

Sygn. akt I ACa 307/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Natalia Pankowiec (spr.)
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Kuczyńska SSA Jadwiga Chojnowska
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy O.**

przeciwko **Bankowi (...) S.A. w W.**

z udziałem interwenienta ubocznego **(...) Spółki Komandytowej w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 19 grudnia 2018 r. sygn. akt I C 425/18

I. oddala apelacje;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 8 100 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

Sygn. akt: I ACa 307/19

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. na rzecz Gminy O. kwotę 1.108.980,32 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność powódki za 2017 r.

W uzasadnieniu wskazał, że stosownie do twierdzeń powódki na pozwanym spoczywa obowiązek zapłaty opłat rocznych za 2017 r. Na podstawie umowy z dnia 09 czerwca 2016 r. nabył on prawo użytkowania wieczystego gruntu:

- oznaczonego jako działka gruntu(...) dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, prowadzi księgę wieczystą (...),
- gruntu oznaczonego jako działka gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...),
- działki gruntu nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...),
- działki gruntu nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazano pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powódki żadaną kwotę.

Pozwany Bank (...) S.A. w W. złożył sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, że powódka korzysta ze swojego uprawnienia do dochodzenia zapłaty opłaty rocznej sprzecznie z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem oraz zasadami współżycia społecznego. Pomimo świadomości (...) S.A. (...) Spółka komandytowa i jej poprzedników prawnym przez 14 lat sabotowała dokonanie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP), poprzez uniemożliwienie na terenie objętym umową wybudowania galerii handlowej. Obowiązkiem powoda było jego zaktualizowanie z uwagi na wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie powinny się znaleźć postanowienia dotyczące lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów, co wymagało niezwłocznego wprowadzenia zmian. Zakwestionował także istnienie roszczenia powódki we wskazanej wysokości, powołując się na wadliwe doręczenie wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste na adres nieumocowanego pełnomocnika użytkownika wieczystego.

W ustaleniach Sąd Okręgowy przyjął, że Gmina O. 11 maja 1995 r. oddała na rzecz (...) Spółka z o.o. w O. w użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącą działkę gruntu nr (...). Opłatę za użytkowanie wieczyste ustalono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w O. z dnia 14 lipca 1993 r. w wysokości 5 % wartości gruntu. 26 marca 2012 r. i 30 marca 2012 r. (...) Spółka z o.o. w O. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki gruntu nr (...), będące własnością Gminy O., położone w O., przy ul. (...)/J. w celu realizacji przedsięwzięcia – budowy centrum handlowego. Teren, w skład którego wchodziły te działki, objęty był ustaleniami MPZP, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w O. Nr (...) z dnia 26 lutego 1997 r., który przewidywał, że:

- działka nr (...) określona była zapisem U usługi ogólnomiejskie, zaś w części południowej zapisem (...) tzn., istniejąca baza produkcyjno – usługowa adoptowana,
- działka nr (...) określona była zapisem U, w części wschodniej zapisem (...) oraz (...) – tzn. ulica dojazdowa,
- działka (...) określona była zapisem U,
- działka nr (...) określona była w części północnej zapisem U, w części północnej – wschodniej zapisem (...) oraz (...) – zieleń izolacyjna,
- działka nr (...) określona była symbolem U,
- działka (...) była określona była symbolem U oraz wschodni jej fragment oznaczony był symbolem Z zieleń urządzonej oraz urządzenia sportu i rekreacji o charakterze publicznym oraz międzydzielnicowe ciągi piesze.

(...) Spółka z o.o. w L. wnioskiem z 31 lipca 2012 r., zwróciła się do Prezydenta O. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia, polegającego na budowie centrum handlowego w O., przy ul. (...). Prezydent O. decyzją z 25 września 2012 r. odmówił wyrażenia zgody na realizację inwestycji „budowy centrum handlowego”,

uznając, że planowana inwestycja nie jest możliwa z uwagi na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pismem z 15 października 2012 r. Prezydent O. poinformował użytkownika wieczystego, że przygotowuje wniosek o przystąpienie do realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 31 października 2012 r. Rada Miasta O. podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, położonego pomiędzy N. J. w O.. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. decyzją z 6 listopada 2012 r. uchyliło powyższą decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy Prezydent O. 6 grudnia 2012 r. odmówił wyrażenia zgody na realizację inwestycji. Wskazał m.in., że obowiązujący plan dla tego terenu przewiduje funkcję usług ogólnomiejskich i nie zawiera ustaleń umożliwiających lokalizację przedmiotowych obiektów handlowych. SKO decyzją z 11 lutego 2013 r., uchyliło powyższą decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

11 kwietnia 2013 r. działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez (...) Spółka z o.o. w L. adwokat J. G. zwrócił się do powódki o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nieruchomości stanowiących: działki gruntu nr (...) (Kw Nr (...)), nr (...), działkę gruntu nr (...) (Kw Nr (...)), działkę gruntu Nr (...) (Kw Nr (...)). Wskazywał, że opłaty roczne nie były aktualizowane przez organ od 2008 r. a dotychczasowe opłaty roczne były znacznie zawyżone. Do wniosku dołączył pełnomocnictwo wystawione w dniu 15 stycznia 2011 r. przez Prezesa Zarządu Spółki D. D., które upoważniało adwokata Ł. K., adwokata J. G., adwokata M. M. do reprezentowania wspólnie oraz osobno (...) Spółki z o.o. w L. do składania w imieniu i na rachunek Spółki oświadczeń woli, w tym materialnoprawnych oraz mających na celu polubowne lub ugodowe zakończenie sporu oraz do reprezentowania spółki w postępowaniach sądowych i administracyjnych przed wszystkimi instancjami, a także w postępowaniach przed Sądem Najwyższym oraz w postępowaniach zabezpieczających i egzekucyjnych we wszystkich sprawach.

Na skutek tego wniosku, Gmina O. pismami z 9 maja 2013 r. wypowiedziała dotychczasową wysokość opłat rocznych ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. i zaproponowała wyższe opłaty, które miały obowiązywać od 1 stycznia 2014 r., tj.:

- z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w kwocie 48.118,37 zł,
- z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w kwocie 318.697,66 zł,
- z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) w kwocie 575.176,63 zł,
- z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) w kwocie 166.987,66 zł.

W wypowiedzeniach wskazano, że na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w O. z dnia 25 lutego 1998 r. wysokość stawki stanowi 5 % ceny gruntu. Wypowiedzenie zawierało pouczenie o możliwości złożenia w terminie 30 dni wniosku do SKO o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, a złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości. Wypowiedzenia doręczono na adres kancelarii ustanowionej przez pozwaną pełnomocnika adw. J. G..

Prezydent O. decyzją z dnia 24 czerwca 2013 r. ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia, polegającego na budowie centrum handlowego w O., przy ul. (...). W związku z planowaną przez (...) Spółka zo.o. w L. realizacją inwestycji – wybudowania centrum handlowego powierzchni sprzedaży 2.000 m², spółka w dniu 01 sierpnia 2014 r. zawarła z Gminą O. umowy nr (...), w których zobowiązała się do zrealizowania ze środków własnych prac polegających na zaprojektowaniu i wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej oraz zrealizowania inwestycji drogowej.

Rada Miasta O. uchwałą Nr (...) z 18 sierpnia 2014 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy N. i J. w O.. Wojewoda (...) w dniu 24 września 2014 r., stwierdził nieważność tej uchwały z powodu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a następnie zmodyfikowania jego zapisów i uchwalenie przez radę gminy planu miejscowego w innym brzmieniu.

25 września (...) Spółka z o.o. w L. 2014 r. wystąpiła z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę inwestycji. Decyzją z dnia 15 stycznia 2015 r., Prezydent O. odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę z uwagi na niezgodność projektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzją z 22 kwietnia 2015 r. Wojewoda uchylił decyzję Prezydenta O. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia wskazując, że postępowanie administracyjne zostało przeprowadzone z rażącym naruszeniem prawa. Decyzją z 12 sierpnia 2015 r., Prezydent O. ponownie odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwanej pozwolenia na budowę powołując w uzasadnieniu tożsame powody, jak w pierwotnie wydanej decyzji. Na skutek odwołania pozwanej, Wojewoda wydał 23 października 2015 r. decyzję, mocą której uchylił w całości tę decyzję, zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej pozwolenia na budowę centrum handlowego wraz z infrastrukturą. Decyzja Wojewody została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O., który wyrokiem z 12 kwietnia 2016 r. uchylił ją i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Ostatecznie wyrokiem z 3 marca 2017 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną złożoną przez (...) Spółka z o.o. w L. od wyroku z dnia 12 kwietnia 2016 r.

