akt III CZP 17/00, Legalis nr 47390; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1996 r., sygn. akt I CRN 28/96, Legalis nr 29845; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012r., sygn. akt III CZP 94/11, Legalis nr 422310).

Należy mieć na względzie także treść art. 4a ust. 2 ustawy o portach i przystaniach morskich, zgodnie z którym Skarb Państwa reprezentowany przez starostę ustanawia prawo użytkowania wieczystego na wniosek podmiotu zarządzającego portem, a w pozostałych przepisach (art. 3 ust. 1; art. 4) posługuje się zwrotem oddanie w użytkowanie wieczyste.

W konsekwencji, w oparciu o powyższe jest zasadne twierdzenie, że ustanowienie użytkowania wieczystego „rozciga” się również na dalszy okres istnienia tego prawa i tym samym stanowi sformułowanie synonimiczne w stosunku do „oddanie w wieczyste użytkowanie”. Ponadto gdyby powyższe sformułowania dotyczyły odmiennych czynności, które wywołują różne skutki prawne, to ustawodawca dokonałby adekwatnego rozróżnienia.

Bezspornym jest to, że prawo użytkowania wieczystego zgodnie z art. 238 k.c. jest prawem odpłatnym, a art. 71 ust. 1 i ust. 4 u.g.n. doprecyzowuje na czym polega przedmiotowa odpłatność, a więc że użytkownik wieczysty jest zobowiązany do uiszczenia pierwszej opłaty oraz opłat rocznych. Tym samym przez sformułowanie nieodpłatność należałoby rozumieć brak obowiązku poniesienia kosztów z tytułu pierwszej opłaty oraz opłat rocznych, a więc zwolnienie ze wszystkich opłat. Interpretacja strony pozwanej, że „nieodpłatne ustanowienie użytkowania wieczystego” należy rozumieć w ten sposób, że dotyczy tylko zwolnienia z pierwszej opłaty, jako zbyt daleko idąca nie zasługuje na uwzględnienie. Bowiem twierdzenie pozwanego, że niezasadnie Sąd Okręgowy przyjął, że „gdyby ustawodawca chciał zwolnić (...) wyłącznie z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty, to dałby temu wyraz tak jak w art. 14 ust. 1 czy art. 208 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami”, z uwagi na to że ustawodawca używa w powyższych przepisach oraz art. 4a ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich, innych sformułowań odnoszących się do podobnej sytuacji - a więc zwolnienia z pierwszej opłaty, jest nieprawidłowe. Przyjmując sposób rozumowania skarżącego, za równie prawidłowe byłoby twierdzenie, że w powołanych przez niego konkretnych przepisach ustawy o instytucjach badawczych, ustawy o transporcie kolejowym czy ustawy o systemie oświaty oraz 4a ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich, choć ustawodawca używa innych sformułowań to dotyczą one podobnej sytuacji, a więc zwolnienia z obowiązku wnoszenia opłat.

Ponadto zgodnie z art. 204 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podmiotom tamże wskazanym i jednocześnie spełniającym określone warunki, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu. Natomiast zgodnie z § 2 powołanego przepisu zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje bez przetargu. Tym samym realizację roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego można dokonać poprzez zawarcie umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie. Podobnie zostało to uregulowane przez ustawodawcę w art. 208 u.g.n. – w § 2 powołanego przepisu wskazane podmioty posiadające roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów, mogą je zrealizować poprzez zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 208 ust. 3 u.g.n.). Również w § 3 art. 208 u.g.n. ustawodawca wprost wskazał, że podmiot na którego rzecz będzie



ustanowione użytkowanie wieczyste gruntu jest zwolniony z uiszczenia pierwszej opłaty, zatem wprost podał, w jakich sytuacjach przysługuje zwolnienie tylko z pierwszej opłaty.

Tym samym według Sądu Odwoławczego nie znajduje oparcia w przepisie art. 4a ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich twierdzenie pozwanej, że „nieodpłatne oddanie w użytkowanie wieczyste” należy rozumieć jako zwolnienie z pierwszej opłaty rocznej jak i dalszych opłat, a sformułowanie „nieodpłatne ustanowienie użytkowania wieczyste” dotyczy jedynie zwolnienia z pierwszej opłaty rocznej. Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że gdyby faktycznie intencją ustawodawcy było zwolnienie tylko z pierwszej opłaty, to zostałyby to wyraźnie zaznaczone w treści przepisu, jak to zrobił w art. 14 ust. 1 albo do art. 208 ust. 3 u.g.n.. Niewątpliwie stosując w innych aktach prawnych sformułowanie wskazujące wprost na zwolnienie z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ustawodawca powinien także w sposób precyzyjny określić tę kwestię w art. 4a ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich. Z uwagi na brak precyzji ze strony ustawodawcy, konieczne było dokonanie niniejszych rozważań.

