

Sygn. akt VI ACa 1554/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Klimowicz – Przygódzka

Sędzia SA – Urszula Wiercińska

Sędzia SO (del.) – Beata Waś (spr.)

Protokolant: – sekr. sądowy Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. w W.

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 sierpnia 2012 r.

sygn. akt III C 513/11

I oddala apelację;

II zasądza od (...) spółki z o.o. w W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód spółka (...) Sp. z o. o. w W. ostatecznie wnosił o ustalenie, że treść przysługującego powodowi prawa użytkowania wieczystego do w/w nieruchomości nie jest ograniczona przez cele techniczno-produkcyjne wymienione w pkt. 1-3 decyzji Zarządu m.(...) W. Nr (...) z dnia 15 lipca 1997 r., natomiast cofnął pierwotne powództwo o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) o powierzchni 11.791 m kw., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, za lata 2009-2011.

Pozwany Miasto (...) W. wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, iż powód nie ma interesu prawnego w wystąpieniu z żądaniem o ustalenie treści prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 189 k.p.c., a jedynie interes ekonomiczny, natomiast kwestia prawidłowości decyzji w przedmiocie wydania bądź odmowy wydania pozwolenia na budowę winna podlegać kontroli administracyjnej. Pozwany odnosząc się do roszczenia o ustalenie podniósł,

Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie I. oddalił powództwo w zakresie żądania ustalenia treści umowy użytkowania wieczystego; w punkcie II. umorzył postępowanie w pozostałym zakresie, a w punkcie III. zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę złotych 7200 tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód na podstawie aktu notarialnego z dnia 21.09.2007 r., Rep Nr A (...), z dniem 24.09.2007 r. stał się użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) o powierzchni 11.791 m⁽²⁾, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa. W Dziale I -SP- „Spis praw związanych z własnością” księga ta nie zawierała ograniczenia prawa w zakresie korzystania i przeznaczenia gruntu. Ograniczenia takie nie wynikały również ani z umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, ani z umowy nabycia tego prawa przez powoda. Mimo to, w celu uniknięcia jakichkolwiek sporów z pozwanym, dotyczących zakresu dozwolonego korzystania z nieruchomości, prokurent powoda zwrócił się pisemnie do Biura (...) m. (...), W. o potwierdzenie, że uzyskanie pozwolenia na budowę m.in. budynków biurowo-usługowych nie wymaga zawarcia z Miastem (...) W. tzw. umowy zmiany treści użytkowania wieczystego. Powód nie otrzymał odpowiedzi pisemnej na wystosowaną korespondencję. W rozmowie telefonicznej z pracownikiem Biura (...) T. B., prokurent powoda uzyskał informację, iż uzyskanie pozwolenia na budowę budynków biurowo- usługowych wymaga zawarcia z Miastem (...) W. umowy zmiany treści użytkowania wieczystego oraz wpłacenia na konto Miasta (...) W. opłaty manipulacyjnej w wysokości 12,5% wartości nieruchomości. Zdaniem Miasta bowiem na w/w nieruchomości użytkownik wieczysty może budować jedynie hale produkcyjne i magazyny, a nie budynki biurowe, hotele, bądź osiedla mieszkaniowe. Powodowa spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości wybudować budynki biurowe. Nie decyduje się na zaskarżenie odmowy wydania pozwolenia na budowę do sądu administracyjnego, gdyż samo przygotowanie projektu budowlanego do uzyskania pozwolenia na budowę kosztuje kilkaset tysięcy złotych. Spółka nie chce ponosić takiego kosztu nie będąc przekonana, co do treści posiadanego przez nią prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż powód nie posiada interesu prawnego w żądaniu ustalenia treści prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości.

Jak wskazał Sąd I instancji żądając ustalenia treści prawa użytkowania wieczystego powód wskazywał, iż z doświadczeń innych podmiotów wynika, że Miasto (...) W., w przypadku złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę budynków biurowych uzależnia pozytywne załatwienie wniosku od uprzedniej zmiany umowy użytkowania wieczystego, za co pobiera opłatę manipulacyjną 12,5% wartości nieruchomości, co nadmiernie obciąża powoda, oraz twierdził, że zaskarżenie ewentualnej odmowy wydania pozwolenia na budowę na drodze administracyjnej nie wchodzi w grę, bowiem sam koszt przygotowania projektu budowlanego, który trzeba załączyć do wniosku, jest bardzo wysoki.

