

Sygn. akt: I C 425/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Ewa Oknińska
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) O.

przeciwko Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) O. kwotę 1.108.980,32 (jeden milion sto osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt 32/100) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty

II zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 66.250 (sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) zł tytułem kosztów procesu.

SSO Ewa Oknińska

Sygn. akt I C 425/18

UZASADNIENIE

Powódka (...) O. wniosła o zasądzenie od pozwanego Bank (...) S.A. w W. kwoty 1.108.980,32 zł z ustawowymi odsetkami od 1 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczystego gruntu za 2017 r.

W uzasadnieniu wskazała, że 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 (...), prowadzi księgę wieczystą (...) (...),
- gruntu oznaczonego jako działki 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 z dnia 03 sierpnia 2018 r., 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 wskazał, że powódka korzysta ze swojego uprawnienia do dochodzenia zapłaty opłaty rocznej sprzecznie z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem oraz zasadami współzycia społecznego. Powódka bowiem pomimo świadomości (...) S.A. (...) Spółka komandytowa i jej poprzedników prawnym przez 14 lat sabotowała dokonanie zmiany MPZP, poprzez uniemożliwienie na terenie objętym umową realizacji inwestycji: wybudowania galerii handlowej. Obowiązkiem powoda było zaktualizowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro bowiem w planie powinny się znaleźć postanowienia dotyczące lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów, to powódka winna niezwłocznie wprowadzić zmiany Ponadto pozwany zakwestionował istnienie roszczenia powódki we wskazanej wysokości, powołując się na wadliwe doręczenie wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste na adres nieumocowanego pełnomocnika użytkownika wieczystego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) O. w dniu 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.

(dowód: akt notarialny z dnia 11 maja 1995 r., Rep. (...) – k. 223-229).

W dniu 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 (...) O., położone w O., przy ul. (...)/J. w celu realizacji przedsięwzięcia – budowy centrum handlowego. Teren, w skład którego wchodziły wymienione działki, objęty był ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w O. (...) 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 urządzona oraz urządzenia sportu i rekreacji o charakterze publicznym oraz międzydzielnicowe ciągi piesze.

(dowód: akt notarialny z dnia 26 marca 2012 r., (...) – k. 234- 240, akt notarialny z dnia 30 marca 2012 r., (...) – k. 243-247, uchwała Rady Miejskiej w O. (...) z dnia 26 lutego 1997 r. – k. 320- 322)

(...) 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 dnia 15 października 2012 r. Prezydent O. poinformował użytkownika wieczystego, że przygotowuje wniosek o przystąpienie do realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 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..

S.w O. decyzją z dnia 6 listopada 2012 r. uchyliło powyższą decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania.

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

(dowód: decyzja z dnia 25 września 2012 r. – k. 202-203, pismo z dnia 15 października 2012 r. – k. 156, uchwała z dnia 31 października 2012 r. – k. 415, decyzja z dnia 06 grudnia 2012 r. – k. 204-205, decyzja z dnia 11 lutego 2013 r. – k. 206-209)

W dniu 11 kwietnia 2013 r. działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez (...) Spółka z o.o. w L. adwokat J. G. (1) zwrócił się do powódki o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nieruchomości stanowiących: działki gruntu nr (...) (Kw 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. (1), 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 powyższego wniosku, (...) O. pismami z dnia 9 maja 2013 r. wypowiedziała dotychczasową wysokość opłat rocznych ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. Zaproponowała jednocześnie wyższe opłaty, które miały obowiązywać od 1 stycznia 2014 r., tj.

- z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) w kwocie 48.118,37 zł,
- z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) w kwocie 318.697,66 zł,
- z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) w kwocie 575.176,63 zł,
- z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu 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 (...) o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione. Wskazano, że złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości. Wypowiedzenia doręczono na adres kancelarii ustanowionej przez pozwaną pełnomocnika adw. J. G. (1).

