

Sygn. akt I A Ca 279/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Natalia Pankowiec
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski (spr.) SO del. Andrzej Kordowski
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy O.**

przeciwko (...) **w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji **pozwanego**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 21 lipca 2015 r. sygn. akt I C 207/15

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. w pozwie z 3 lutego 2015 r. wnosila o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej (...) Spółki z o.o. w L. kwoty 1.223.858,53 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu, tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczysta gruntów za rok 2014, wymagalnej od 1 kwietnia 2014 r. (roszczenie główne w wysokości 1.108.980,32 zł i skapitalizowane odsetki ustawowe na dzień wniesienia pozwu w kwocie 114.878,21 zł).

Pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazała, że 11 sierpnia 2014 r. złożyła wniosek o rozłożenie na raty opłaty rocznej z użytkowanie wieczyste za 2014 r., a postępowanie w zakresie tego wniosku nie zostało jeszcze zakończone. Nie została wydana decyzja administracyjna w tym przedmiocie. Podniosła, że wypowiedzenie jej dotychczasowej opłaty rocznej i jej podwyższenie było nieskuteczne z uwagi na doręczenie pełnomocnikowi nieumocowanemu do odbioru korespondencji wypowiadającej dotychczasową opłatę. Ponadto wskazała, że powódka nie wykonuje na jej rzecz świadczenia wzajemnego, wobec czego pozwanej przysługuje uprawnienie do wstrzymania się ze świadczeniem na rzecz powódki oraz, że roszczenie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z 21 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.223.858,53 zł z odsetkami ustawowymi od 2 marca 2015 r do dnia zapłaty i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił, że pozwanej od 26 marca 2012 r. przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości powódki położonych w O., obejmujących działki: nr (...) o łącznej powierzchni 12.056 m⁽⁽²⁾⁾, (...) o łącznej powierzchni 41526 m⁽⁽²⁾⁾, (...)o powierzchni 23.009 m⁽⁽²⁾⁾, (...)o powierzchni 3.474 m⁽⁽²⁾⁾. W dniu 11 kwietnia 2013 r. pełnomocnik pozwanej, adwokat J. G., zwrócił się do powódki o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych wyżej nieruchomości. Wskazywał, że opłaty roczne nie były aktualizowane przez organ od 2008 r., a dotychczasowe opłaty roczne były znacznie zawyżone. Zaproponował stawkę 271,28 zł za 1 m⁽⁽²⁾⁾ gruntu. Do wniosku dołączył pełnomocnictwo wystawione przez Prezesa Zarządu Spółki, które upoważniało go 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. Osoby, którym udzielono pełnomocnictwa, zwyczajowo upoważniano do odbioru korespondencji.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że pismami z 9 maja 2013 r. powódka dokonała wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej i zaproponowała nową wysokość opłaty obowiązującej od 1 stycznia 2014 r. Przyjęto, że wartość 1 m² gruntu będąca podstawą do ustalenia wysokości opłaty rocznej została zaktualizowana i wynosi 277,02 zł. Natomiast wysokość stawki zgodnie z art. 76 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą Rady Miejskiej w O. z dnia 25 lutego 1998 r. wynosi 5 % ceny gruntu. Pouczono pozwaną o możliwości kwestionowania tej decyzji przed SKO, co nie zwalania od obowiązku jej uiszczenia. Wypowiedzenia doręczono na adres kancelarii ustanowionego przez pozwaną pełnomocnika adw. J. G.. Pozwana nie złożyła wniosku do SKO i nie uiszczała w terminie do 31 marca 2014 r. opłaty rocznej ani w wersji podwyższonej, ani nawet w wysokości dotychczasowej.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że w piśmie z 11 sierpnia 2014 r. pozwana zwróciła się do powódki o rozłożenie na raty zaległości, powołując się na swoją trudną sytuację finansową. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta O. procedowanie w tym zakresie nie odbywa się w trybie administracyjnym. Prezydent Miasta nie przychylił się do prośby pozwanej. Do chwili obecnej pozwana nie uiszczała żadnej kwoty z tytułu opłaty rocznej za 2014 r.

W tym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał roszczenie Gminy O. za uzasadnione.

Przyjął po pierwsze, że powódka dokonała skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i skutecznie doręczyła pisma zawierające wypowiedzenie dotychczasowej opłaty pełnomocnikowi adwokatowi J. G.. Zdaniem Sądu udzielone pełnomocnikowi pełnomocnictwo miało charakter ogólny i obejmowało umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Sąd stanął na stanowisku, że upoważniało zatem do odbioru korespondencji, co też przyznał na rozprawie sam prezes pozwanej spółki.

Podstawą prawną aktualizacji opłaty rocznej był art. 78 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wymaga on wypowiedzenia dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego zaktualizowaną opłatę wraz z przesłaniem nowej oferty. Pozwana po otrzymaniu nowej oferty nie złożyła wniosku do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Nastąpiło zatem skuteczne wypowiedzenie opłaty

dotychczasowej i związanie pozwanej ofertą nowej stawki. Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że Gmina w istocie zaakceptowała stawkę zaproponowaną we wniosku pozwanej.

Sąd Okręgowy uznał, że nie jest władny w tej sprawie kontrolować wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej, która wiąże obie strony.

Za niezasadny Sąd I instancji uznał zarzut dotyczący nierozstrzygnięcia w formie decyzji wniosku pozwanej o rozłożeniu na raty należności. Odwołał się do art. 59 ust. 1 ustawy o finansach publicznych i wskazał, że zgodnie z uchwałą Rady Miasta O. z dnia 24 lutego 2010 r. uprawnienie w tym zakresie przysługuje Prezydentowi Miasta O.. W konsekwencji uznał, że w powyższej kwestii nie obowiązuje tryb administracyjny, zatem żądanie wydania decyzji nie mogło tamować rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy nie zgodził się również z zarzutami, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Uznał, że zwolnienie pozwanej spółki od opłaty rocznej byłoby naruszeniem zasad równej konkurencji, bo opłaty te inne podmioty tego typu muszą respektować i kalkulować w swojej strategii gospodarczej. W istocie byłaby to forma pomocy publicznej, której udzielenie jest obwarowane szeregiem wymogów.