27 stycznia 2016 r. Rada Miasta O. podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, położonego pomiędzy N. i J. w O..

(...) Spółka z o.o. w W. i Bank (...) S.A. w W. w dniu 09 czerwca 2016 r. zawarli umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. Na podstawie tej umowy (...) w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługującej pozwanemu bankowi wynikającej z umowy kredytu, przeniosła na jego rzecz:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu nr (...), objętego księgą wieczystą Kw Nr (...),
- prawo użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu nr (...), objętego księgą wieczystą Kw Nr (...) (na podstawie decyzji z dnia 27 marca 2018 r. działka gruntu nr (...) uległa podziałowi na działki gruntu nr (...)),
- prawo użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działki gruntu nr (...), objętego księgą wieczystą Kw Nr (...),
- prawo użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działki gruntu nr (...), objętego księgą wieczystą Kw Nr (...).

Strony umowy postanowiły, że te nieruchomości pozostaną w posiadaniu zależnym (...) przez cały okres trwania zabezpieczenia. Spółka zobowiązała się ponosić wszelkie ciężary i koszty eksploatacji nieruchomości.

Pismami z dnia 22 lipca 2016 r. powódka poinformowała pozwanego, że opłata roczna za rok 2016 r. naliczona proporcjonalnie od dnia nabycia:

- prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu nr (...) wynosi 27.083,02 zł, począwszy od 2017 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wynosi 48.118,37 zł,
- prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu nr (...) wynosi 179.376,28 zł, począwszy od 2017 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wynosi 318.697,66 zł,
- prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działki gruntu nr (...) wynosi 323.733,29 zł, począwszy od 2017 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wynosi 575.176,63 zł,
- prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działki gruntu nr (...) wynosi 93.987,59 zł, począwszy od 2017 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wynosi 166.987,66 zł,

Gmina pismem z 18 maja 2017 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1.108.980,32 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu za 2017 r. oraz do zapłaty odsetek.

(...) Spółka komandytowa w W. (tj, następca prawny (...)) pismem z 30 maja 2017 r. zwróciła się z wnioskiem do Prezydenta Miasta O. o wycofanie z porządku obrad planowanej na 31 maja 2017 r. sesji Rady Miasta O. projektu

uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między N. i J. w O., część (...) z uwagi na niezakończenie prac projektowych. Następnie pismem z 25 października 2017 r. spółka cofnęła złożone propozycje co do zmian projektu oraz cofnęła pismo z 30 maja 2017 r.

26 października 2017 r. Bank (...) S.A. w (...) Spółka komandytowa w W. rozwiązała umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie: bank zwrotnie przeniósł na rzecz(...) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Rada Miasta O. uchwałą Nr (...)z 29 listopada 2017 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy N. i J. w O., część (...).

W ocenie prawnej Sąd Okręgowy wskazał, że w świetle zebranego materiału dowodowego żądanie powódki zasługuje na uwzględnienie. Swoje rozstrzygnięcie oparł na przedłożonych w sprawie dokumentach, których wiarygodność nie została podważona przez żadną ze stron. Za wiarygodne uznał zeznania świadka B. K., jako znajdujące potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach.

Jako okoliczność bezsporną przyjął, że pozwanemu przysługiwało od 9 czerwca 2016 r. do 26 października 2017 r. prawo użytkowania wieczystego działek stanowiących własność Gminy O., podobnie jak to, że (...) Sp. z o.o. w L. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w celu budowy centrum handlowego. Sporne było między stronami, czy Gminie O. przysługiwała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za 2017 r. i w jakiej wysokości.

Według pozwanego, skoro powódka miała świadomość, że prawo użytkowania wieczystego zostało przez poprzednika prawnego pozwanego nabyte w celu budowy centrum handlowego i przez 14 lat uniemożliwiła korzystanie z nieruchomości, poprzez niedokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jej roszczenie nie korzysta z ochrony prawnej, bowiem stanowi nadużycie prawa.

Odnosząc się do tego Sąd wskazał, że prawo użytkowania wieczystego ma charakter odpłatny i każdorazowy użytkownik wieczysty, stosownie do art. 238 k.c., ma obowiązek wobec właściciela świadczenia opłat rocznych. W określonych warunkach żądanie opłaty rocznej od użytkownika wieczystego może być zakwalifikowane jako nadużycie prawa na podstawie art. 5 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., sygn. I CKN 1516/99 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2014 r., sygn. akt I CSK 735/13).

W umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej 15 maja 1995 r. nie określono sposobu korzystania z gruntu. Zgodnie z art. 239 k.c. sposób korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie. Z uwagi na nieoznaczenie w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sposobu korzystania z nieruchomości, przy ustalaniu treści przysługującego prawa możliwe jest odwołanie się do jego społeczno - gospodarczego przeznaczenia, a przemawia za takim stanowiskiem charakter użytkowania wieczystego jako prawa zbliżonego do prawa własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1476/00). Użytkownikowi wieczystemu, podobnie jak właścicielowi, przysługuje prawo do zabudowy nieruchomości, które musi być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego przez (...) sp. zo.o. w 2012 r. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wprowadzony na podstawie uchwały z dnia 26 lutego 1997 r. Aktualne wówczas przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie przewidywały wymogu dotyczącego lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzono taki wymóg. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, wójt, burmistrz, albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminny, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium.

W ocenie Sądu Okręgowego podnoszone przez pozwaną twierdzenia o niedokonaniu przez 14 lat zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania go do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogą stanowić podstawy do zastosowania art. 5 k.c. Z dokumentów wynika również, że w 2012 r. powódka posiadała wiedzę o planach inwestycyjnych spółki i wówczas

przystąpiła do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała z 18 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzją Wojewody z 24 września 2014 r. została uchylona z uwagi na naruszenie przez organ samorządowy przepisów ustawy.

Spór w postępowaniu administracyjnym pomiędzy powódką i użytkownikiem wieczystym dotyczył zatwierdzenia projektu i pozwolenia na budowę. W sporze tym chodziło o kwestię, jak należy interpretować postanowienia obowiązującego planu. Spór ten, został ostatecznie rozstrzygnięty zgodnie ze stanowiskiem powódki wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 marca 2017 r.

Sąd, powołując się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 1 grudnia 2017 r. , I ACa 193/17, że zmiana wyraził pogląd, że zmiana planu, która umożliwiłaby realizację zamierzeń inwestycyjnych Spółki, nie jest obowiązkiem bezwzględny, obwarowanym terminem. Podkreślił, że pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w 2016 r., kiedy trwały procedury zmierzające do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W 2017 r. działania (...) Spółka komandytowa w W. spowodowały wstrzymanie prac w tym zakresie. Spółka pismem z dnia 30 maja 2017 r. zwróciła się z wnioskiem do Prezydenta Miasta O. o wycofanie z porządku obrad planowanej na dzień 31 maja 2017 r. sesji Rady Miasta O. z projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie pismem z dnia 25 października 2017 r. spółka cofnęła złożone propozycje co do zmian projektu oraz cofnęła pismo z dnia 30 maja 2017 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony w listopadzie 2017 r. Działania zainteresowanego inwestora w 2017 r. spowodowały wstrzymanie prac, a roszczenie dotyczy 2017 r.

Sąd podkreślił nadto, że pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego w celu zabezpieczenia przysługującej mu wierzytelności z tytułu kredytu, a nie w celu zrealizowania określonej inwestycji. Spółka (...) nabywając prawo użytkowania wieczystego w 2012 r. musiała się liczyć z koniecznością uzyskania wymaganych prawem publicznym pozwoleń. O tym, czy je uzyska, decydował obowiązujący dla tego terenu plan zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli poniosła szkodę na skutek działania Gminy, to mogłoby przysługiwać jej ewentualnie roszczenie. Pozwany zaś nabył prawo użytkowania wieczystego w innym celu.