W ocenie Sądu I instancji z powyższego stanowiska wynikało, iż powód ma wyłącznie interes ekonomiczny w żądaniu ustalenia treści prawa na podstawie art. 189 k.p.c., albowiem mógłby po ewentualnej odmowie wydania pozwolenia na budowę skarżyć decyzję na drodze administracyjnej, ale nie chce ryzykować utraty środków finansowych.

Ponadto o braku interesu prawnego w niniejszej sprawie w rozumieniu art. 189 k.p.c. przemawia możliwość dochodzenia przez powoda swoich praw na drodze postępowania administracyjnego.

Wobec cofnięcia powództwa w zakresie dotyczącym żądania ustalenia opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za lata 2009-2011 wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, Sąd Okręgowy w tym zakresie postępowanie umorzył.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, który zaskarżając go w części tj. w punkcie 1 i 3, zarzucił Sądowi I instancji naruszenie:

- art. 189 k.p.c., poprzez jego wadliwą wykładnię, polegającą na przyjęciu, że istnienie interesu ekonomicznego w ustaleniu prawa oraz hipotetyczna możliwość rozstrzygnięcia zagadnienia objętego ewentualnym uzasadnieniem przez sądy administracyjne są wystarczające dla stwierdzenia braku interesu prawnego;

- art. 328 § 2 k.p.c., polegające na niepełnym ustaleniu istotnych faktów uznanych za udowodnione, a w szczególności na pominięciu zagrożenia rozwiązaniem prawa użytkowania wieczystego przez właściciela twierdzącego, że wykorzystywanie gruntu w innych celach niż techniczno-produkcyjne jest niezgodne z treścią tego prawa;

- art. 233 k.p.c., polegające na nie wyprowadzeniu z zebranego materiału dowodowego właściwych wniosków, poprzez pominięcie istoty problemu, sprowadzającego się do możliwości wydania przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji odmawiającej wydania pozwolenia na budowę z innych przyczyn niż niezgodność treści prawa użytkowania wieczystego z projektem budowlanym w celu uniknięcia poddania ustaleń organów administracyjnych w zakresie treści użytkowania wieczystego kontroli sądownictwa administracyjnego;

- art. 227 k.p.c., polegające na oddaleniu wszystkich wniosków powoda o przeprowadzenie dowodów z przesłuchania świadków oraz z przesłuchania strony zawartych w piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 2012 r. na okoliczność istnienia interesu prawnego po stronie powoda w ustaleniu treści prawa użytkowania wieczystego w zakresie dopuszczalnego korzystania z gruntu, stanowiącego własność m. (...) W. oraz okoliczność warunkowania przez Prezydenta m. (...) W. wydania pozwolenia na budowę od umownej zmiany treści prawa użytkowania wieczystego, jeśli przeznaczenie gruntu na dzień 5 grudnia 1990 r. wymienione w decyzji uwłaszczeniowej jest inne niż we wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, które to okoliczności miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