Sąd I instancji zauważył również, że podniesione przez pozwaną na rozprawie w dniu 7 lipca 2015 r. okoliczności dotyczące rzekomego utrudniania pozwanej uzyskania pozwolenia na budowę nie są również istotne z punktu widzenia meritum rozstrzygnięcia. Z jednej strony Sąd uznał je za sprekludowane w rozumieniu art. 207 k.p.c. Z drugiej zaś wskazał, że regulujące kwestię opłaty rocznej przepisy k.c. i ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wprowadzają analogicznego rozwiązania jak np. możliwość obniżenia czynszu przewidziana dla umowy dzierżawy w art. 700 k.c.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że nowa opłata roczna powinna być opłacona zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami do 31 marca każdego roku. Stąd też od 1 kwietnia 2014 r. pozwana znajdowała się już w opóźnieniu z zapłatą opłaty należnej za rok 2014. Jako podstawy orzeczenia wskazał art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 4, art. 72 ust. 1 i art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 359 § 1 i § 2 w zw. z art. 481 § 1 k.c. W zakresie kosztów - art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana spółka, zaskarżając go w całości. Zarzuciła Sądowi I instancji:

1) naruszenie art. 316 § 1 k.p.c., polegające na wydaniu wyroku na podstawie innego stanu rzeczy, niż istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, w szczególności poprzez uznanie, że pozwana zobowiązana była do świadczenia na rzecz Gminy pomimo tego, że:

a) roszczenie powódki nie powstało w żądanej wysokości z uwagi na nieważność wypowiedzenia opłaty rocznej, dokonanego z naruszeniem przepisów u.g.n., i w konsekwencji nieskuteczność aktualizacji opłaty rocznej, bowiem powódka nie mogła jednocześnie podnieść stawki procentowej opłaty oraz zmienić wartości nieruchomości,

b) roszczenie powódki nie powstało w żądanej wysokości z uwagi na wadliwe doręczenie wypowiedzenia na adres nieumocowanego pełnomocnika,

c) powódka nie wykonuje świadczenia wzajemnego na rzecz pozwanej, gdyż uparczywie uniemożliwia korzystanie z prawa użytkowania wieczystego poprzez uniemożliwianie realizacji inwestycji, a w konsekwencji pozwana skorzystała z uprawnienia do wstrzymania się od świadczenia na rzecz powódki dopóki nie spełni ona świadczenia wzajemnego,

d) roszczenie powódki nie korzysta z ochrony prawnej, bowiem stanowi nadużycie prawa, gdyż powódka podejmuje szereg działań mających na celu uniemożliwienie wykorzystania nieruchomości przez pozwaną zgodnie z jej przeznaczeniem,

e) roszczenie powódki nie jest wymagalne z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne w przedmiocie rozłożenia na raty opłaty rocznej;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i wyprowadzenie z treści pełnomocnictwa ogólnego, że

- pełnomocnictwo to upoważniało pełnomocnika pozwanej do przyjmowania oświadczeń woli w imieniu spółki skutkujących powstanie zobowiązań przekraczających sześciokrotnie wysokość kapitału zakładowego spółki;

- pełnomocnictwo to upoważniało do działania w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie wypowiedzenia stawki procentowej mimo, iż pełnomocnictwo to zostało złożone wyłącznie do akt postępowania wnioskowego o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej poprzez zmianę wartości nieruchomości i nie było składane do akt żadnego innego postępowania;

3) naruszenie art. 217 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie dowodów załączonych do pisma z dnia 3 lipca 2015 roku, tj.:

a) umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 30 marca 2012 roku oraz umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 26 marca 2012 roku;

b) decyzji powódki z dnia 25 września 2012 roku nr(...);

c) decyzji powódki z dnia 6 grudnia 2012 roku nr (...);

d) decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 11 lutego 2013 roku;

e) umowy na wybudowanie zbiornika wodnego na cele publiczne oraz 1 km drogi publicznej (...);

f) decyzji Prezydenta O. z dnia 15 stycznia 2015 r. oraz decyzji Wojewody (...)- (...) z dnia 22 kwietnia 2015 r. nr(...)

- na okoliczność niewywiązywania się przez powódkę z umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego poprzez uniemożliwienie wykorzystywania działek oddanych w użytkowanie wieczyste, zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, wynikającym zarówno z treści umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, jak i postanowień Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego poprzez, utrudnienie rozpoczęcia realizacji inwestycji przez powódkę, nadużywanie kompetencji z zakresu imperium przez powódkę, bezzasadnej odmowy wydania przez powódkę decyzji środowiskowej, pozwolenia na budowę mimo, iż wszelkie warunki konieczne do wydania tej decyzji zostały spełnione;

4) naruszenie art. 207 § 6 w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez przyjęcie że prekluzją dowodową w postępowaniu cywilnym objęte są zarzuty prawno-materialne - zarzut nadużycia prawa oraz wstrzymania się ze świadczeniem wzajemnym, w sytuacji gdy art. 207 § 6 oraz art. 217 k.p.c. dotyczą prekluzji twierdzeń i dowodów, a nie zarzutów prawno-materialnych, które można powołać na każdym etapie sprawy;

5) naruszenie art. 316 § 2 k.p.c. poprzez nieotwarcie rozprawy na nowo w sytuacji gdy po zamknięciu rozprawy pojawiły się nowe istotne dla sprawy okoliczności;

6) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewłaściwe sporządzenie uzasadnienia wyroku, polegające na niepełnym wyjaśnieniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia,

7) naruszenie art. 98 k.c. w związku z art. 230 k.s.h. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż pełnomocnictwo ogólne uprawnia do zaciągania zobowiązań przewyższających prawie sześciokrotnie wysokość kapitału zakładowego, w sytuacji gdy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jaką niewątpliwie jest zaciąganie zobowiązań kilkukrotnie przekraczających wysokość kapitału zakładowego, potrzebne jest pełnomocnictwo określające jego rodzaj, zatem pełnomocnik pozwanej nie mógł na podstawie udzielonego pełnomocnictwa ogólnego zaciągnąć zobowiązań przekraczających zakres zwykłego zarządu;

8) naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyznanie ochrony roszczeniu powódki w sytuacji, gdy dochodzenie przez powódkę roszczenia z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste stanowi nadużycie prawa, bowiem powódka żąda spełnienia roszczenia wzajemnego w sytuacji, gdy sama nie spełniła świadczenia względem pozwanej, tj. uniemożliwia mu realizację inwestycji na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste,