Ustalone w sprawie okoliczności nie uzasadniały zatem, w ocenie Sądu, wniosku, że żądanie opłat rocznych od pozwanego za 2017 r. może być zakwalifikowane jako nadużycie prawa.

Wywodach Sąd podniósł, że powódka dokonała skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej. Zarzuty pozwanego sprowadzały się w tym zakresie do nieskutecznego doręczenia pism zawierających wypowiedzenie dotychczasowej opłaty pełnomocnikowi adwokatowi J. G., który miał nie być uprawniony do odbioru pism w imieniu spółki. Pełnomocnictwo upoważniało go jedynie do składania w imieniu spółki oświadczeń woli, a nie odbierania oświadczeń woli. Sąd ocenił, że wbrew twierdzeniom pozwanej, pełnomocnictwo jemu udzielone nie było pełnomocnictwem rodzajowym, albo szczególnym do określonej czynności. Z jego treści wynika, że było to umocowanie adwokata J. G. do reprezentowania (...) w postępowaniach sądowych i administracyjnych, a więc typowe pełnomocnictwo ogólne. Zgodnie z art. 98 k.c. obejmuje ono umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Tego typu pełnomocnictwo upoważnia do odbioru korespondencji kierowanej do spółki. Stosownie do art. 78 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Według ust. 2 tego przepisu użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Zawarte w wypowiedzeniu oświadczenie woli w zakresie nowej wysokości opłaty rocznej wiąże adresata, o ile w odpowiednim trybie nie zakwestionuje on wypowiedzenia. Doręczenie wypowiedzenia, zawierającego ofertę nowej opłaty adwokatowi J. G. było prawnie skuteczne.

Użytkownik nie złożył wniosku do SKO o ustalenie, że podwyższenie opłaty było nieuzasadnione. Wypowiedzenie opłaty dotychczasowej było więc skuteczne. Sąd nie jest więc władny kontrolować wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej, która wiąże użytkownika wieczystego.

Pozwany zobowiązany jest zapłacić na rzecz powódki opłaty roczne za 2017 r. w łącznej kwocie 1.108.980,32 zł., przy czym zgodnie z art. 71 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 01 stycznia roku, za który obowiązuje opłata.

Sąd pominął wnioski pozwanego o przesłuchanie świadków B. D., J. M., A. S. uznając, że przeprowadzenie tych dowodów jest zbędne. Okoliczności dotyczące skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wynikają z przedłożonych dokumentów. Pozwany nie wykazał, aby przedmiotowe pełnomocnictwo zostało wypowiedziane i aby to wypowiedzenie dotarło do pozwanego. Okoliczności dotyczące uchwalania planu oraz uczestniczenia spółki w toku uchwalania planu nie były kwestionowane przez powódkę.

Z tych przyczyn na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w pkt I wyroku. O kosztach procesu rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c., mając na względzie wynik procesu. Pozwany przegrał sprawę i jest zobowiązany zapłacić na rzecz powódki kwotę 66.250 zł, obejmującą zwrot poniesionej przez nią opłaty sądowej od pozwu w kwocie 55.450 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 10.800 zł.

Apelacje od tego wyroku wywiedli pozwany i interwenient uboczny, który wstąpił do sprawy już po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji. Oboje zaskarżyli wyrok w całości. Pozwany podniósł zarzuty:

1. naruszenia prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy, poprzez:

1) art 227 w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i pominięcie dowodów z przesłuchania świadków, tj.:

- a) B. D.
- b) J. M.
- c) A. S.

- na okoliczności uprzedniego niewykonania przez Powoda obowiązku w postaci uchwalenia nowego MPZP dla (...), zgłaszania przez (...) spółka komandytowa z siedzibą w W. (dalej: (...)) uwag do MPZP, wskazywania Powodowi na liczne nieprawidłowości i wadliwości, które skutkować będą uchycieniem MPZP, aktywnego udziału (...) O. w pracach planistycznych, deklaracji Powoda dotyczących terminu uchwalenia MPZP, wstrzymania przez Powoda prac nad MPZP, wiedzy Powoda o (...) i ich akceptacji przez Powoda, celu zawarcia umowy przewłaszczenia, obowiązków (...) O. wynikających z umowy przewłaszczenia, obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, w tym opłat za użytkowanie wieczyste, faktycznego władania nieruchomością przez (...) O., braku możliwości realizowania planów inwestycyjnych przez okres przeszło 6 lat, braku doręczenia zmiany wysokości opłaty rocznej

- które to dowody miały kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jako iż potwierdzały, że Powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego poprzez domaganie się uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy uprzednio uniemożliwił (...) O. rozpoczęcie inwestycji poprzez brak uchwalenie zmian do MPZP, zaś pominięcie tych dowodów doprowadziło Sąd do błędnej tezy, że powód nie dopuścił się nadużycia prawa;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że:

a) wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste zostało dokonane skutecznie, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż wypowiedzenie nie zostało doręczone (...) O., a

pełnomocnikowi nieuprawnionemu do odbierania oświadczeń wywołujących skutki materialnoprawne, a tym samym, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nie zostało dokonane

- co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego i przyjęcia, że Pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Powoda opłaty za użytkowanie wieczyste w zażądanym wysokości (po wypowiedzeniu),

b) (...) rzekomo utrudniał uchwalenie zmiany MPZP, jako iż wnosił propozycje zmian projektu MPZP, a następnie je wycofał, a tym samym Powodowi nie można zarzucić, że uchwalał MPZP przez 14 lat, mimo iż:

- propozycje zmian w projekcie MPZP zmierzały do uchwalenia MPZP w kształcie umożliwiającym realizację inwestycji (...) O., tj. dopuszczającego na (...) zarówno budowę obiektów mieszkalnych jak i handlowych,

- (...) O. wycofał propozycje zmian do projektu, jako iż procedowanie nad propozycjami (...) O. miało wstrzymać uchwalenie zmian MPZP dla (...),

- a nadto działania (...) O. podejmowane były na przestrzeni kilku tygodni 2017 roku i nie miały realnego wpływu na procedowanie MPZP przez wcześniejszych 13 lat,

- co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego i przyjęcia, że działanie Powoda polegające na domaganiu się opłaty za użytkowanie wieczyste przy braku uchwalenia MPZP, nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego,

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 5 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu i:

a) przyznaniu ochrony roszczeniu Powoda w sytuacji, gdy dochodzenie przez Powoda roszczenia z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste stanowi nadużycie prawa, bowiem Powód żąda spełnienia roszczenia wzajemnego w sytuacji, gdy sam nie spełniał świadczenia względem Pozwanego i (...) O., tj. uniemożliwiał realizację inwestycji na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, a zatem roszczenia jako takie nie korzysta z ochrony;

b) przyjęciu, że jeśli ustawodawca nie wprowadził terminu uchwalenia MPZP, jego nieuchwalenie przez 14 lat, przy jednoczesnym żądaniu uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego;

c) przyjęciu, że pozwany nie może powołać się na nadużycie prawa, gdyż to (...) O., a nie pozwany, planował zrealizować inwestycję na nieruchomości, co doprowadziło do pozbawienia pozwanego wszelkich zarzutów dot. okoliczności faktycznych sprawy, w tym prawa do powołania się na nadużycie prawa podmiotowego, podczas gdy jest to okolicznością obiektywną i nie zależy od tego, kto ponosi negatywne skutki takich działań;

2) art. 65 § 1 w zw. z art. 98 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i wadliwą wykładnię pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi J. G. poprzez przyjęcie, że pełnomocnik był uprawniony do obioru materialnoprawnych oświadczeń skierowanych do spółki, tj. wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy z treści pełnomocnictwa nie wynika, aby był do tego upoważniony, co oznacza, iż doręczenie w/w pism adwokatowi J. G. nie wywoływało skutków prawnych wobec (...) O. oraz wobec pozwanego;

3) art. 78 ust. 1-2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste zostało skutecznie dokonane, a tym samym, że (...) O., a następnie pozwany zobowiązany był do uiszczenia opłaty w wyższej wysokości, podczas gdy wypowiedzenie zostało doręczone wadliwie, a tym samym nie pociągało za sobą skutków prawnych, ergo Pozwanego obowiązywała stawka opłaty z tytułu użytkowania wieczystego sprzed wypowiedzenia;

4) art. 71 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie, że pozwany jest obowiązany do uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu za cały 2017 rok, mimo tego, że dnia 26 października 2017 roku przeniósł prawo użytkowania wieczystego na (...)

