

Sygnatura akt I C 1054/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2013r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Witek

Protokolant: Ewelina Tomoń

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2013r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej B.

przeciwko "(...)" sp. z o.o.W.

o zapłatę

1. powództwo oddała,
2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1054/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska B.wniosła przeciwko (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą we W.o zasądzenie kwoty 143 907,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2011 r. oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Roszczenie argumentowała brakiem uiszczenia przez stronę pozwaną, będącą użytkownikiem wieczystym działkę nr (...), o pow. 9.875 m², położonej w B., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz strony powodowej, właściciela przedmiotowej nieruchomości, opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2011 r. w wysokości żądanej pozwem.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w J.w sprawie o sygn. akt I Nc 44/13 (k. 35) nakazał stronie pozwanej (...) spółce z o.o.z siedzibą we W., aby zapłaciła na rzecz strony powodowej Gmina Miejska B.kwotę 143 907,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5 416 zł z tytułu kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym strona pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą we W.wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu strona, przyznając, że przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, wskazała na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co czyniło niemożliwym przeprowadzenie inwestycji, o której mowa w treści umowy użytkowania wieczystego. Zaznaczyła, że celem uzgodnienia postanowień umowy z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęła z Gminą negocjacje, które aktualnie są na etapie końcowym. Dodatkowo powołała się również na wyrok Sądu Apelacyjnego we W. z dnia 12 października 2011 r., na podstawie którego oddalono powództwo Gminy dotyczące zapłaty opłaty z tytułu

użytkowania wieczystego nieruchomości za rok 2010. W konsekwencji strona pozwana podniosła zarzut nadużycia prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Bezsporne było w sprawie, że zarządzeniem Prezydenta Miasta B.nr (...)z dnia 3 kwietnia 2006 r. przeznaczono do oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego grunt zabudowany, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka nr (...)o pow. 9 875 m², położony w B., w obrębie ulic (...) - (...)wraz ze sprzedażą obiektów i budynków. Do zarządzenia dołączono dwa załączniki - wykaz - obwieszczenie (załącznik nr (...)) oraz warunki przetargowe zagospodarowania terenu oddawanego w użytkowanie wieczyste, zgodnie z którym przeznaczony on został pod budowę jednolitego centrum usługowo-handlowo-mieszkaniowego, tworzącego zwartą kubaturę.

Umową użytkowania wieczystego i sprzedaży z dnia 28 czerwca 2006 r., w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...)w B., przed notariuszem J. P., Gmina Miejska B.oddła J. C.i H. G.w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o pow. 9.875 m², położoną w B.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą nr (...)oraz sprzedała posadowione na niej budynki i obiekty - z przeznaczeniem pod usługi komercyjne (symbol planu (...)) tj. pod budowę jednolitego centrum usługowo-handlowo-mieszkaniowego, tworzącego zwartą zabudowę, zgodnie z opracowaną koncepcją zagospodarowania nieruchomości opisaną w protokole przetargu z dnia 8 czerwca 2006 r. za kwotę 4 100 000 zł. Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ustalono wówczas na kwotę 143.907,54 zł (co stanowi 3% wartości gruntu, którą powiększono o 22% podatku VAT w kwocie 25.950,54 zł) z terminem zapłaty do dnia 31 marca każdego roku (§ (...) umowy).

(dowód: kserokopia umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży z dnia 28.06.2006 r. Rep. (...)nr (...) k. 59-61)

Uchwałą nr (...)z dnia 14 marca 2007 r. Rada Miasta B.przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta B.dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta B., od północy drogą krajową nr (...), od zachodu rzeką B.. Plan obejmował swoim zakresem również działkę nr (...). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dokonywał zmian w stosunku do pierwotnej koncepcji planowanej inwestycji określonej w warunkach przetargowych dotyczących zagospodarowania nieruchomości.

(dowód: protokół nr (...)z posiedzenia Rady Miasta B.z dnia 14.02.2007 r. k. 62-74, uchwał nr (...) Rady Miasta B.z dnia 14.03.2007 r. k. 75).

Umową sprzedaży z dnia 2 października 2007 r., zawartą w Kancelarii Notarialnej notariusza (...) spółka cywilna W.przed notariuszem R. B., J. C.i H. G.sprzedali na rzecz (...)spółka z o.o.z siedzibą we W.prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 9 875 m², położoną w B.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą nr (...)oraz prawo własności budynku niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość za kwotę 12 500 000 zł.

(dowód: kserokopia umowy sprzedaży z dnia 2.102007 r. Rep. (...)nr (...) k. 7-12, odpis księgi wieczystej (...)k. 13-27).

Fakturą VAT z dnia 31 marca 2011 r. Gmina Miejskiej B.obciążyła (...) spółka z o.o.we W.kwotą 143 907,54 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr (...)położonej w B.przy ul. (...)za 2010 rok.