9) naruszenie art. 488 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż pozwana nie może wstrzymać się ze spełnieniem świadczenia na rzecz powoda w postaci zapłaty opłaty rocznej, mimo iż powódka nie spełniła świadczenia wzajemnego, polegającego na umożliwieniu korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem,

10) naruszenie art. 77 ust. 1 zdanie drugie u.g.n., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż ustalenie zaktualizowanej opłaty rocznej, możliwe jest przy zastosowaniu nowej stawki procentowej wcześniej nie wypowiedzianej, w sytuacji gdy zaktualizowaną opłatę roczną w skutek zmiany wartości nieruchomości ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej,

11) naruszenie art. 77 ust. 1 w zw. z art. 73 ust. 1 i w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że możliwe jest jednoczesne dokonanie zmiany (podniesienia) stawki procentowej oraz zmiany wartości nieruchomości.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, jako wniosek ewentualny zgłosiła żądanie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła również o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodów z dokumentów na okoliczność niewywiązywania się przez powódkę z umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Powódka domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Na wstępie zauważyć należy, że na etapie postępowania apelacyjnego spółka (...) sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytową (...) Spółka Komandytowa, która po zmianie wspólników zmieniła nazwę na (...) Spółka Komandytowa w W..

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że sporządzenie uzasadnienia w sposób nie w pełni odpowiadający stawianym mu wymaganiom może stanowić usprawiedliwioną podstawę zaskarżenia jedynie wtedy, gdy przedstawione w nim motywy nie pozwalają na przeprowadzenie kontroli zaskarżonego orzeczenia z uwagi na brak wszystkich koniecznych elementów lub inne kardynalne braki. Chodzi o sytuację, gdy treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania wyroku. Tylko, bowiem w takim przypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku w żadnym razie nie jest dotknięte tego rodzaju brakami i jego kontrola nie nastęrcza trudności.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów zawartych w apelacji przypomnieć należy, że pozwana spółka nabyła w 2012 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 12.056 m⁽⁽²⁾⁾, (...) o łącznej powierzchni 41.526 m⁽⁽²⁾⁾, (...) o powierzchni 23.009 m⁽⁽²⁾⁾, (...) o powierzchni 3.474 m⁽⁽²⁾⁾ od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Nabycie prawa użytkowania wieczystego powodowało po stronie pozwanej powstanie obowiązku skonkretyzowanego w art. 238 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu wieczysty użytkownik uiszcza przez czas

trwania swego prawa opłatę roczną. Obowiązek ten precyzuje art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (u.g.n) stanowiąc, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne (ust. 1), opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Pismem z 11 kwietnia 2013 r. pozwana reprezentowana przez pełnomocnika wystąpiła do Prezydenta Miasta O. z wnioskiem o dokonanie aktualizacji opłat rocznych. Wniosek w imieniu pozwanej złożył pełnomocnik adw. J. G., dołączając do wniosku pełnomocnictwo (udzielone także dwóm innym adwokatom – Ł. K. i M. M.) i wskazując adres kancelarii adwokackiej do korespondencji. Zauważyć należy, że postępowanie w tym zakresie zostało przewidziane przez ustawodawcę w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Określono w niej nie tylko procedurę ustalania, ale i zmiany opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Stosownie do art. 77 ust. 1 wskazanej ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Dalej przepis ten stanowi, na co zwraca uwagę pozwana, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Takiej aktualizacji można dokonać z urzędu, albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.). W niniejszej sprawie postępowanie wszczęte na wniosek pełnomocnika pozwanej doprowadziło w efekcie do wypowiedzenia 9 maja 2013 roku dotychczasowej opłaty rocznej i ustalenia nowej, tj. do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Pozwana niezasadnie w apelacji zarzuca, że aktualizacji opłaty dokonano w oparciu o inną (wyższą) niż dotychczasowa stawkę procentową. Skarżąca w sposób błędny założyła bowiem, iż stawka procentowa służąca ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła dotychczas 3%. Założenie powyższe jest oczywiście wadliwe, już bowiem wobec poprzedniego użytkownika wieczystego, tj. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., przy aktualizowaniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stosowano stawkę 5% wartości gruntu (k. 652-659). Zatem jakkolwiek słuszne są poglądy pozwanej, że aktualizacja nie może być dokonana w oparciu o inną niż dotychczasowa stawkę procentową, to nie mają one w niniejszej sprawie zastosowania, gdyż zmiana taka nie nastąpiła. Tym samym zmiana opłaty rocznej, jaka nastąpiła w związku z wszczęciem postępowania z art. 77 ust 1 i 3 u.g.n., doprowadziła do jej uaktualnienia jedynie z uwagi na zmianę wartości nieruchomości. Ta natomiast została przyjęta wprost z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego J. K., który to pozwana (reprezentowana przez adwokata J. G.) załączyła do wniosku o aktualizację opłaty rocznej (k. 173-190). Wnioskiem o aktualizację opłaty objęto przy tym wszystkie nieruchomości wskazane powyżej (wynika to z petitum), choć ich wartość wyliczono z pominięciem działki (...).

Na marginesie należy zauważyć, że bez znaczenia dla postępowania aktualizacyjnego jest fakt, że zostało ono wszczęte na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości. Z powyższego nie sposób wyprowadzić wniosku, że aktualizacja opłaty mogła nastąpić jedynie na korzyść wnioskodawcy (przez jej obniżenie). Takiego ograniczenia nie przewiduje żaden z przepisów u.g.n. Dlatego nawet zawarte we wniosku żądanie obniżenia opłaty, mogło w efekcie prowadzonego postępowania doprowadzić do jej podwyższenia, co w żaden sposób nie wpływa na ważność czy skuteczność wypowiedzenia. Możliwość żądania dokonania przez właściciela aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli aktualizacja nie została podjęta (z inicjatywy samego właściciela) pomimo zmiany wartości nieruchomości, przyznaje użytkownikowi wieczystemu art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten odsyła do art. 77- 80, stanowiąc, że stosuje się je odpowiednio. Oznacza to, że zgodnie z regulacją zawartą w art. 78 ust. 1 właściwy organ, zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W praktyce użytkownik wieczysty występuje z takim wnioskiem w sytuacji, gdy wartość ta spadnie, nie można jednak wykluczyć, iż w wyniku dokonanej wyceny ustalona zostanie wartość wyższa niż dotychczasowa opłata. Żądanie użytkownika, co do zasady, dotyczy bowiem aktualizacji opłaty rocznej, a nie tylko jej obniżenia.