O., a tym samym może być zobowiązany do zapłaty co najwyżej za okres w którym był użytkownikiem wieczystym nieruchomości, gdyż art. 71 ust. 7 ugn nie stosuje się do opłat z tytułu użytkowania wieczystego za 2017 rok.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty na podstawie art. 380 k.p.c. wniósł o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z dnia 10 grudnia 2018 roku, oddalającego wniosek pozwanego zgłoszony w sprzeciwie o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań:

a) B. D. - na okoliczność uporczywego niewykonania przez Powoda obowiązku w postaci uchwalenia nowego MPZP dla (...), zgłaszania przez (...) O. uwag do MPZP, wskazywania Powodowi na liczne nieprawidłowości i wadliwości, które skutkować będą uchYLENIEM MPZP, aktywnego udziału (...) O. w pracach planistycznych, deklaracji Powoda dotyczących terminu uchwalenia MPZP, wstrzymania przez Powoda prac nad MPZP, wiedzy Powoda o (...) i ich akceptacji przez Powoda, braku doręczenia zmiany wysokości opłaty rocznej;

b) J. M. - na okoliczność uporczywego niewykonania przez Powoda obowiązku w postaci uchwalenia nowego MPZP dla (...), zgłaszania przez (...) O. uwag do MPZP, wskazywania Powodowi na liczne nieprawidłowości i wadliwości, które skutkować będą uchYLENIEM MPZP, aktywnego udziału (...) O. w pracach planistycznych, deklaracji Powoda dotyczących terminu uchwalenia MPZP, wstrzymania przez Powoda prac nad MPZP, wiedzy Powoda o (...) i ich akceptacji przez Powoda, celu zawarcia umowy przewłaszczenia, obowiązków (...) O. wynikających z umowy przewłaszczenia, obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, w tym opłat za użytkowanie wieczyste, faktycznego władania nieruchomością przez (...) O., braku możliwości realizowania planów inwestycyjnych przez okres przeszło 6 lat, braku doręczenia zmiany wysokości opłaty rocznej;

A. S. - na okoliczność uporczywego niewykonania przez Powoda obowiązku w postaci uchwalenia nowego MPZP dla (...), uczestniczenia (...) O. w pracach nad MPZP, zwracaniu Powodowi uwagi na wadliwości w toku uchwalania MPZP, mogące skutkować nieważnością uchwały, wiedzy Powoda o (...) i ich akceptacji przez Powoda,

oraz o przeprowadzenie tego dowodu przez sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c.

Wnioski apelacji sformułował jako żądania:

- 1) zmiany zaskarżonego wyroku w całości i oddalenia powództwa,
- 2) zasądzenia kosztów postępowania przed Sądami obu instancji;

ewentualnie, gdyby Sąd uznał, że nie zachodzą podstawy do zmiany wyroku wniósł o:

- 1) uchylene wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji,
- 2) zasądzenie kosztów postępowania przed sądem I, jak i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Interwient uboczny w swojej apelacji zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy, poprzez:

1) naruszenie art 227 w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i pominięcie dowodów z przesłuchania świadków, tj.:

- a) B. D.
- b) J. M.
- c) A. S.

- na okoliczności uporczywego niewykonania przez powoda obowiązku w postaci uchwalenia nowego MPZP dla (...), zgłaszania przez (...) O. uwag do MPZP, wskazywania powodowi na liczne nieprawidłowości i wadliwości, które skutkować będą uchYLENIEM MPZP, aktywnego udziału (...) O. w pracach planistycznych, deklaracji Powoda dotyczących terminu uchwalenia MPZP, wstrzymania przez powoda prac nad MPZP, wiedzy powoda o (...) i ich akceptacji przez powoda, celu zawarcia umowy przewłaszczenia, obowiązków (...) O. wynikających z umowy przewłaszczenia, obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, w tym opłat za użytkowanie wieczyste, faktycznego władania nieruchomością przez (...) O., braku możliwości realizowania planów inwestycyjnych przez okres przeszło 6 lat, braku doręczenia zmiany wysokości opłaty rocznej

- które to dowody miały kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jako iż potwierdzały, że Powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego poprzez domaganie się uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy uporczywie uniemożliwiał (...) O. rozpoczęcie inwestycji poprzez brak uchwalenie zmian do MPZP, zaś pominięcie tych dowodów doprowadziło Sąd do błędnej tezy, że Powód nie dopuścił się nadużycia prawa;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że:

a) wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste zostało dokonane skutecznie, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż wypowiedzenie nie zostało doręczone (...), a pełnomocnikowi nieuprawnionemu do odbierania oświadczeń wywołujących skutki materialnoprawne, a tym samym nie zostało dokonane

- co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego i przyjęcia, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Powoda opłaty za użytkowanie wieczyste w zażądanym wysokości,

b) (...) rzekomo utrudniał uchwalenie zmiany MPZP, gdyż wnosił propozycje zmian projektu MPZP, a następnie je wycofał, a tym samym Powodowi nie można zarzucić, że uchwalał MPZP przez 14 lat, mimo iż:

- propozycje zmian w projekcie MPZP zmierzały do uchwalenia MPZP w kształcie umożliwiającym realizację inwestycji (...), tj. dopuszczającego budowę obiektów mieszkalnych i handlowych,

- (...) O. wycofał propozycje zmian do projektu, a procedowanie nad propozycjami (...) O. miało wstrzymać uchwalenie zmian MPZP dla (...),

- a nadto działania (...) O. podejmowane były na przestrzeni kilku tygodni 2017 roku i nie miały realnego wpływu na procedowanie MPZP przez wcześniejszych 13 lat,

- co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego i przyjęcia, że działanie Powoda polegające na domaganiu się opłaty za użytkowanie wieczyste przy braku uchwalenia MPZP, nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego,

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 5 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu i:

a) przyznaniu ochrony roszczeniu Powoda w sytuacji, gdy dochodzenie przez Powoda roszczenia z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste stanowi nadużycie prawa, bowiem Powód żąda spełnienia roszczenia wzajemnego w sytuacji, gdy sam nie spełniał świadczenia względem Pozwanego i (...) O., tj. uniemożliwiał realizację inwestycji na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, a zatem roszczenia jako takie nie korzysta z ochrony;

b) przyjęciu, że jako iż ustawodawca nie wprowadził terminu uchwalenia MPZP, brak jego uchwalenia przez 14 lat, przy jednoczesnym żądaniu uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, nie może stanowić nadużycia prawa podmiotowego;

c) przyjęciu, że Pozwany nie może powołać się na nadużycie przez Powoda prawa, jako iż to (...) O., a nie Pozwany, planował zrealizować inwestycję na nieruchomości, co doprowadziło do pozbawienia Pozwanego wszelkich zarzutów dot. okoliczności faktycznych sprawy, w tym prawa do powołania się na nadużycie przez Powoda prawa podmiotowego, podczas gdy nadużycie prawa jest okolicznością obiektywną i nie jest zależne od tego kto ponosi negatywne skutki takich działań;

2) art. 65 § 1 w zw. z art. 98 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i wadliwą wykładnię pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi J. G. poprzez przyjęcie, że pełnomocnik był uprawniony do obioru materialnoprawnych oświadczeń skierowanych do spółki, tj. wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy z treści pełnomocnictwa nie wynika, aby był upoważniony do jego odebrania w imieniu (...) O., a tym samym przyjęcia zawartych w nich oświadczeń powoda, co oznacza, że doręczenie tych pism J. G. nie wywoływało skutków prawnych wobec (...) O. oraz wobec pozwanego;

3) art. 78 ust. 1-2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste zostało skutecznie dokonane, a tym samym, że (...) O., podczas gdy wypowiedzenie zostało doręczone wadliwie, a tym samym nie pociągało za sobą skutków prawnych, ergo Pozwanego obowiązywała stawka opłaty z tytułu użytkowania wieczystego sprzed wypowiedzenia;

4) art. 71 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie, że pozwany jest obowiązany do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu za cały 2017 rok, mimo tego, że dnia 26 października 2017 roku przeniósł prawo użytkowania wieczystego na (...) O., a tym samym może być zobowiązany do zapłaty co najwyżej za okres, w którym był użytkownikiem wieczystym nieruchomości, jako iż art. 71 ust. 7 ugn nie stosuje się do opłat z tytułu użytkowania wieczystego za 2017 rok.