(dowód: wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 11 kwietnia 2013 r. – k. 248-252, pełnomocnictwo z dnia 15 stycznia 2011 r. – k. 253, pisma (...) O. z dnia 08 maja 2013 r. wraz z dowodami doręczenia - k. 198-201, zeznania świadka B. K. – k. 299 v. - 300)

Prezydent O. decyzją z dnia 24 czerwca 2013 r. ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia, polegającego na budowie centrum handlowego w O., przy ul. (...).

(dowód; decyzja z dnia 24 czerwca 2013 r. – k. 333- k. 355)

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 (...). Spółka zobowiązała się do zrealizowania ze środków własnych prac polegających na zaprojektowaniu i wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej oraz zrealizowania inwestycji drogowej.

(dowód: umowy z dnia 01 sierpnia 2014 r. – k. 194-197)

Rada Miasta O. uchwałą (...) 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 powyższej uchwały. Uznał za niezgodne z prawem postępowanie polegające na wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a następnie zmodyfikowanie jego zapisów i uchwalenie przez radę gminy planu miejscowego w innym brzmieniu.

(dowód: uchwała Rady Miasta O. – k. 157- 184, rozstrzygnięcie nadzorcze (...) (...) z dnia 24 września 2014 r. – k.184 - 185)

(...) Spółka z o.o. w L. w dniu 25 września 2014 r. wystąpił z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę inwestycji.

(dowód: wniosek o pozwolenie na budowę – k. 191-193)

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 organowi I instancji 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 powyższą decyzję i zatwierdził projekt budowlany oraz 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 mu sprawę do ponownego rozpoznania. Następnie wyrokiem z dnia 03 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.

(dowód: decyzje - k. 425-433, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O. z dnia 12 kwietnia 2016 r. – k. 434-443, wyrok (...) z dnia 3 marca 2017 r. – k. 445-454)

W dniu 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..

(dowód: uchwała z dnia 27 stycznia 2016 r. – k. 459)

(...) 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 powyższej umowy (...) Spółka z o.o. w W. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługującej pozwanemu bankowi wynikającej z umowy kredytu, przeniosła na rzecz pozwanego:

- 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 przedmiotowe nieruchomości pozostaną w posiadaniu zależnym (...) Spółka z o.o. w W. przez cały okres trwania zabezpieczenia. Spółka zobowiązała się ponosić wszelkie ciężary i koszty eksploatacji nieruchomości.

(dowód: akt notarialny z dnia 09.06.2016 r., Rep. (...) – k. 9-21, decyzja z dnia 27 marca 2018 r. o zatwierdzeniu podziału działki gruntu nr (...) – k. 44, odpisy ksiąg wieczystych – k. 52-118)

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,

(...) pismem z dnia 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.

(dowód: pisma z dnia 22 lipca 2017 r. – k. 22-25, wezwanie do zapłaty z dnia 18 maja 2017 r. – k. 26)

(...) Spółka komandytowa w W. (tj. następca prawny (...) Spółka z o.o. w W.) 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 dla terenu położonego między N. i J. w O., część (...) z uwagi na niezakończenie prac projektowych. 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.

(dowód: pismo z dnia 30 maja 2017 r. – k. 461-462, pismo z dnia 25 października 2017 r. – k. 464)

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

(dowód: akt notarialny z dnia 26 października 2017 r., Rep. (...) – k. 27-44)

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

(dowód: uchwała - k. 186-190)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego żądanie powódki zasługuje na uwzględnienie. Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na przedłożonych w sprawie dokumentach, których wiarygodność nie została skutecznie podważona przez żadną ze stron. Ponadto za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka B. K., znajdując one bowiem potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, że pozwanemu przysługiwało w od dnia 09 czerwca 2016 r. do dnia 26 października 2017 r. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu, stanowiących własność (...) O.. Strony nie kwestionowały, że (...) Sp. z o.o. w L. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości celem realizacji przedsięwzięcia - budowy centrum handlowego.

W niniejszej sprawie sporne było między stronami, czy Gminie O. przysługiwała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek za 2017 r. i w jakiej wysokości.