W konsekwencji opłata roczna została ustalona przez powódkę w oparciu o dotychczasową stawkę procentową i zaktualizowaną wartość nieruchomości (której wysokość została przyjęta zgodnie z żądaniem pozwanej). Tym samym zarzuty procesowe oraz materialne mające na celu podważenie oceny Sądu Okręgowego w zakresie trybu aktualizacji i przyjętych oraz zastosowanych przez gminę wartości okazały się nieuzasadnione. Źródłem sporu w tej mierze jest błędne przyjęcie przez pozwaną, że dotychczasowa stawka opłaty rocznej wynosiła 3% wartości nieruchomości, a nie 5%. Jak się wydaje z tej też przyczyny pozwana doprowadziła do wszczęcia postępowania aktualizacyjnego (już wyliczenie 5% od wartości nieruchomości ustalonej w dołączonym do wniosku o aktualizację operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego J. K. winno doprowadzić do konkluzji, że na skutek wniosku opłata roczna musi wzrosnąć).

Sąd Apelacyjny podziela rozważania Sądu I instancji w zakresie charakteru udzielonego adwokatowi J. G. pełnomocnictwa. W imieniu pozwanej wystąpił on o aktualizację opłaty rocznej. Z dokumentu pełnomocnictwa, wbrew twierdzeniom skarżącej, nie wynika, aby J. G. upoważniony był do reprezentowania spółki w postępowaniu administracyjnym i tylko w sprawie obniżenia opłaty rocznej. Przeciwnie - z treści tego pełnomocnictwa wynika, że J. G. umocowany był do działania w pełnym zakresie. Niewątpliwie zatem pełnomocnictwo to miało charakter ogólny i – zgodnie z art. 90 k.c. – obejmowało umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do takich czynności należy zaliczyć również odbiór korespondencji od powódki w postępowaniu aktualizacyjnym, w szczególności gdy pełnomocnik we wniosku o aktualizację podał adres swojej kancelarii jako adres do korespondencji. Dodać należy, że przesłuchany w charakterze strony D. D., ówczesny prezes pozwanej spółki podał, że osoby, którym udzielono pełnomocnictwa były również upoważnione do odbioru korespondencji. Nadto czynności technicznej, jaką jest w rzeczywistości odbiór korespondencji, nie sposób zakwalifikować jako przekraczającej zwykły zarząd jedynie z uwagi na to, że przesyłki zawierały niekorzystne dla pozwanej rozstrzygnięcia w zakresie aktualizacji opłaty rocznej. Zatem doręczenie pisma z 9 maja 2013 r. było w pełni skuteczne.

W tym miejscu ponadto warto zauważyć, że złożenie przez pozwaną wniosku o rozłożenie opłaty rocznej na raty nie stanowi podstawy do zawieszenia niniejszego postępowania. Sąd Okręgowy prawidłowo wyjaśnił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste ma charakter cywilnoprawny, a rozpatrzenie powyższego wniosku nie następuje w trybie postępowania administracyjnego (art. 59 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych) i nie wymaga wydania decyzji administracyjnej. Złożenie przez pozwaną takiego wniosku nie mogło zatem mieć wpływu na wymagalność opłaty rocznej oraz tok niniejszej sprawy, a w szczególności nie uzasadniało zawieszenia postępowania.

Prawo użytkowania wieczystego jest prawem rzeczowym ustanowionym na rzeczy cudzej, uprawniającym użytkownika wieczystego, jako posiadacza zależnego, do korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób i przynajmniej użytkownikowi ochronę w takim zakresie, jak ochrona przysługująca właścicielowi (art. 233 i 234 k.c.). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 30.09.2015, I CSK 760/14, (por. też powołane w tym uzasadnieniu orzecznictwo) wskazał, że uiszczana przez użytkownika wieczystego na rzecz właściciela opłata roczna ma charakter cywilnoprawny i stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania z gruntu. Obowiązek jej uiszczania wynika wprost z ustawy, a wszelkie postanowienia umowne wyłączające lub łagodzące ten obowiązek muszą mieć wyraźną podstawę prawną. W judykacie powyższym wyrażono także pogląd, który Sąd Apelacyjny podziela, że obowiązek ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nie jest elementem samego prawa użytkowania wieczystego, choć jest z nim związany – opłaty przysługują niezależnie od tego, czy uprawniony podmiot wykonuje swoje prawo podmiotowe i korzysta z gruntu. Oznacza to, że umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie jest umową wzajemną w rozumieniu art. 487 § 2 k.c., a ponoszone przez użytkownika wieczystego opłaty nie są ekwiwalentem świadczenia właściciela polegającego na oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i znoszeniu wyłącznego korzystania z gruntu przez tego użytkownika. W konsekwencji powyższego należy uznać, że do relacji pomiędzy właścicielem nieruchomości gruntowej a jej użytkownikiem wieczystym przepis art. 488 § 2 k.c. nie ma zastosowania, stąd zarzuty dotyczące niezastosowania tego przepisu są chybione.

Niezależnie jednak od powyższego podkreślić trzeba, że powódka wykonała swoje obowiązki wynikające z umowy o oddanie przedmiotowych nieruchomości w użytkowanie wieczyste i art. 233 k.c., bowiem oddała pierwotnemu

użytkownikowi wieczystemu nieruchomości do korzystania i nie podejmowała żadnych działań faktycznie uniemożliwiających pozwanej korzystanie z gruntu. Decyzje administracyjne wydawane przez Prezydenta Miasta O., działającego jako organ administracji publicznej w związku z realizacją zamierzonej przez pozwaną inwestycji, pozostają natomiast poza granicami cywilnoprawnego stosunku łączącego strony niniejszego postępowania. Nie są to działania właściciela gruntu w sferze cywilnoprawnej (dominium), przez co pozostają bez wpływu na stosunek umowny łączący strony, tj. nie można ich oceniać jako wywiązywanie się lub niewywiązywanie się powódki z obowiązków umownych.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd, wyrażony w powołanym wyżej uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego, 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 mogą 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. (tak też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 roku, sygn. I KKN 1516/99 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2014 roku, sygn. akt I CSK 735/13).