Wniósł, na podstawie art. 380 k.p.c., tak jak pozwany o rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji oddalającego wniosek Pozwanego zgłoszony w sprzeciwie o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków wymienionych w apelacji pozwanego na tożsame okoliczności i dopuszczenie tego dowodu w postępowaniu apelacyjnym.

Ostatecznie wnioskował o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa,

2) zasądzenie kosztów postępowania przed sądem I, jak i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,

ewentualnie o:

1) uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji,

2) zasądzenie kosztów postępowania przed sądem I, jak i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany na rozprawie apelacyjnej wniósł pismo przygotowawcze, w którym podtrzymał w całości stanowisko merytoryczne, zarzuty oraz wnioski zawarte w apelacji pozwanego z 30 stycznia 2019 r. i na podstawie art. 378 § 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. zwrócił uwagę na naruszenia przepisów postępowania w I instancji, które doprowadziły do pozbawienia interwenienta ubocznego możliwości obrony swoich praw, co w konsekwencji miało skutkować nieważnością postępowania i koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku. W konsekwencji na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością oraz o przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu. Zarzut nieważności postępowania pozostawiła do oceny Sądu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Obie, tożsame treściowo, apelacje są nieuzasadnione.

Przed przystąpieniem do ich rozpoznania, należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu nieważności postępowania, co pozwany wiązał z pozbawieniem 522545975 interwenienta ubocznego, korzystającego z uprawnień procesowych strony, możliwości obrony jego praw w procesie (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Kwestia ta, jakkolwiek zgłoszona po raz pierwszy na rozprawie apelacyjnej, nie może bowiem ująć uwadze Sądu Apelacyjnego z uwagi na treść art. 378 § 1 k.p.c.

Nieważność postępowania miała wynikać z dokonania fizycznego zwrotu interwencji ubocznej bez wydania koniecznego, w ocenie pozwanego zarządzenia o jej zwróceniu, nadto osobie, której pełnomocnictwo do odebrania zwróconej interwencji nie zostało w dostateczny sposób zweryfikowane. Powyższe miało oznaczać, że zwrot interwencji był bezskuteczny, a interwenient uboczny został nieprawidłowo pominięty w dalszym toku postępowania.

W orzecznictwie jednolicie wskazuje się, że pozbawienie strony możliwości obrony skutkujące nieważnością postępowania, występuje wówczas, gdy strona, wbrew swej woli, z powodu wadliwych czynności procesowych sądu lub działań strony przeciwnej zostaje pozbawiona możliwości działania w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutki tego działania nie mogły być usunięte w dalszym toku postępowania przed wydaniem wyroku w danej instancji (zob. przykładowo wyroki SN z dnia 10 czerwca 1974 r., II CR 155/74, z dnia 24 lutego 2011 r., III CSK 137/10). W pierwszej kolejności wymaga zatem wyjaśnienia, czy Sąd Okręgowy zwracając interwencję dopuścił się uchybienia procesowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie miało to miejsca.

Pismo zawierające interwencję nie zostało, co jest na tym etapie bezsporne, opłacone. Zachodziła zatem kodeksowa podstawa do jego zwrotu, bowiem podlegało opłacie stosunkowej obliczanej od wartości przedmiotu sporu, a zostało złożone przez zawodowego pełnomocnika – faktycznie działającego z jego upoważnienia aplikanta (art. 130² § 1 k.p.c.).

Z zapisu cyfrowego rozprawy wynika, że reprezentant interwenienta – aplikant – złożył to pismo wraz z pełnomocnictwem udzielonym przez mocodawcę zawodowemu pełnomocnikowi i upoważnieniem udzielonym obecnemu na rozprawie aplikantowi przez pełnomocnika. Sądowi zostały okazane stosowne dokumenty wykazujące umocowanie, które zostały sprawdzone przed fizycznym złożeniem interwencji ubocznej (nagranie wideo: znaczniki czasowe 00.03.13 do 00.04.43). Nikt nie zgłaszał wówczas zastrzeżeń co do prawidłowości umocowania pełnomocnika interwenienta w zakresie określonym w art. 91 k.p.c., zatem obejmującym wszystkie związane ze sprawą czynności procesowe. Także obecnie strona pozwana, a zwłaszcza interwenient uboczny, poza przedstawieniem bliżej nieumotywowanych wątpliwości co do zakresu umocowania występującego na rozprawie zastępcy procesowego interwenienta, nie przedstawia w tym zakresie dowodów, które – z racji dokonania fizycznego zwrotu interwencji wraz załącznikami – nie znajdują się w dyspozycji Sądu. Brak jest nie tylko dowodów, ale nawet stanowczych twierdzeń co do prawidłowości i rzeczywistego zakresu umocowania. Nie podważono tym samym wiarygodności dokumentu urzędowego, jakim jest elektroniczny protokół rozprawy, co należy do obowiązków procesowych strony (art. 244 § 1 w związku z art. 252 k.p.c.).

Nie jest także trafny zarzut, jakoby Sąd Okręgowy zwracając interwencję uchybił treści art. 130¹ § 1 i 2 k.p.c. Podnosząc go autor pisma nie rozróżnia, że odnosi się on do innej, niż ta, w której złożono interwencję, fazy postępowania. Zarządzenie, o którym mowa w art. 130² § 1 i 2 k.p.c. wydawane jest na posiedzeniu niejawnym i podlega doręczeniu. W fazie ustnej postępowania, na rozprawie, reguluje tę kwestię art. 357 § 1 k.p.c., stosowany odpowiednio do zarządzeń przewodniczącego (art. 362 k.p.c.), według którego postanowienia (zarządzenia) ogłoszone na posiedzeniu jawnym sąd doręcza tylko tej stronie, która zażądała sporządzenia uzasadnienia i doręczenia postanowienia z uzasadnieniem.

Data rozprawy, na której ogłoszono zarządzenie, otwiera zatem bieg do zażądania uzasadnienia zaskarżalnych orzeczeń bądź podjęcia przewidzianych w kodeksie czynności w przypadku niezaskarżalnych, jak zwrot nieopłaconej interwencji, które w przypadku naprawienia uchybienia będącego przyczyną zwrotu w siedmiodniowym terminie, umożliwiają nadanie biegu pismu ze skutkiem od daty wniesienia. Nie ma zatem żadnej niepewności co do początku biegu procesowego dla interwenienta. Opłacenie interwencji w siedmiodniowym terminie od wydania ogłoszonego na rozprawie zarządzenia o zwrocie, czy też złożenie w tym czasie wniosku o zwolnienie od opłaty, otwierałyby możliwość dalszego nad nią procedowania, zwłaszcza, że rozprawa wyznaczona na 14 listopada 2018 r. została odroczone, co dawało możliwość interwenientowi – gdyby dopełnił swoich obowiązków procesowych – uczestniczenia w dalszych fazach postępowania przed sądem pierwszej instancji. Jakkolwiek reprezentant interwenienta utrzymywał, że interwencja została opłacona w dniu jej wniesienia, brak jest dowodu uiszczenia opłaty. Sąd Okręgowy zasadnie zatem pominął interwenienta w toku dalszego postępowania.

Nie znajdując podstaw do przypisania Sądowi Okręgowemu jakiegokolwiek uchybienia w związku z procedowaniem na rozprawie w dniu 14 listopada 2018 r., a także po tej dacie, Sąd Apelacyjny ocenił jako nieuzasadniony zarzut nieważności postępowania.