Mimo wezwań do zapłaty dnia 10 maja 2011 r. i dnia 3 czerwca 2011 r. (...) spółka z o.o.we W.odmówiła uiszczenia należności z tego tytułu.

(dowód: faktura VAT z dnia 31.03.2011 r. k.29, pismo (...) spółka z o.o.we W.z dnia 8.04.2011 r. k. 28, wezwanie do zapłaty z dnia 10.05.2011 r. i 3.06.2011 r. wraz z potwierdzeniami odbioru k.30-33).

Wyrokiem z dnia 29 lipca 2011 r. Sąd Apelacyjny we W.w sprawie o sygn. akt I ACa 545/11, zmienił wyrok z dnia 2 marca 2011 r. Sądu Okręgowego w J.w sprawie o sygn. akt I C 995/08 w ten sposób, że oddalił w całości powództwo

główne (...)spółka z o.o.we W.zainicjowane pozwem z dnia 26 czerwca 2008 r. przeciwko Gminie Miejskiej B.o zmianę umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży z dnia 28 czerwca 2006 r. w zakresie § (...)umowy poprzez zamieszczenie w niej zapisu, iż zabudowa nieruchomości dokonana zostanie zgodnie z planem miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany terminów określonych w § (...) umowy zakończenia rozbiórki obiektów położonych na działce, rozpoczęcia budowy i jej zakończenia licząc je od dnia prawomocnego zakończenia mniejszego procesu i rozstrzygnął o kosztach procesu i oddalił dalej idącą apelację.

W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny we W. podkreślił, że zgłoszone żądanie i przytoczone okoliczności faktyczne w żaden sposób nie dawały podstawy do zastosowania normy art. 357¹ § 1 k.c., a jedynie ten przepis zezwalał na ingerencję sądu w treść stosunków zobowiązaniowych łączących strony.

(dowód: wyrok z dnia 29.07.2011 r. Sądy Apelacyjnego we W.w sprawie o sygn. akt I ACa 545/11 wraz z uzasadnieniem k. 658-674 - akta Sądu Okręgowego w J. o sygn. akt I C 995/08).

Wyrokiem z dnia 12 października 2011 r. Sąd Apelacyjny we W.w sprawie o sygn. akt I ACa 546/11, zmienił wyrok z dnia 21 marca 2011 r. Sądu Okręgowego w J.w sprawie o sygn. akt I C 1663/10 w ten sposób, że oddalił powództwo Gminy Miejskiej B.przeciwko (...) spółka z o.o.we W.o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...)położonej w B.przy ul. (...)za 2010 rok.

Uzasadniając Sąd Apelacyjny we W. stwierdził, że nadużyciem prawa podmiotowego, które w tej sytuacji nie korzysta z ochrony (art. 5 k.c.), było żądanie zapłaty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w sytuacji, gdy skutek działań Gminy Miejskiej B.w postaci zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (...)spółka z o.o.we W.nie mogła podjąć inwestycji, a zatem wykonać umowy zgodnie z celem, dla którego została zawarta i zgodnie z zamierzonym przez nią przeznaczeniem użytkowanej nieruchomości. Dodatkowo Sąd zauważył, że Gmina Miejska B.nie tylko uczyniła realizację umowy niewykonalną, ale odmawiała użytkownikowi wieczystemu zmiany umowy.

(dowód: wyrok z dnia 12.10.2011 r. Sądu Apelacyjnego we W.w sprawie o sygn. akt I ACa 546/11 wraz z uzasadnieniem k. 400-410 - akta Sądu Okręgowego w J. o sygn. akt I C 1663/10).

W wrześniu 2011 r., po otrzymaniu przez Gminę Miejską B.wyroku z dnia 29 lipca 2011 r. Sądu Apelacyjnego we W. (sygn. akt I ACa 545/11) wraz z uzasadnieniem, strony podjęły negocjacje celem uzgodnienia postanowień umowy z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie których dnia 23 maja 2012 r. doszło do spotkania przedstawicieli obu stron.

(dowód: pismo z dnia 3.12.2012 r. k. 86-87, pismo z dnia 24.04.2012 r. k. 88-90, pismo z dnia 19.11.2012 r. k. 91, pismo z dnia 23.07.2013 r. k. 132, pismo z dnia 12.07.2013 r. k. 133-135, zeznania świadka J. K. – e-protokół rozprawy z dnia 29 października 2013 r. od godz. 00:07:08 do godz. 00:25:05, przesłuchanie pozwanej – e-protokół rozprawy z dnia 29 października 2013 r. od godz. 00:25:10 do godz. 00:41:37).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 2 października 2007 r. (...)spółka z o.o.z siedzibą we W.nabyło od J. C.i H. G.prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 9 875 m², położonej w B.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą nr (...)oraz prawo własności budynku niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość za kwotę 12 500 000 zł.

Nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynku skutkowało wejściem przez (...)spółka z o.o.z siedzibą we W.w prawa pierwotnego użytkownika wieczystego, tak co opłaty rocznej, jak i warunków inwestycyjnych określonych w umowie pierwotnej.