Na podstawie przepisów regulujących instytucję użytkowania wieczystego zawartych w art. 232-243 k.c. jak również przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest zasadne twierdzenie, że sformułowanie „ustanowienie użytkowania wieczystego” nie może stanowić synonimu wobec „oddanie w użytkowanie wieczyste”. Ponadto sens interpretowanego zwrotu z art. 4a ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich wymagał sprawdzenia także w oparciu o cel, który ustawodawcy zamierzał osiągnąć posługując się zwrotem o nieodpłatności. W związku z tym, wbrew zarzutom apelującego, zasadnie Sąd Okręgowy przy dokonywaniu interpretacji obu sformułowań wziął pod uwagę uzasadnienie projektu ustawy z dnia 16 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 288, poz. 2782). Znamiennym jest to, że zgodnie z tym uzasadnieniem, wprowadzony do ustawy art. 4a ust. 1 i 2 „określa prawo do ustanowienia nieodpłatnego użytkowania wieczystego na rzecz podmiotu zarządzającego portem, w przypadku gdy koszty powstania nieruchomości nie zostały poniesione ze środków budżetu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego” – czyli podmiot uprawniony ma prawo do nieodpłatnego użytkowania wieczystego. Na podstawie treści uzasadnienia projektu ustawy z dnia 16 grudnia 2004r., można także ustalić że celem wprowadzenia zmian w ustawie o portach i przystaniach morskich jest zachęcenie podmiotów zarządzających portami do prowadzenia inwestycji związanych z modernizacją i rozwojem infrastruktury portowej. Wskazano tamże, że „ponieważ dotychczasowe postanowienia ustawy przyznają podmiotom zarządzającym portami prawo ubiegania się o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, powoduje to konieczność odpłatnego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego [...]. Dlatego do projektu ustawy wprowadzono przepis przyznający prawo nieodpłatnego ustanowienia użytkowania wieczystego w tym przypadku”.

W dalszej części uzasadnienia, dotyczącej skutków zmian wprowadzonych projektem ustawy z dnia 16 grudnia 2004r. na dochody i wydatki budżetu i sektora publicznego, stwierdzono że „wnioskowane w projekcie nieodpłatne ustanowienie na rzecz zarządzających portami prawo użytkowania wieczystego na nieruchomości powstałej w wyniku wzniesienia budowli na obszarach morskich rodzi skutki finansowe dla budżetu państwa. Trudno jest jednak oszacować jaki to będzie rząd wielkości, z uwagi na fakt, że inwestycje tego typu znajdują się w sferze planów poszczególnych portów. Należy jednak dodać, że od gruntów znajdujących się „pod wodą” obecnie nie są pobierane żadne opłaty, ponieważ są to grunty Skarbu Państwa i jako takie są wyłączone z obrotu. W związku z powyższym można mówić jedynie o potencjalnej utracie wpływów w związku z nieodpłatnym ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego. „Utratę” tych dochodów należy skonfrontować z kwotą wydatków niezbędnych na wzniesienie budowli na obszarach morskich, które są niewspółmiernie wyższe i zostaną sfinansowane ze środków pozabudżetowych.”

Powodowie na etapie postępowania apelacyjnego przedłożyli pismo zatytułowane „Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego” z którego wynika, że wartość odtworzeniowa nieruchomości oznaczonej jako działka (...), obręb (...) w Ś. w dalszym ciągu oceniana jest na kwotę 51.273.000 zł, z czego wartość odtworzeniowa nabrzeża wynosi 50.639.000 zł a wartość rynkowa prawa własności gruntu 634.000 zł. W oparciu o art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zostałyby określone na poziomie 3%. Tym samym opłata roczna wynosiłaby 19.020 zł (3% x 634.000), a przez cały planowany okres trwania użytkowania wieczystego (99 lat, bez pierwszej opłaty rocznej – por. art. 71 ust. 4 u.g.n.) strona powodowa zapłaciłaby 1.863.960 zł (98 x 19.020), a więc niemal trzykrotność wartości

gruntu mającego być przedmiotem umowy między stronami postępowania. Pierwsza opłata, z której zdaniem strony pozwanej, powoda byłaby zwolniona wyniosłaby między 95.100 (15% x 634.000) a 158.500 zł (25% x 634.000) zgodnie z art. 72 ust. 2 u.g.n.

W niniejszej sprawie dokonując porównania wartości odtworzeniowej nabrzeża wybudowanego z zasobów finansowych powoda a więc 50.639.000 zł z kwotą 1.863.960 zł, a więc kwotą która zostałaby uzyskana przez Skarb Państwa z tytułu użytkowania wieczystego w sposób wskazany przez pozwanego w ciągu 99 lat, można zauważyć że wartość dokonanej przez powoda inwestycji jest ponad 25-krotnie większa od hipotetycznej sumy opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa została zrealizowana inwestycja korzystna z punktu widzenia strategicznego dla realizacji zobowiązań i planów UE dotyczących nowych korytarzy transportowych. Tym samym skoro celem ustawodawcy było zachęcenie podmiotów zarządzających portem do modernizacji i rozwoju infrastruktury portowej, a tym samym podnoszenie także konkurencyjności i jakości świadczonych usług w stosunku do konkurentów, umożliwienie tym podmiotom uzyskania prawa użytkowania wieczystego w sposób nieodpłatny z pewnością będzie miało przełożenie na obniżenie kosztów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w granicach portu a w konsekwencji także na wielkość dochodów. Wymaga podkreślenia, że na mocy art. 9 ustawy o portach i przystaniach morskich zostały ograniczone możliwości uzyskiwania przychodów przez podmioty zarządzające portami poprzez literalne wskazanie źródeł ich przychodów i jednocześnie nałożenie obowiązku wydatkowania przychodów na budowę, rozbudowę, modernizację infrastruktury portowej. Nieracjonalnym byłoby nałożenie dodatkowego obciążenia finansowego, które wpłynęłoby na wielkość przychodów podmiotu zarządzającego portem a w konsekwencji także na efektywność modernizacji infrastruktury portowej, która powinna być konkurencyjna w stosunku do innych portów UE.

W oparciu o powyższe rozważania należało przyjąć, że na podstawie art. 4a ust. 1 podmiotowi zarządzającemu portem przysługuje prawo do ustanowienia na jego rzecz użytkowania wieczystego gruntu i jednocześnie zwolnienie go z ponoszenia opłat z tego tytułu.

W konsekwencji apelacja pozwanego jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach postępowania przed sądem odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 7 w zw. z art. 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. Nr 490 ze zm.), uwzględniając wynik postępowania apelacyjnego.

Danuta Jezierska Marta Sawicka Dariusz Ryszał