Przechodząc w dalszej kolejności do oceny zarzutów obu apelacji Sąd Apelacyjny stwierdza, że są one jednobrzmiące i zostały postawione w takiej samej chronologii oraz numeracji. Nie wymagają zatem osobnego ustosunkowania.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu naruszenia art. 227 w związku z art. 217 § 3 k.p.c. w związku z oddaleniem wniosku dowodowego pozwanego o przesłuchanie wymienionych w tym zarzucie świadków. Zgadza się bowiem ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, który wskazał, że istotne dla rozstrzygnięcia w zakresie zakreślonym żądaniem pozwu i zarzutami merytorycznymi pozwanego, w tym nadużycia prawa podmiotowego, są zaoferowane przez obie strony dowody z dokumentów obrazujących przebieg postępowań administracyjnych związanych ze wszczętą przez powodową Gminę procedurą uchwalenia MPZP oraz w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, a także korespondencją stron stosunku użytkownika wieczystego prowadzoną od czasu nabycia tego prawa przez poprzednika prawnego pozwanego (2012 r.), w której ujawnił on wobec gminy plan wybudowania na nieruchomości sklepu wielkopowierzchniowego. Ten ostatni fakt objęty tezą dowodową ma odzwierciedlenie w treści zalegającej w aktach sprawy korespondencji stron i jest w istocie bezsporny. Jego wykazanie nie wymaga więc przeprowadzenia dodatkowego dowodu. Jeśli zaś chodzi o pozostałe, to trzeba wskazać, że właśnie dowody z dokumentów urzędowych, których mocy dowodowej nie podważono (art. 244 § 1 k.p.c. w związku z art. 252 k.p.c.) i niekwestionowanych dokumentów prywatnych, zawierających oświadczenia składane na różnych etapach współdziałania i sporów stron umowy użytkownika wieczystego, a także toczących się postępowań administracyjnych, mające walor obiektywny, nie zaś wypowiedzi świadków co do faktów przedstawionych w tezie dowodowej (aktywności przedstawicieli użytkownika wieczystego w toczących się postępowaniach i uprzejmego sabotowania jego starań) mogą być pomocne w ocenie zachowania powódki z perspektywy art. 5 k.c. Sąd Okręgowy słusznie więc oddalił wniosek dowodowy jako nieistotny dla rozstrzygnięcia. Dokonanie tej oceny było powodem podjęcia także przez Sąd Apelacyjny decyzji o pominięciu zawnioskowanych do przeprowadzenia w tej fazie postępowania dowodów (art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.).

W kwestii skuteczności dokonanego przez powódkę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste Sąd Apelacyjny wypowiedział się już dwukrotnie: w sprawach I ACa 193/17 r. i I ACa 279/16 w wyrokach z dnia 1 grudnia 2017 r. (kopie sentencji wraz z uzasadnieniami w aktach sprawy). Jakkolwiek toczyły się one z udziałem innego podmiotu, co stoi na przeszkodzie nadaniu im wprost mocy prejudykatu w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. Wiążą one bowiem w tym postępowaniu w zakresie, w jakim Sądy orzekły prawomocnie w tamtych sprawach o obowiązku uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości wskazanej w wyrokach i za okres objęty żądaniem pozwu.

Wskazać jednak należy, że oba wyroki odnoszą się do stosunku prawnego o charakterze ciągłym, w którym pozwany jako następca pochodny – nabywca prawa użytkowania wieczystego, wstępuje w ogół praw i obowiązków swojego poprzednika. Skoro więc zostało już przesądzone, że dokonane wobec (...) Spółki komandytowej w W. wypowiedzenie dotychczasowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste było skuteczne, kolejny użytkownik wieczysty tych samych

nieruchomości, nie może podnosić tożsamy, już uprzednio negatywnie zweryfikowanych w postępowaniu sądowym zarzutów. Zaburzyłyby to bowiem ukształtowaną prawomocnymi orzeczeniami sądowymi stabilność stosunków prawnych.

Z oczywistych względów, jako że był uczestnikiem wcześniejszych postępowań, nie jest pozbawiony prawa zgłaszania zarzutów wynikających z innych stosunków prawnych, w tym z własnego prawa. Takich jednak nie przedstawił w tym postępowaniu.

Z uwagi na przedstawioną powyżej ocenę prawną Sąd Apelacyjny ogranicza się do stwierdzenia, że nie znajduje podstaw do odstąpienia od poglądu zaprezentowanego w przywołanych powyżej wyrokach Sądu Apelacyjnego z dnia 1 grudnia 2017 r. Stwierdzono w nich w oparciu o zalegające w aktach tamtych spraw i złożone do akt sprawy niniejszej dowody, że pełnomocnictwo udzielone J. G. miało charakter ogólny, co zgodnie z art. 98 k.c. upoważniało go do dokonywania czynności zwykłego zarządu. Mieści się w ich zakresie odbiór korespondencji, co tym bardziej dobitnie wynika z pisma, w którym zwrócił się do powódki w wnioskiem o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste. Podał w nim adres swojej kancelarii jako adres do doręczeń korespondencji w tym postępowaniu. Dowodów przeciwnych w niniejszym postępowaniu nie przedstawiono, stąd przekonanie skarżącego o nieskuteczności dokonanego wypowiedzenia, nie ma żadnego osadzenia w dających się ustalić na podstawie dostępnych dowodów faktach.

Tego samego dotyczy zarzut naruszenia art. 65 § 1 w związku z art. 98 k.c. (2.1.c), stąd nie będzie już podlegał osobnemu omówieniu, podobnie jak odnoszący się do tej samej kwestii – wadliwego doręczenia wypowiedzenia wysokości opłaty – zarzut naruszenia art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (2.3.). Wystarczy więc tylko wskazać, że Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela w tej mierze i przyjmuje za własną ocenę prawną przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jak również w powołanych wcześniej wyrokach Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, dokonaną na gruncie tożsamego stanu faktycznego.

Podniesiony w ramach uchybienia treści art. 233 § 1 k.p.c. zarzut jest o tyle chybiony, że ustalenie Sądu Okręgowego, że poprzednik prawny pozwanego wnosił w precyzyjnie wskazanych w uzasadnieniu wyroku datach propozycje zmian w projekcie MPZP, a następnie je wycofał, wprost wynika z treści dokumentów, na które Sąd Okręgowy powołał się wskazując na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia (kierowane do powódki pisma (...)). W istocie dotyczy bowiem prezentowanej przez skarżącego oceny prawnej – braku wpływu tych działań na zarzucaną powódce czternastoletnią bezczynność w doprowadzeniu do zmian (...), co jest kwalifikowane przez niego jako nadużycie prawa podmiotowego. Zostanie zatem omówiony łącznie z zarzutami naruszenia prawa materialnego.

Jedynie w odniesieniu do zarzucanej czternastoletniej zwłoki w dostosowaniu przez Gminę wymagań planu uchwalonego w 1997 r. do aktualnie obowiązujących przepisów, trzeba zaznaczyć, że prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione przez Gminę 11 maja 1995 r. na rzecz innego podmiotu, przy czym umowa nie określała sposobu korzystania z będącej jej przedmiotem nieruchomości. Jej przeznaczenie w uchwalonym w 1997 r. planie zagospodarowania było inne (szczegółowo zostało to opisane w części wstępnej niniejszego uzasadnienia), (...) nie był aktualizowany, a dotychczasowy wieczysty użytkownik nie zgłaszał w tym przedmiocie żadnych wniosków. Nabywca prawa użytkowania wieczystego na mocy umowy zawartej w 2012 r. wkraczał w stan prawny, który był mu znany (brak MPZP). Dopiero po zawarciu umowy zgłosił Gminie O. swoje plany inwestycyjne, ta zaś potwierdziła gotowość dostosowania planu do oczekiwań nowego wieczystego użytkownika. Pozwany nabył zaś prawo użytkowania wieczystego na podstawie umowy przewłaszczenia z dnia 19 czerwca 2016 r., gdy także nie było jeszcze uchwalonego MPZP przewidującego budowę na będących przedmiotem użytkowania nieruchomościach sklepu wielkopowierzchniowego, a taka inwestycja bezspornie nie mieściła się w sferze jego planów związanych z korzystaniem z nieruchomości.