Pozwana upatrywała nadużycia prawa „w korzystaniu przez powódkę z uprawnienia do dochodzenia opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste ..., mimo że podejmowała szereg działań mających na celu uniemożliwienie wykorzystywania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem” - pkt 1.1)d) apelacji, czy też w „przyznaniu ochrony roszczeniu powódki w sytuacji, gdy ... powódka żąda spełnienia roszczenia wzajemnego w sytuacji, gdy sama nie spełniła świadczenia względem pozwanej, tj. uniemożliwia jej realizację inwestycji na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste” – pkt 2.2) apelacji. Generalnie zatem zarzut tego dotyczący opierał się na argumentacji z zakresu oceny działań powódki jako organu władzy publicznej w postępowaniach administracyjnych z udziałem skarżącej, która twierdziła, że powódka miała wydawać decyzje uniemożliwiające pozwanej realizację jej praw, przedłużała postępowanie, naruszając przy tym przepisy prawa.

Jak wyżej wskazano argumentacja taka co do zasady może doprowadzić do zastosowania art. 5 k.c. w odniesieniu do żądania opłaty rocznej. Nie wykluczył tego Sąd Najwyższy w powoływanym wcześniej judykacie, a także w wyroku z dnia 28 listopada 2014 roku sygn. akt I CSK 735/13. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie brak jest jednak podstaw do zastosowania klauzuli generalnej wyrażonej w art. 5 k.c.

Zwrócić należy uwagę na to, że w tym ostatnim wyroku Sąd Najwyższy wyraził ten pogląd na tle odmiennego niż w niniejszej sprawie stanu faktycznego. W sprawie rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy strona pozwana była użytkownikiem wieczystym, któremu nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na budowę określonego obiektu. Korzystanie z nieruchomości w sposób określony w umowie gmina uniemożliwiła zaś, zmieniając po oddaniu w użytkowanie wieczyste w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości z przeznaczenia pod zabudowę mieszkalno-usługowa na przeznaczenie pod tereny zielone, a następnie w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, jednak z niekorzystnym dla planowanej inwestycji wskaźnikiem intensywności zabudowy. Podobnie w sprawie I CSK 760/14 - w umowie także oznaczono przeznaczenie nieruchomości przez określenie rodzaju obiektu, który miał wzniesić użytkownik wieczysty, a następnie właściciel działając jako organ władzy publicznej odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego tego obiektu i wydania pozwolenia na budowę. Ostatecznie jednak Wojewoda zatwierdził ten projekt i udzielił pozwolenia budowlanego, a środki odwoławcze wnoszone przez właściciela nie przyniosły skutku. W kolejnych latach właściciel uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający nieruchomość pod zabudowę, jednak z niekorzystnym dla planowanej inwestycji wskaźnikiem intensywności zabudowy.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest jednak zupełnie inny. W umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej z poprzednikiem prawnym pozwanej, w ogóle nie określono sposobu korzystania z gruntu. Nie oznacza to rzecz jasna, że nieruchomość nie ma określonego przeznaczenia. W takim wypadku, 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 roku, IV CKN 1476/00). Użytkownikowi wieczystemu, podobnie jak właścicielowi, przysługuje zasadniczo prawo do zabudowy nieruchomości. Nie jest to jednak uprawnienie niczym nieograniczone. Ograniczenia tego uprawnienia może wynikać m.in. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (prawa miejscowego).

Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanym przypadku. W dacie nabycia prawa użytkownika wieczystego przez poprzednika prawnego pozwanej w 2012 roku obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 1997 roku, czyli jeszcze 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. Spór pomiędzy stronami na etapie postępowania administracyjnego, dotyczącego zatwierdzenia projektu i pozwolenia na budowę dotyczył kwestii jak należy interpretować postanowienia obowiązującego planu. Spór ten został ostatecznie rozstrzygnięty zgodnie ze stanowiskiem powódki wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 marca 2017 roku (II OSK (...)), jednak postępowanie w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę nadal się toczy. Na chwilę wyrokowania pozwana nadal nie dysponowała nawet nieostateczną pozytywną decyzją w tej mierze. Z dokumentów złożonych przez pozwaną wynika następujący przebieg postępowań administracyjnych związanych z realizacją zamierzonej inwestycji:

Pozwana wnioskiem z 31 lipca 2012 r. zwróciła się do Prezydenta O. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia. Prezydent decyzją z 25 września 2012 r. odmówił wyrażenia zgody na realizację inwestycji uznając, że nie jest ona zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. decyzją z 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. SKO decyzją z 11 lutego 2013 r. uchyliło powyższą decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Decyzją z 24 czerwca 2013 r., Prezydent O. ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia, potwierdzając zgodność lokalizacji inwestycji z MPZP. Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O. z 25 lutego 2014 r. oddalono skargę wniesioną przez podmiot trzeci od decyzji SKO utrzymującej decyzję Prezydenta O. z 24 czerwca 2013 r. w mocy.

Następnie pozwana rozpoczęła przygotowania do złożenia wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego oraz wydania pozwolenia na budowę.

W związku jednak z otrzymaniem pisma zastępcy prezydenta O. z 15 października 2012 r., w którym informowano ją, że wydanie pozwolenia na budowę będzie mogło mieć miejsce wyłącznie po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewidywałby możliwość budowy obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie planowanej inwestycji, postanowiła wstrzymać się z dalszymi pracami do czasu wydania tego planu. Pozwana do 1 sierpnia 2014 r., kiedy to zawarła z powódką stosowne umowy, negocjowała nadto kwestię infrastruktury drogowej, od której zależny był wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

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 powyższej uchwały.

Następnie pozwana, odstępując od oczekiwania na uchwalenie nowego planu, w dniu 25 września 2014 r. wystąpiła z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę inwestycji. Prezydent O. wezwał 31 października 2014 r. pozwaną do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w złożonym wniosku. Po usunięciu

przez pozwaną braków, decyzją z 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.

Pozwana 13 lutego 2015 r. wniosła odwołanie od decyzji do Wojewody (...) - (...) w O.. Decyzją z 22 kwietnia 2015 r., Wojewoda uchylił decyzję Prezydenta O. z 15 stycznia 2015 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji wskazując, że postępowanie administracyjne zostało przeprowadzone z rażącym naruszeniem prawa.