- art. 236 k.p.c., polegające na niewydaniu postanowień w zakresie przeprowadzenia dowodów z dokumentów, o które wniósł powód w piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 2012 r., i związanym z tym uniemożliwieniem ustalenia, jaką odegrały rolę w postępowaniu, jak również, czy w ocenie Sądu miały one istotny wpływ dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podnosząc powyższe skarżący wniósł o uwzględnienie powództwa poprzez zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1. i ustalenie przez Sąd, że treść przysługującego spółce (...) sp. z o. o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...), o obszarze 11.791 m², położonej przy ulicy (...) w m.(...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) nie jest ograniczona przez cele techniczno-produkcyjne korzystania z tej nieruchomości wymienione w punkcie 1.3. decyzji Zarządu m. (...) W. Nr (...) z dnia 15 lipca 1997 r., a w konsekwencji także o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 3. i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 32.740 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania przed sądem I instancji, a także o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z zasądzeniem na rzecz powoda od pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna tym samym nie zasługuje na uwzględnienie. Wbrew zarzutom skarżącej, w oparciu o całokształt zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, ocenionego zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy poczynił w większości prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje jako własne poza nie kwestionowanym przez skarżącego wadliwym ustaleniem Sądu, że istniała umowa ustanowienia użytkowania wieczystego, która nie określała sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Tymczasem z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że prawo użytkowania wieczystego powstało z mocy prawa co potwierdzone zostało decyzją administracyjną z dnia 15 lipca 1997r., w której to zostało wskazane jako preferowane zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego lokalizowanie funkcji technicznych I i II stopnia. Mimo tego uzupełnienia Sąd Apelacyjny podziela w pełni wywód prawny zawarty w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Za trafną Sąd Apelacyjny uznaje ocenę Sądu I instancji, iż powód nie wykazał istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie treści prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w rozumieniu art. 189 k.p.c. – mającego w rzeczywistości prowadzić do potwierdzenia, iż treść przysługującego powodowi prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...), o obszarze 11.791 m², położonej przy ul. (...) w W. (KW nr (...)) nie jest ograniczona przez cele techniczno–produkcyjne korzystania z tej nieruchomości wymienione w punkcie 1.3 decyzji Zarządu m. (...) W. Nr (...) z dnia 15 lipca 1997 r.

W procesie o ustalenie powód winien udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie, stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania (por. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09). O interesie prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. można mówić zatem tylko wówczas wtedy, gdy między stronami istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, przy czym konieczne jest, aby zagrożenie to istniało nie tylko w wyobrażeniu i odczuciu powoda, lecz także obiektywnie.

Dla zbadania, czy interes prawny istnieje, istotna jest tym samym ocena, jak ewentualne uwzględnienie powództwa wpłynie na sytuację powoda, a interes prawny z reguły nie istnieje wówczas, gdy powód ma inne możliwości ochrony swych praw. Dlatego niezbędne jest istnienie stanu, w którym: po pierwsze, nie istnieje inny środek prawny, przy użyciu którego powód uzyskać może skuteczną ochronę prawną, a po drugie, orzeczenie ustalające wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. taką skuteczną ochronę prawną powodowi zapewni (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 78/13).

Tymczasem w ocenie Sądu Apelacyjnego powyższa sytuacja nie ma miejsca w niniejszej sprawie.

Słusznie wskazał, Sąd Okręgowy, że merytoryczną obronę swoich praw spółka (...) Sp. z o.o. będzie mogła prowadzić w postępowaniu administracyjnym związanym z ewentualnym procesem inwestycyjnym i niezbędnym do jego rozpoczęcia uzyskaniem stosownego pozwolenia na budowę. Niezależnie od ewentualnej treści wyroku w niniejszej sprawie, niezbędnym warunkiem realizacji planowanej inwestycji i tak w dalszym ciągu będzie uzyskanie przez powoda pozytywnej opinii Biura (...) w zakresie zgodności wnioskowanego przeznaczenia nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania bądź studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. (...) W.. Wbrew twierdzeniom skarżącego, w ramach tego postępowania powód będzie mógł zatem kwestionować ewentualne bezpodstawne w jego ocenie stanowisko pozwanego odnośnie konieczności zmiany treści prawa użytkowania wieczystego /jego celu/ i tym samym ustalić, że treść przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego nie jest ograniczona w sposób uniemożliwiający realizację konkretnej inwestycji.

Powyższe prowadzi do wniosku, że powód w niniejszym postępowaniu próbuje uzyskać rozstrzygnięcie gwarantujące mu wydanie przez pozwanego pozytywnej decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę planowanego obiektu, tymczasem właściwą drogą jest w tym zakresie jest postępowanie administracyjne, a w przypadku ewentualnej decyzji negatywnej sądowno-administracyjna kontrola zasadności wydanej decyzji. Wskazać natomiast należy, że powództwo o ustalenie, nie może prowadzić do pozyskania dowodów, które miałyby zostać wykorzystane w innym postępowaniu (por. wyrok SN z dnia 23 lutego 1999 r., I PKN 597/98), a do tego w rzeczywistości sprowadzałby się interes powoda w przypadku uwzględnienia powództwa.