W konsekwencji stronę pozwaną, na podstawie umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży z dnia 28 czerwca 2006 r., obciążała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona na kwotę 143.907,54 zł z terminem zapłaty do dnia 31 marca każdego roku. Ponadto była związana koncepcją zagospodarowania nieruchomości stanowiącą załącznik do protokołu z przetargu z dnia 8 czerwca 2006 roku, do której odwołuje się umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży.

Jednocześnie bezspornym między stronami było, że uchwałą nr (...) z dnia 14 marca 2007 r. Rada Miasta B.przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta B., który obejmując swoim zakresem przedmiotową nieruchomość, dokonywał zmian warunków inwestycyjnych w stosunku do pierwotnej koncepcji planowanej inwestycji określonej w warunkach przetargowych dotyczących zagospodarowania nieruchomości.

Przedmiotem sporu w sprawie było więc rozstrzygnięcie pytania, czy użytkownik wieczysty bądź jego następca prawny pozostaje zobowiązany do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, w sytuacji w której z przyczyn istniejących po stronie jednostki samorządu terytorialnego będącego właścicielem nieruchomości, realizacja inwestycji, która jest celem umowy użytkowania wieczystego, została uniemożliwiona.

Strona pozwana podniosła zarzut nadużycia prawa podmiotowego, które nie korzysta z ochrony (art. 5 k.c.).

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Jak podkreśla się w judykaturze opłata za użytkowanie wieczyste jest swoistym ekwiwalentem pieniężnym za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyłączeniem innych osób.

W konsekwencji obowiązek użytkownika wieczystego uiszczania opłaty z tytułu użytkowania doznaje ograniczenia, w sytuacji w której na skutek działania właściciela gruntu, możliwość korzystania z nieruchomości w sposób określony w umowie użytkowania wieczystego została wyłączona.

W okolicznościach niniejszej sprawy, wskutek działań strony powodowej, która mocą uchwały nr (...)z dnia 14 marca 2007 r. dokonała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, strona pozwana nie mogła korzystać z nieruchomości w sposób określony w umowie o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Powodowa spółka nie mogła bowiem podjąć inwestycji i urzeczywistnić swojego celu biznesowego. Jednocześnie strona powodowa odmawiała stronie pozwanej zmiany umowy w taki sposób, aby stała się ona kompatybilna wobec zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającego z uchwały nr (...) z dnia 14 marca 2007 r. Strona pozwana nie stworzyła więc warunków dla realizacji umowy użytkowania wieczystego zgodnie z celem, dla której została zawarta i zgodnie z zamierzonym przez nią przeznaczeniem użytkowanej nieruchomości.

Zdaniem Sądu bez znaczenia pozostawała wiedza strony pozwanej w zakresie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwość uzyskania przez nią takiej wiedzy.

Zważyć należy, że identyczne stanowisko wyraził w wyroku z dnia 12 października 2011 r. Sąd Apelacyjny we W.(sygn. akt I ACa 546/11), który zmieniając wyrok z dnia 21 marca 2011 r. Sądu Okręgowego w J.(sygn. akt I C 1663/10), oddalił powództwo Gminy Miejskiej B.przeciwko (...) spółka z o.o.we W.o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...)położonej w B.przy ul. (...)za 2010 rok.

Na podstawie korespondencji stron, zeznań świadka J. K.i przesłuchania pozwanej Sąd ustalił dodatkowo, że dopiero od września 2011 r. strony podjęły negocjacje celem uzgodnienia postanowień umowy z postanowieniami miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego. Do tego czasu czekały zaś na rozstrzygnięcie sprawy z powództwa (...)o zmianę umowy użytkowania wieczystego toczącej się przed Sądem Okręgowym w J.w sprawie o sygn. akt I C 995/08, a następnie Sądem Apelacyjnym we W.w sprawie o sygn. akt I ACa 545/11 , gdzie wyrok wydano w dniu 29 lipca 2011 r.. W okresie więc 2011 r., istniejący między stronami stan faktyczny, który był podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego we W. w sprawie o sygn. akt I ACa 546/11, nie uległ zmianie.

Zdaniem Sądu roszczenie strony powodowej zasądzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, należnej za okres 2011 r. było w okolicznościach niniejszej sprawy nadużyciem prawa podmiotowego, które w tej sytuacji nie korzystało z ochrony (art. 5 k.c.).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd orzekł jak w pkt. 1 sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu (pkt 2 sentencji wyroku) znajduje oparcie w art. 98 § 1 k.p.c. Stanowi on bowiem, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Skoro strona powodowa przegrała proces słusznym było obciążenie jej kosztami, jakie strona pozwana zmuszona była ponieść do celowego obrony. Do kosztów tych zaliczono koszty udziału w sprawie jednego pełnomocnika zawodowego w kwocie 3.600 zł oraz opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Wysokość zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego znajdowała uzasadnienie w treści § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349).