Pozwana oczekując na ponowną decyzję wystąpiła 5 czerwca 2015 r. do Wojewody (...) - (...) z zażaleniem na niezakończenie w terminie przez Prezydenta O. wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę. Postanowieniem z 9 lipca 2015 r. Wojewoda wyznaczył 30-dniowy termin na załatwienie sprawy, zarządził wyjaśnienie przyczyn i ustalenie osób winnych jej niezakończeniu w terminie oraz stwierdził, że do niezakończenia przez Prezydenta O. sprawy doszło z rażącym naruszeniem prawa.

Decyzją z 12 sierpnia 2015 r. Prezydent O. ponownie odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwanej pozwolenia na budowę powołując się na te same 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.. 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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w tym stanie rzeczy nie można zarzucić powódce, że z naruszeniem prawa odmawiała pozwanej wydania pozwolenia na budowę obiektu handlowego, a w konsekwencji uniemożliwiła 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. W świetle przedstawionego powyżej przebiegu postępowań administracyjnych, w szczególności zaś drugiego z nich, brak jest wystarczających podstaw do takiego ustalenia. Postępowanie w sprawie pozwolenia budowlanego nie jest jeszcze zakończone ostateczną i prawomocną decyzją, dopiero w razie istnienia takiej decyzji, rozstrzygającej sporną kwestię na korzyść skarżącej, zaszłyby pierwsza przesłanka umożliwiająca uwzględnienie analizowanego zarzutu. Samodzielne rozstrzygnięcie przez sąd cywilny o zgodności z prawem decyzji administracyjnych jest w analizowanym zakresie wykluczone.

Nie ulega natomiast wątpliwości, że zarówno w postępowaniu w sprawie ustalenia środowiskowych uwarunkowań inwestycji, jak i w sprawie o zatwierdzenie projektu i wydanie pozwolenia na budowę doszło do przewlekłości. Jest to jednak nieistotne dla oceny żądania w kontekście art. 5 k.c. dlatego, że pomiędzy tymi uchybieniami a niemożnością realizacji planów inwestycyjnych przez pozwaną nie zachodzi związek przyczynowy. Zbędna jest przy tym analiza wpływu przewlekłości na ewentualne opóźnienie w realizacji inwestycji, bowiem tu również warunkiem stwierdzenia, że do takiego opóźnienia faktycznie doszło jest stwierdzenie, że pozwana uzyskała lub zgodnie z prawem winna uzyskać pozwolenie budowlane. Innymi słowy: do opóźnienia mogłoby dojść jedynie w razie wykazania, że realizacja zamierzonej inwestycji jest zgodna z prawem, tj. pozwana winna uzyskać pozwolenie budowlane.

Podkreślić tu należy, że pozwana, nabywając prawo użytkowania wieczystego w celu zrealizowania określonej inwestycji, musiała liczyć się z koniecznością uzyskania wymaganych prawem publicznym pozwoleń. Czy je rzeczywiście uzyska 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 - jak w tym przypadku – zamierzony i znany właścicielowi nieruchomości zamiar inwestycyjny użytkownika wieczystego.

Pozwana w piśmie z 24 sierpnia 2016 r. (k. 418), wniesionym na etapie postępowania odwoławczego, podniosła zarzut potrącenia ewentualnego wierzytelności przysługującej powódce, a dochodzonej w niniejszej sprawie, z wierzytelnością jej przysługującą w stosunku do powódki w kwocie 166.351.063,60zł z tytułu naprawienia szkody wynikającej z niezgodnego z prawem działania powódki w trakcie prowadzenia postępowania w przedmiocie wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych oraz decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. W związku z tym zarzutem wniosła też o dopuszczenie i przeprowadzenia dowodów z dokumentów oraz świadków szczegółowo opisanych w piśmie zaznaczając jednocześnie, że zgłoszenie zarzutu potrącenia ewentualnego i przedstawienie argumentów uzasadniających istnienie wierzytelności było możliwe dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Wskazała, że w oświadczeniu z dnia 27 czerwca 2016 r. (już po wniesieniu apelacji) dokonała potrącenia ewentualnego kwoty dochodzonej przez powódkę z przysługującą jej od Gminy wskazana powyżej wierzytelnością (k. 517). Podniosła przy tym, że w niniejszej sprawie wykazywać będzie jedynie część szkody, tj. kwotę 5.649.945,90 zł, na którą składają się koszty związane z utrzymaniem nieruchomości (m.in. opłaty za użytkowanie wieczyste), uiszczony podatek od nieruchomości, koszty poniesione na obsługę prawną w celu uzyskania zgodnych z prawem oraz pozytywnych decyzji (środowiskowej, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę), a także utracony zadatek w kwocie 3.000.000 zł (uiszczony w wyniku zwarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości sąsiadujących z jej nieruchomością, a utracony dlatego, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż nieruchomości stanowiące przedmiot umowy utraciły swoją wartość ze względu na brak możliwości inwestycji, spowodowany niezgodnym z prawem działaniem powoda) – k. 430 odw.

Ustosunkowując się do powyższej kwestii, należy w pierwszej kolejności wskazać, że koszty utrzymania przedmiotowych nieruchomości (poniesiona opłata za użytkowanie wieczyste), jak też uiszczony podatek od tych nieruchomości nie mogą stanowić szkody pozwanej, pozostającej w związku przyczynowym z zarzucanym sposobem prowadzenia przez powódkę obu postępowań, z tej przyczyny, że skarżąca byłaby zobowiązana do ich ponoszenia także w razie pozytywnego dla niej i bezzwłocznego zakończenia wskazanych powyżej postępowań administracyjnych oraz zgodnego z jej zamiarem terminu realizacji inwestycji. Nie jest to zatem uszczerbek w jej mieniu powstały na skutek działania powódki, lecz na skutek nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Podkreślić tu trzeba, że skarżąca nawet nie twierdziła, ani tym bardziej uprawdopodobniła czy wykazała, że w razie bezzwłocznego, ale negatywnego dla niej rozstrzygnięcia omawianych postępowań, zbyłaby swoje prawo.