Nawiązując do nieomówionych jeszcze zarzutów naruszenia prawa materialnego, w pierwszej kolejności trzeba wskazać, że poza sporem pozostaje okoliczność, że pozwany Bank był w dniu 1 stycznia 2017 r., do 26 października 2017 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości, za korzystanie z których powódka domaga się uiszczenia opłaty

obliczonej na podstawie ostatnio dokonanej aktualizacji. Jako użytkownik wieczysty jest zatem – stosownie do art. 238 k.c. – obowiązany do uiszczenia opłaty rocznej i to, co do zasady, niezależnie od tego czy korzysta z gruntu (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 grudnia 2008 roku, sygn. I CSK 244/08; OSNC-ZD 2009/3/82 oraz z dnia 4 lutego 2005 r., I CK 512/04, M. Praw. 2005, nr 5, s. 228). Użytkowanie wieczyste nieruchomości, zważywszy na systematykę kodeksu cywilnego, jest instytucją prawa rzeczowego, nie zaś prawa zobowiązań. Dlatego świadczenia właściciela gruntu, jakim jest oddanie nieruchomości do niezakłóconego korzystania użytkownikowi wieczystemu, nie kwalifikuje się, co do zasady, na podstawie art. 487 § 2 k.c. jako ekwiwalentu uzyskanej od wieczystego użytkownika na podstawie art. 238 k.c. opłaty. Podobnie użytkownik wieczysty nie może kontestować obowiązku jej uiszczenia tylko na tej podstawie, że nie korzysta z nieruchomości w taki sposób, jak chciałby, realizując swoje plany inwestycyjne. Podobny wniosek wynika z przywołanych powyżej orzeczeń Sądu Najwyższego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przypisano wprawdzie opłacie za użytkowanie wieczyste cechy swoistego ekwiwalentu pieniężnego za możliwość korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego z wyłączeniem innych osób. Pogląd ten wypowiedziano jednak w sprawach, w których kwestią podlegającą rozstrzygnięciu była wysokość należnej opłaty rocznej w sytuacji wygaśnięcia w ciągu roku prawa użytkowania wieczystego. Tej kwestii dotyczyła zarówno uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 roku, sygn. III CZP 47/04, jak i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 roku, sygn. I CSK 692/09. W obu tych sprawach Sąd Najwyższy opowiedział się za zmniejszeniem opłaty proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w danym roku. Chodziło więc w tych sprawach o skorelowanie wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowany został użytkownik wieczysty w roku kalendarzowym, z rzeczywistym okresem przysługiwania mu omawianego prawa rzeczowego. Z taką sytuacją nie mamy jednak do czynienia w niniejszej sprawie, gdyż przysługujące Bankowi prawo użytkowania wieczystego nie wygasło, lecz zostało zwrotnie przeniesione na inny podmiot.

Niezależnie od powyższego podkreślić trzeba, że powódka wykonała swoje obowiązki wynikające z umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i art. 233 k.c., bowiem oddała pierwotnemu użytkownikowi wieczystemu nieruchomości do korzystania i nie podejmowała żadnych działań faktycznie uniemożliwiających jego następcom, w tym pozwanemu, korzystanie z gruntu. Decyzje administracyjne wydawane przez Prezydenta Miasta O., działającego jako organ administracji publicznej w związku z planowaną budową sklepu wielkopowierzchniowego, pozostają natomiast poza granicami cywilnoprawnego stosunku łączącego strony niniejszego postępowania. Nie są działaniami właściciela gruntu w sferze dominium, przez co nie można ich oceniać jako wywiązywanie się lub niewywiązywanie się powódki z obowiązków umownych.

Sąd Apelacyjny nie podziela także zarzutu naruszenia art. 71 ust. 7 ustawy przywołanej w poprzednim akapicie. Przepis ten został wprowadzony z mocą obowiązującą od 1 września 2017 r. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 r., poz. 1509). Stanowi on, że w przypadku, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Nowelizacja nie zawiera przepisów przejściowych, w szczególności takiego, który wyłączałby z zakresu jej działania użytkowników wieczystych, którzy korzystali z tego prawa w 2017 r. W takich przypadkach, zgodnie z powszechnie akceptowanym poglądem wyrażanym w literaturze przedmiotu, obowiązuje zasada bezpośredniego działania ustawy nowej. Skoro więc pozwany był użytkownikiem wieczystym w dniu wejścia w życie ustawy, został objęty jej działaniem.

Do podobnych wniosków prowadzi także analiza całej regulacji zawartej w przepisie art. 71 ustawy, także w brzmieniu sprzed nowelizacji. Stanowiła ona w ust. 1, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. W kolejnych, istotnych z uwagi na rozważaną sytuację prawną, zawierała następujące:

Ust. 4. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Ust. 6. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

Ich analiza prowadzi do wniosku, że jakkolwiek ustawodawca w okresie poprzedzającym wejście w życie tej zmiany nie uregulował wprost w kontekście obowiązku uiszczania opłat sytuacji, w której następuje przeniesienie prawa wieczystego użytkowania, to wprowadzona nowela była tylko doprecyzowaniem wniosków, jakie należałoby wyprowadzić w drodze prawidłowej wykładni art. 71 ust. 1 do 6 w brzmieniu sprzed jej wejścia w życie. Nakładał on bowiem na wieczystego użytkownika obowiązek uiszczenia z góry, do 31 marca każdego roku, opłaty za dany rok i nie przewidywał możliwości korygowania jej wysokości, za wyjątkiem przypadku, gdy prawo to wygasło w ciągu roku kalendarzowego, za który został obciążony opłatą. Sytuację wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, którego skutkiem jest powrót pełnego władztwa nad nieruchomością do jej właściciela, należy odróżnić od przeniesienia tego prawa w ramach obrotu między wieczystym użytkownikiem i osobą, która nabywa od niego to prawo w drodze czynności prawnej. W takich sytuacjach, gdy czynność ma miejsce w czasie roku kalendarzowego, ingerencja ustawodawcy w kwestię związaną z rozliczeniem przez prywatnych kontrahentów opłat za przypadający na nich okres korzystania z tego prawa wydaje się zbędna. Mogą to bowiem między sobą ułożyć w ramach przysługującej im swobody kontraktowania (art. 353¹ k.c.). Uczyniły tak również strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, w której Bank ze zbywcą prawa użytkowania wieczystego uregulowali kwestie związane w ponoszeniem ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości. Taka umowa działa jednak tylko inter partes, nie ma zaś skutku wobec właściciela, który może korzystać z przyznanego mu ustawowo w art. 71 ust. 4 uprawnienia żądania od wieczystego użytkownika całej opłaty rocznej w terminie do 31 marca danego roku (zob. także rozważania zawarte w uzasadnieniu wyroku Sadu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17, w których wskazano, że zwolnienie z opłaty za użytkowni wiecyste powinno każdorazowo mieć wyraźną podstawę prawną (tak też wyrok SN z dnia 30 września 2015r., I CSK 760/14).

Co do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. poprzez udzielenie powódce ochrony prawnej wbrew sformułowanej w tym przepisie klauzuli generalnej, tj. kiedy brak aktualnego (...) uniemożliwił poprzedniemu użytkownikowi realizację jego planów inwestycyjnych, trzeba zaznaczyć, że Sąd Apelacyjny podziela przedstawioną przez Sąd Okręgowy ocenę, że zarzut ten nie przysługuje podnoszącej go stronie. Pozwany, który zawierając w 2016 r. umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie będących przedmiotem użytkowania wieczystego nieruchomości, wstąpił jedynie w sytuację prawną poprzednika rozumianą jako ogół praw i obowiązków wieczystego użytkownika obowiązujących w dacie przeniesienia tego prawa, tj. niezakłóconego korzystania z nieruchomości. Ni ma zaś podstaw, by przyjąć, że translatywnie nabył również zarzuty i ewentualnie wynikające z nich roszczenia w relacji prawnej z Gminą. W umowie kwestii tej nie objęto regulacją, stąd należy przyjąć, że pozwany nie ma podstaw, aby kwestionując uprawnienie Gminy do pobrania opłaty za użytkowanie wieczyste za 2017 r., kiedy to on był podmiotem tego prawa, powoływać się na ewentualne zarzuty swojego poprzednika prawnego. Nabywając prawo użytkowania wieczystego pozwany wstąpił, podobnie jak jego poprzednik, w zastaną sytuację prawną – brak aktualnego MPZP, nie miał własnych planów inwestycyjnych, zaś w czasie trwania jego prawa – w 2017 r. jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, to na wniosek jego poprzednika, prace nad planem zostały wstrzymane. Nie wykazał, też aby brak tego planu w czasie, gdy był użytkownikiem wieczystym, miał jakikolwiek wpływ na uszczuplenie jego praw w nawiązanej wskutek zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie relacji prawnej z powodową Gminą. Sąd Apelacyjny nie dostrzega zatem żadnych przesłanek, aby przyjąć, że Gmina realizując swoje prawa właścicielskie wobec Banku jako wieczystego użytkownika zachowywała się w sposób niezgodny z ogólnie akceptowanymi normami uczciwego i przyzwoitego postępowania.