W ocenie pozwanego, w sytuacji gdy powódka miała świadomość, że prawo użytkowania wieczystego zostało przez poprzednika prawnego pozwanego nabyte celem realizacji przedsięwzięcia w postaci 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, albowiem stanowi nadużycie prawa.

Niewątpliwie 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 realiach niniejszej sprawy, w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu 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 społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, 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. Obowiązujące 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 wymóg określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. 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, podnoszone twierdzenia przez pozwaną o niedokonaniu przez 14 lat przez powódkę 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 (vide: pismo Prezydenta Miasta O. z dnia 15 października 2012 r. – k. 156) i wówczas przystąpiła do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie uchwała z dnia 18 sierpnia 2014 w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzją Wojewody z dnia 24 września 2014 r. została uchylona z uwagi na naruszenie przez organ samorządowy przepisów ustawy. Następnie spór w postępowaniu administracyjnym pomiędzy powódką a 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 (...) z dnia 3 marca 2017 r.

Wskazać należy, że zmiana planu, która umożliwiłaby realizację zamierzeń inwestycyjnych Spółki, nie jest obowiązkiem bezwzględny, obwarowanym terminem (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 1 grudnia 2017 r., I ACa 193/17).

Podnieść również należy, 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. Zatem działania zainteresowanego inwestora w 2017 r. spowodowały wstrzymanie prac, a w przedmiotowej sprawie roszczenie dotyczy 2017 r.

Podkreślić wypada, że pozwany bank nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w celu zabezpieczenia przysługującej mu wierzytelności z tytułu kredytu, a nie w celu zrealizowania określonej inwestycji. Spółka (...) Spółka z o.o. w L. nabywając prawo użytkowania wieczystego w 2012 r. musiała się liczyć z koniecznością uzyskania wymaganych prawem publicznym pozwoleń. O tym czy je rzeczywiście uzyska decydował obowiązujący dla tego terenu plan zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli wymieniona spółka poniosła szkodę na skutek działania (...), to mogłoby przysługiwać jej ewentualnie roszczenie względem (...), oczywiście jedynie w sytuacji, jeżeli istniałoby podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej (...). Pozwany zaś nabył prawo użytkowania wieczystego w innym celu.

Zatem ustalone w sprawie okoliczności nie uzasadniały wniosku, że żądanie opłat rocznych od pozwanego za 2017 r. może być zakwalifikowane jako nadużycie prawa.

W ocenie Sądu 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. (1). W ocenie pozwanego adwokat J. G. (1) nie był uprawniony do odbioru pism w imieniu spółki, udzielone pełnomocnictwo upoważniało go jedynie do składania w imieniu spółki oświadczeń woli, a nie odbierania jakichkolwiek oświadczeń woli. Wbrew twierdzeniom pozwanej, pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną temu pełnomocnikowi nie było pełnomocnictwem rodzajowym, albo szczególnym do określonej czynności. Z treści pełnomocnictwa wynika, że było to pełnomocnictwo umocowujące adwokata J. G. (2) do reprezentowania (...) Spółka z.o.o. w L. w postępowaniach sądowych i administracyjnych, a więc typowe pełnomocnictwo ogólne. Zgodnie z art. 98 k.c. pełnomocnictwo ogólne obejmuje 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.

Stosownie do ust. 2 tego przepisu użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek 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 więc wypowiedzenia, zawierającego ofertę nowej opłaty, pełnomocnikowi powódki adw. J. G. (1) było prawnie skuteczne.

W tej sytuacji, wobec zaniechania złożenia wniosku do (...) o ustalenie, że podwyższenie opłaty było nieuzasadnione, należy przyjąć, że nastąpiło skuteczne wypowiedzenie opłaty dotychczasowej. W tej sytuacji, Sąd nie jest już władny kontrolować wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej, która wiąże użytkownika wieczystego .

Zatem pozwany zobowiązany jest zapłacić na rzecz powódki opłaty roczne za 2017 r. w łącznej kwocie 1.108.980,32 zł. Zgodnie 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. Podnieść należy, że 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 orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, 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.

SSO Ewa Oknińska

(...)