Zauważyć również należy, że taki cel niniejszego postępowania wskazał sam skarżący, który stwierdził, że korzystne rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie pozwoli mu uniknąć ewentualnych przyszłych sporów z właścicielem / dodatkowych kosztów/, dotyczących zakresu dozwolonego korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego i że ma to związek z otrzymaną przez powoda informacją, iż uzyskanie pozwolenia na budowę budynków biurowo – usługowych na przedmiotowej nieruchomości może wymagać uprzedniego zawarcia z Miastem (...) W. umowy zmieniającej treść prawa użytkowania wieczystego oraz uiszczenia stosownej opłaty z tego tytułu w wysokości 12,5 % wartości nieruchomości. Taki cel wytoczenia niniejszego powództwa wynika również z zeznań prokurenta

powoda - który wskazując, na możliwość zaskarżenia do sądu administracyjnego ewentualnej decyzji odmownej w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę, jako przeszkodę w tym zakresie podniósł jedynie ekonomiczny aspekt ewentualnych kosztów związanych koniecznością oczekiwania na rozstrzygnięcie oraz konieczność poniesienia wydatków na przygotowanie projektu budowlanego.

Podzielić należy zatem stanowisko Sądu I instancji, że kwestia interesu prawnego powoda w wytoczeniu niniejszego powództwa sprowadza się de facto do uniknięcia przez pozwanego potencjalnie wymaganej opłaty manipulacyjnej, co jest równoznaczne z jedynie ekonomicznym wymiarem usunięcia wskazywanego przez powoda stanu niepewności co do zakresu ograniczeń przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego.

W tym miejscu dodatkowo wskazać jednak należy, że powoda jako nabywcę ustanowionego już użytkownika wieczystego wiązała treść decyzji administracyjnej stwierdzającej nabycie użytkownika wieczystego przez Miejskie Przedsiębiorstwo

Instalacyjne tj między innymi ustalony sposób korzystania z nieruchomości, co uzasadnia dodatkowo stwierdzenie braku interesu prawnego po stronie powoda w wytoczeniu powództwa z art. 189kpc.

Zauważyć również należy, że powodowa spółka nie wystąpiła do tej pory z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, a zatem wskazywany spór pomiędzy stronami bez odniesienia do konkretnego projektu inwestycyjnego ma obecnie charakter czysto hipotetyczny. Tymczasem kwestia konieczności poniesienia przez powoda opłaty manipulacyjnej związanej z koniecznością umownej zmiany celu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, mająca uzasadniać interes prawny w ustaleniu treści prawa użytkowania wieczystego /ewentualnych ograniczeń/ pozostaje także w ścisłym związku z charakterem planowanej inwestycji. Powód nie posiada zatem potrzeby uzyskania wyroku odpowiedniej treści w sytuacji rzeczywistego, a nie jedynie hipotetycznego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej.

W tym kontekście niezasadnie zarzuca też skarżący niepełne ustalenie przez Sąd Okręgowy istotnych faktów uznanych za udowodnione, w szczególności pominięcie zagrożenia „rozwiązania” przez właściciela prawa użytkowania wieczystego w przypadku wykorzystania gruntu w innych celach niż techniczno – produkcyjne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w okolicznościach niniejszej sprawy, na obecnym etapie procesu inwestycyjnego, kwestia możliwości rozwiązania przez pozwanego użytkownika wieczystego ma charakter czysto hipotetyczny. Ewentualne skorzystanie przez pozwanego z dyspozycji art. 33 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651j.t.ze zm.) w związku z art. 240 k.c. warunkowane jest bowiem niezgodnym z celem tego prawa wykorzystaniem przez powoda przedmiotowej nieruchomości, co mogłoby zostać stwierdzone dopiero po wyczerpaniu przez powoda stosownej procedury administracyjnej i ewentualnym niepodporządkowaniu się prawomocnej odmownej decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę. Natomiast obecnie taki stan zagrożenia po stronie powoda nie występuje, a ewentualny stan niepewności o czym była już mowa wyżej może będzie rozstrzygnięty w ramach postępowania administracyjnego, ewentualnie sędowo-administracyjnego.