Całkowicie natomiast bezpodstawnie pozwany wywodzi, że przy badaniu dochodzonego roszczenia pod kątem nadużycia prawa podmiotowego należy uwzględnić czas, w którym nie wiązał go z powódką żaden stosunek prawny. W naszym systemie prawnym relacje prawne określające prawa i obowiązki oraz konsekwencje ich nadużycia są wiążące między stronami danego stosunku prawnego, chyba że wynika to z woli ustawodawcy, jak na przykład

dłużnikowi cedenta przyznawane jest wobec cesjonariusza prawo korzystania z zarzutów przysługujących w stosunku do poprzedniego wierzyciela. Uprawnienie takie nie wynika także z nadanej prawom rzeczowym skuteczności erga omnes. Odnosi się ona bowiem tylko do ochrony możliwości korzystania z samego prawa.

Gdyby jednak nawet przyjąć stanowisko przeciwne i uznać, że zachowanie Gminy należy oceniać z perspektywy wcześniejszych zarzucanych jej zaniechań, to należy wskazać, że były one już przedmiotem oceny Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w sprawach I ACa 279/16 (dotyczyła opłaty za 2014 r.) i I ACa 192/16 (opłata za 2015 r.) – kopie wyroków w aktach sprawy. Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę przychylił się do wyrażonego w nich stanowiska, że sformułowany na kanwie wyroków Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 roku, sygn. I CKN 1516/99 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2014 roku, sygn. akt I CSK 735/13 pogląd, że co do zasady działania jednostki samorządu terytorialnego przy wykonywaniu władzy publicznej mogą nie tylko skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą na podstawie art. 417 k.c., ale także w indywidualnych wypadkach uzasadniać uznanie żądania przez tę jednostkę (występującą w podwójnej roli właściciela i organu władzy publicznej) od użytkownika opłaty rocznej za nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. dotyczył odmiennych od rozpoznawanych stanów faktycznych. Ta sama konstatacja dotyczy także wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17. We wszystkich zaś wymienionych orzeczeniach wskazywano na wyjątkową tylko możliwość stosowania tej klauzuli w celu zapobieżenia jej instrumentalizacji. Powołując się na ten przepis strona nie może bowiem zmierzać do uzyskania bądź realizacji tych uprawnień, których powinna dochodzić w innym postępowaniu sądowym. Przepis zaś art. 5 k.c. z racji swego nadzwyczajnego charakteru nie jest zaś adekwatnym mechanizmem, który mógłby służyć rozwiązaniu sytuacji prawnej dotyczącej nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie przedstawia się w sposób analogiczny, jak we wcześniej przywołanych sprawach I ACa. W umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste zawartej przez Gminę w 1995 r. nie określono sposobu korzystania z gruntu, ani Gmina nie podejmowała żadnych działań, które ingerowałyby w określone w obowiązujących w tamtym czasie przepisach MPZP przeznaczenie nieruchomości i proces inwestycyjny wieczystego użytkownika, ani nie dążyła do rozwiązania umowy z powodu niedotrzymania terminów zagospodarowania, czyniąc wcześniej ku temu przeszkody. Nie oznacza to, że nieruchomość nie ma określonego przeznaczenia. Przy ustalaniu treści przysługującego wieczystemu użytkownikowi prawa należy odwołać się do jego społeczno-gospodarczego przeznaczenia, a przemawia za tym charakter użytkowania wieczystego jako prawa zbliżonego do prawa własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2002 roku, IV CKN 1476/00). Użytkownikowi wieczystemu, podobnie jak właścicielowi, przysługuje zasadniczo prawo do zabudowy nieruchomości. Nie jest to jednak uprawnienie niczym nieograniczone. Jego graniczenia mogą wynikać m.in. z przepisów prawa miejscowego.

W dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego przez poprzednika prawnego pozwanej w 2012 roku obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 1997 roku, pod rządem przepisów ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy tej ustawy nie przewidywały wymogu dotyczącego lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, tak jak jest to uregulowane w aktualnie obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Późniejsza zaś ustawa nie ustanawiała terminów, w których dotychczasowe plany mają być dostosowane do jej wymogów.

Opisany w części wstępnej niniejszego uzasadnienia spór pomiędzy powódką i poprzednikiem prawnym pozwanego toczący się na etapie postępowania administracyjnego o zatwierdzenie projektu i wydanie pozwolenia na budowę dotyczył kwestii, jak należy interpretować postanowienia obowiązującego planu. Według użytkownika wieczystego, którego stanowisko konsekwentnie zwalczała Gmina, jego założenia umożliwiły lokalizację sklepu wielkopowierzchniowego. Negatywne dla powódki decyzje były uchylane w toku postępowań administracyjnych, pozytywna zaś dla poprzednika prawnego pozwanego decyzja Wojewody została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O.. Ten zaś wyrokiem z 12 kwietnia 2016 r. uchylił ją i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania, a Naczelny Sąd Administracyjny nie uwzględnił wniesionej przez pozwaną skargi kasacyjnej.

Na tym tle argumentacja strony pozwanej jawi się jako wewnętrznie niespójna. Z jednej bowiem strony zarzuca powódce beczynność w dostosowaniu MPZP do uwarunkowań wprowadzonych ustawą z 2003 r., z drugiej zaś, do

momentu rozstrzygnięcia sporu w przedmiocie pozwolenia na budowę wyrokiem NSA, w toczących się na tym tle postępowaniach administracyjnych jej poprzednik prawny konsekwentnie utrzymywał, że swoje plany inwestycyjne może realizować na gruncie obowiązujących przepisów prawa miejscowego, bez potrzeby dokonywania ich zmiany. Kwestia ta nie była jednoznacznie rozumiana nie tylko przez strony stosunku prawnego użytkownika wieczystego, ale organy wyższego stopnia, które uchylały niekorzystne dla inwestora decyzje Prezydenta. Trzeba jednak zaznaczyć, że wydający negatywne dla użytkownika decyzje Prezydent Miasta działał z pozycji władczej (imperium), poza sferą stosunku cywilnoprawnego (dominium) i jego zachowanie, chociaż rzutowało na sferę uprawnień użytkownika, nie może być kwalifikowane jako element oceny, czy wykonywał zgodnie z zasadami współzycia społecznego, czy też dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego, zwłaszcza że ostatecznie zostało ocenione jako prawidłowe. Nie można także wyprowadzać takiego wniosku z samego faktu, że przy prowadzeniu prac planistycznych w 2014 r. dopuszczono się naruszenia prawa (zmieniono plan po jego wyłożeniu), co spowodowało przedłużenie tego procesu. Wbrew odmiennemu stanowisku skarżących nie obciąża także Gminy wstrzymania na wniosek (...) procedury planistycznej na okres 5 miesięcy w 2010 r., kiedy to pozwany był użytkownikiem wieczystym.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w tym stanie rzeczy nie można zarzucić powódce ani tego, że z naruszeniem prawa odmawiała pozwanej wydania pozwolenia na budowę obiektu handlowego, ani również, że poprzez przedłużanie się procedury planistycznej uniemożliwiała skarżącej korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Powyższe twierdzenie było zaś podstawą zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Uwzględnienie tego zarzutu co do zasady uwarunkowane jest bowiem w okolicznościach niniejszej sprawy koniecznością ustalenia, że kolejne odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę były sprzeczne z prawem, zaś w toku procedury planistycznej przekroczono jakieś wiążące terminy, czy też podejmowano działania godzące w interes użytkownika. Sama zaś strona skarżąca tego nie zarzuca.

Podkreślić tu należy, że poprzedniczka pozwanego, nabywając prawo użytkowania wieczystego w celu zrealizowania określonej inwestycji, musiała liczyć się z koniecznością uzyskania wymaganych prawem publicznym pozwoleń. O tym, czy je rzeczywiście mogła uzyskać, decyduje relacja między jej zamierzeniami, uzewnętrznionymi we wnioskach do właściwych w procesie inwestycyjnym organów administracji publicznej, a obowiązującym dla danego terenu planem zagospodarowania przestrzennego. O tym bowiem, jakiej treści pozwolenia można wydać inwestorowi w procesie budowlanym decydują przede wszystkim przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prawa budowlanego, a nie – zamierzony i znany właścicielowi nieruchomości zamiar inwestycyjny użytkownika wieczystego.

Z przytoczonych względów apelacje zostały oddalone na koszt strony przegrywającej spór w instancji, o czym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

(...)