Odnosząc się do szkody związanej z postępowaniem dotyczącym wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla inwestycji zauważyć trzeba, że postępowanie to miało miejsce na długo przed wszczęciem postępowania apelacyjnego, a nawet przed wniesieniem pozwu – zostało zakończone decyzją z dnia 24 czerwca 2013 r. W tym miejscu wskazać należy, na różnice występujące pomiędzy czynnością prawną potrącenia, czyli zdarzeniem prawa materialnego o wskazanych skutkach, a zarzutem potrącenia, czyli powołaniem się przez stronę w procesie na fakt potrącenia i wynikające stąd skutki, będącym czynnością procesową. O ile w świetle regulujących potrącenie przepisów prawa materialnego jest obojętne, kiedy oświadczenie woli o potrąceniu zostanie złożone, o tyle zarzut potrącenia jako czynność procesowa, polegająca na powołaniu się na pewien fakt i wynikające z niego skutki prawne, podlega normom postępowania regulującym do kiedy dane fakty mogą być przytaczane.

W orzecznictwie przedstawiane jest stanowisko, że zarzut potrącenia dokonanego przed wszczęciem postępowania lub w toku pierwszej instancji może być skutecznie podniesiony w zasadzie tylko przed zamknięciem rozprawy w pierwszej instancji, bowiem podniesiony dopiero w postępowaniu apelacyjnym może być przez sąd apelacyjny pominięty z uwagi na możliwość jego powołania przed sądem pierwszej instancji. Zarzut potrącenia dokonanego po zamknięciu rozprawy w pierwszej instancji lub w toku drugiej instancji może być skutecznie podniesiony aż do zamknięcia rozprawy apelacyjnej (por. wyrok SN z dnia 9.10.2003 r., V CK 319/02, LEX nr 82267). W ocenie Sądu Apelacyjnego pogląd powyższy jest nadmiernie restrykcyjny – przyjęć trzeba, że zarzut potrącenia, niezależnie od czasu złożenia oświadczenia o potrąceniu (dokonania potrącenia) może być zgłoszony aż do zamknięcia rozprawy w drugiej instancji. Zgłoszenie zarzutu potrącenia w postępowaniu apelacyjnym podlega jednak ograniczeniom dowodowym

przewidzianym dla tego stadium postępowania sądowego. Oznacza to ograniczenie skutecznego powołania się na ten zarzut do granic stanu faktycznego już wykazanego przed sądem pierwszej instancji lub okoliczności opartych na nowych faktach i dowodach dopuszczalnych w postępowaniu przed sądem apelacyjnym (por. wyroki SA w Katowicach z dnia 21.05.2013 r., V ACa 638/12, LEX nr 1322483 i SA w P. z dnia 28.05.2014 r., I ACa 308/14, LEX nr 1489128).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że co do zasady pozwana mogła zgłosić zarzut potrącenia w omawianym zakresie w postępowaniu apelacyjnym. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, mimo swej przewlekłości, zakończyło się jednak już 24 czerwca 2013 r. To zaś oznacza, że nie było żadnych przeszkód, aby zgłosić zarzut potrącenia w zakresie przewlekłości tego postępowania i ewentualnej szkody, jaka miała z tego wynikać, przed Sądem I instancji.

Pozwana, zgłaszając zarzut potrącenia wskazała, że potrzeba powołania się na nowe fakty i dowody wynika dopiero po wydaniu wyroku. Ustosunkowując się do powyższego stwierdzić należy, iż generalnie uregulowanie zawarte w art. 381 k.p.c. jest wyrazem dążenia do koncentracji materiału dowodowego przed sądem pierwszej instancji. Stąd też przyjmuje się, że wskazywana w tym przepisie potrzeba powołania się na nowe fakty i dowody wynika później, ma być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 28.09.2012 r., I ACa 181/12, LEX nr 1220402). W konsekwencji powołany przez pozwaną argument za dopuszczalnością powołania nowych faktów i dowodów przed sądem drugiej instancji nie mógł być uwzględniony. Rozważając z kolei, czy za wskazywaną w art. 381 k.p.c. potrzebę powołania nowych faktów i dowodów nie można by uznać okoliczności, że oświadczenie o potrąceniu zostało złożone dopiero w postępowaniu apelacyjnym, a więc dopiero wówczas możliwe było zarówno podniesienie zarzutu potrącenia jak i w konsekwencji powstała potrzeba powołania nowych faktów i dowodów dotyczących potrąconej wierzytelności, zauważyć należy, że to od wyłącznej woli pozwanej, a nie obiektywnych okoliczności zależał wybór momentu złożenia oświadczenia o potrąceniu wierzytelności z tytułu odszkodowania za szkody wyrządzone przez niezgodne z prawem działanie oraz zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej przez powodową Gminę.

Strony procesu nie wiąże żaden termin na złożenie oświadczenia o potrąceniu, jednak jeżeli nie ma żadnych przeszkód, by takie oświadczenie złożyła ona w toku postępowania pierwszoinstancyjnego i następnie podniosła przed sądem pierwszej instancji zarzut potrącenia, to składając oświadczenie o potrąceniu dopiero w apelacji, co z kolei otwiera jej możliwość podniesienia zarzutu potrącenia, musi ponosić konsekwencje procesowe swoich wyborów, a więc ograniczenia dowodowe w postępowaniu apelacyjnym. W przeciwnym wypadku to sama strona, wybierając określony moment na złożenie oświadczenia o potrąceniu, decydowałaby o potrzebie powołania nowych faktów i dowodów w postępowaniu apelacyjnym, co uznać należy za niedopuszczalne jako zmierzające do obejścia rygorów dowodowych z art. 381 k.p.c.

Reasumując, w ocenie Sądu Apelacyjnego w świetle powyższego zasadne było pominięcie nowych faktów i dowodów, powołanych przez pozwaną w postępowaniu apelacyjnym na okoliczność szkody poniesionej w związku z podniesionym zarzutem potrącenia w zakresie szkody powstałej przy wydaniu decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych (art. 381 k.p.c.). W konsekwencji oznacza to, że zarzut potrącenia zgłoszony w piśmie z 24 sierpnia 2016 r. w omawianym zakresie nie mógł być uznany za skutecznie podniesiony, bowiem wierzytelność zgłoszona do potrącenia nie została w tej części wykazana – przed Sądem I instancji pozwana nie zaoferowała żadnych dowodów na tę okoliczność, w szczególności zaś dowodów wykazujących szkodę.