Reasumując powyższe, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew zarzutom skarżącego, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni art. 189 k.p.c. przyjmując, że istnienie interesu ekonomicznego w ustaleniu treści prawa użytkowania wieczystego w połączeniu z możliwością rozstrzygnięcia zagadnienia objętego powództwem na drodze sądowno-administracyjnej oznaczają brak interesu prawnego w rozumieniu w/w przepisu, co czyni zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. niezasadnym.

Również pozostałe zarzuty apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie. Za całkowicie niezrozumiałą w ocenie Sądu Apelacyjnego uznać należy zarzut pominięcia przez Sąd Okręgowy możliwości wydania przez organ architektoniczno–budowlany decyzji odmawiającej wydania pozwolenia na budowę z innych przyczyn niż niezgodność treści prawa użytkowania wieczystego z projektem budowlanym w celu uniknięcia poddania ustaleń organów administracyjnych w zakresie treści użytkowania wieczystego kontroli sądownictwa administracyjnego. Zauważyć bowiem należy, że niezależnie od przyczyny ewentualnej odmowy wydania przez pozwanego pozwolenia na budowę, decyzja negatywna

podlegać będzie kontroli instancyjnej na drodze sądowo administracyjnej, a ewentualne pozytywne rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, również nie stanowiłoby gwarancji, że pozwany nie odmówi powodowi wydania pozwolenia na budowę z innych przyczyn niż odmienna ocena pozwanego odnośnie zgodności inwestycji z celem przysługującego powodowi prawa użytkowania wieczystego /zakresem ograniczeń/.

Bezpodstawnie podnosi również skarżący naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 227 k.p.c. polegające na oddaleniu jego wniosków dowodowych mających na celu wykazanie interesu prawnego w ustaleniu treści prawa użytkowania wieczystego oraz wykazanie warunkowania przez pozwanego wydania pozwolenia na budowę od umownej zmiany treści prawa użytkowania wieczystego. Po pierwsze, w ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczność na którą mieli zeznawać powołani przez powoda świadkowie – tj. ustalenie, że pozwany do wydania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę może wymagać uprzedniego zawarcia umowy zmieniającej treść prawa użytkowania wieczystego oraz poniesienia opłaty manipulacyjnej – została już w sposób dostateczny wyjaśniona, zeznaniami prokurenta powoda M. G. na rozprawie w dniu 27 marca 2012 r. /k. 105 i nast./ oraz załączonymi dokumentami w szczególności – Zarządzeniem nr (...) Prezydenta m. (...) W. z dnia 16 lutego 2012 r. /k. 128 i nast./. Powyższe okoliczności znalazły odzwierciedlenie w poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleniach faktycznych gdzie wskazano, że „prokurent powoda uzyskał informację, iż uzyskanie pozwolenia na budowę budynków biurowo – usługowych wymaga zawarcia z Miastem (...) W. umowy zmiany treści użytkowania wieczystego” oraz uiszczenia stosownej opłaty manipulacyjnej. Sąd I instancji ustalił również, że zdaniem pozwanego na w/w nieruchomości użytkownik wieczysty może budować jedynie hale produkcyjne i magazyny, a nie budynki biurowe /k. 183/. Tym samym prowadzenie dalszego postępowania dowodowego w tym przedmiocie skutkowałoby jedynie nieuzasadnionym wydłużeniem procesu. W tym kontekście należało również ocenić bezzasadność zarzutu naruszenia art. 236 k.p.c. poprzez niewydanie przez Sąd I instancji postanowień w zakresie przeprowadzenia dowodów ze wskazanych przez powoda w piśmie z dnia z 16 lipca 2012 r. z dokumentów.

Z powyższych przyczyn, uznając, iż zarzuty apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie I. sentencji. Natomiast oddalenie apelacji skutkowało koniecznością zasądzenia od skarżącego na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za II instancję, zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013. 490 j.t. ze zm.).