Rozważając natomiast zasadność potrącenia w zakresie szkody wynikającej z działania powódki w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę wskazać trzeba, że w tej części zarzutu wskazane powyżej ograniczenia procesowe nie zachodzą. Postępowanie administracyjne nie jest zakończone, a decyzja Wojewody (...)- (...) uchylająca odmowną decyzję organu I instancji i zatwierdzająca projekt oraz udzielająca pozwolenia na budowę została wydana w dniu 23 października 2015 r., a zatem już po dacie wyrokowania przez Sąd I instancji. Na treści tej decyzji opiera się zasadnicza podstawa zarzutu potrącenia w zakresie tej części szkody. Dlatego ograniczenia dowodowe z art. 381 k.p.c. nie mają tu zastosowania i Sąd Apelacyjny dopuścił zaoferowane przez skarżącą dowody z dokumentów, zmierzające do wykazania potrąconej wierzytelności w tym zakresie. Oddalono

natomiast wnioski o przeprowadzenie dowodów ze źródeł osobowych jako nieistotne dla wyniku sprawy (art. 227 k.p.c.).

Analizowana część wierzytelności przedstawionej do potrącenia określona została przez pozwaną jako odszkodowanie za niezgodne z prawem działanie powódki. Pozwana winna zatem wykazać działanie niezgodne z prawem, szkodę i związek przyczynowy pomiędzy szkodą a niezgodnym z prawem działaniem (art. 417 k.c.).

Gdy chodzi o działanie wyrządzające szkodę, to odwołać się trzeba do wcześniejszych uwag, przytoczonych w kontekście oceny zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Warunkiem uznania, że działania decyzyjne powódki w omawianym postępowaniu administracyjnym mogą stanowić podstawę jej odpowiedzialności na podstawie art. 417 k.c. jest konieczność ustalenia, że wydawane przez nią kolejne decyzje administracyjne o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i odmowie pozwolenia na budowę były niezgodne z prawem. W świetle opisanego powyżej toku tego postępowania, aktualnego na datę zamknięcia rozprawy przez Sąd II instancji, brak jest podstaw do takiego ustalenia. Pozwana nie uzyskała dotąd pozwolenia budowlanego, a sąd w niniejszej sprawie nie jest uprawniony do samodzielnego ustalenia, że realizacja zamierzonej inwestycji jest zgodna z prawem, tj. pozwana winna uzyskać pozwolenie budowlane. Kwestia ta należy bowiem do trybu administracyjnego (postępowanie w tej sprawie nadal się toczy), nadto skarżąca nie zaoferowała dowodów, na których można by takie ustalenie oprzeć (np. projektu budowlanego).

Jak wyżej wskazano w sprawie o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę doszło do przewlekłości, z którą pozwana w części wiąże powstanie zgłoszonego do potrącenia odszkodowania. Zauważyć jednak trzeba, że opisane przez nią jako szkoda wydatki na obsługę prawną oraz utracony zadatek nie pozostają w jakimkolwiek związku przyczynowym z przedłużaniem się powyższego postępowania. Koszty obsługi prawnej (m.in. związane z wnoszeniem kolejnych środków odwoławczych) mogłyby zostać uznane za szkodę tylko w razie ustalenia, że decyzje powódki były niezgodne z prawem, do czego, jak wyżej wskazano nie ma podstaw). Tylko z działaniami decyzyjnymi powódki pozostaje też w związku utracony zadatek – pozwana twierdzi, że uiściła go na poczet ceny za sąsiadujące z miejscem planowanej inwestycji nieruchomości, które miały być wykorzystane do rozszerzenia działalności centrum handlowego. Utrata tego zadatku mogłaby zatem być uznana za szkodę skarżącej wyłącznie w razie bezprawnego wydania przez powódkę decyzji odmownych w analizowanym postępowaniu – tylko wówczas bowiem rezygnacja z zakupu nieruchomości mogłaby zostać uznana za wywołaną działaniami pozwanej, także w zakresie przewlekłości postępowania. W sytuacji zaś, gdy brak podstaw do ustalenia, że centrum handlowe może powstać zgodnie z prawem, przewlekłość postępowania administracyjnego nie może uzasadniać uznania utraty zadatku za szkodę, nie sposób bowiem uznać, że zawarcie umowy przedwstępnej było w dacie tej umowy obiektywnie uzasadnione, a niedojście do skutku umowy przyrzeczonej nastąpiło na skutek działań powódki. Innymi słowy: skoro nieruchomości miały być nabyte z przeznaczeniem na rozszerzenie działalności centrum handlowego, to warunkiem uznania wydatków związanych z tym zakupem za szkodę jest wykazanie, że centrum to mogło powstać zgodnie z prawem.

Jak wcześniej wskazano pozostałe elementy przedstawionego do potrącenia odszkodowania, tj. uiszczony podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste nie stanowią szkody, w tym związanej z przewlekłością obu postępowań administracyjnych. Skarżąca musiałaby bowiem te wydatki ponieść niezależnie od czasu trwania tych postępowań – także w razie ich zakończenia już na etapie pierwszej decyzji organu I instancji (niezależnie od tego czy byłaby ona pozytywna czy negatywna dla pozwanej), również w przypadku wzniesienia centrum handlowego w terminie planowanym przez skarżącą (wtedy ewentualnie w wyższej wysokości). Wobec braku podstaw do uznania, że odmowy udzielenia pozwolenia budowlanego (kolejne decyzje powódki) były niezgodne z prawem nie można też uznać, że pozwana poniosła szkodę w postaci konieczności ponoszenia opłat rocznych i podatku od nieruchomości (za czas przewlekłości obu postępowań administracyjnych) na skutek bezprawnego pozbawienia przez powódkę możliwości korzystania z gruntu zgodnie z przeznaczeniem, tj. wybudowania i wykorzystywania centrum handlowego. Brak jest bowiem przesłanek do stwierdzenia bezprawności takiego działania.

Z przedstawionych powyżej przyczyn należy uznać, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2014 r. w kwocie 1.108.980,32 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami zgodnie z wyliczeniem pozwu. Wobec tego zaś, że skarżąca nie wykazała istnienia wierzytelności przedstawionych do potrącenia ewentualnego, nie mogło dojść do wygaśnięcia powyższej wierzytelności powódki na podstawie art. 499 § 2 k.c.

Dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację jako pozbawioną uzasadnionych zarzutów.

Kosztami instancji odwoławczej obciążono skarżącą w myśl reguły wynikającej z art. 98 § 1 k.p.c., zaliczając na poczet tych kosztów wynagrodzenie pełnomocnika powódki w stawce minimalnej wynikającej z przepisów obowiązującego w dacie wniesienia apelacji 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.

(...)