

Sygn. akt I ACa 407/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Beata Wojtasiak
Sędziowie	:	SA Krzysztof Adamiak SA Elżbieta Borowska (spr.)
Protokolant	:	Justyna Stolarewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2020 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy O.**

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

z udziałem **(...) Spółce Komandytowej w W.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 1 lutego 2019 r. sygn. akt I C 507/18

**I. oddała obie apelacje;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

Gmina O. wniosła o zasądzenie od Banku (...) S.A. w W. kwoty 624.180,18 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 11 sierpnia 2016 r. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za okres od 9 czerwca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. nieruchomości oznaczonych jako działka: nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) - w wysokości 27083,02 zł, nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) - w wysokości 179.376,28 zł, nr(...) i nr (...) dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...)

- w wysokości 323.733,29 zł, nr (...) i nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) - w wysokości 93.987,59 zł. Podała, że pozwany Bank nabył prawo użytkowania wieczystego tych nieruchomości od (...) sp. z o.o. w W. na podstawie umowy z 9 czerwca 2016 r. w ramach przewłaszczenia ich na zabezpieczenie udzielonego kredytu.

Bank (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że nie posiada legitymacji procesowej biernej z uwagi na wejście w życie w dniu 22 sierpnia 2017 r. nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, z której art. 71 ust. 7 wynika, iż opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Nadto podał, że powódka korzysta ze swojego uprawnienia sprzecznie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz zasadami współżycia społecznego, albowiem pomimo świadomości (...) i jej poprzedników prawnych przez 14 lat sabotowała dokonanie zmiany MPZP, poprzez uniemożliwienie na terenie objętym umową realizacji inwestycji: wybudowania galerii handlowej. Zakwestionował także istnienie roszczenia we wskazanej wysokości, powołując się na nieskuteczne doręczenie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste na adres nieumocowanego do przyjmowania materialnoprawnych oświadczeń woli pełnomocnika użytkownika wieczystego, nie zaś na adres samego użytkownika wieczystego.

Wyrokiem z dnia 1 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanego Banku (...) S.A. w W. na rzecz powódki Gminy O. kwotę 624.180,18 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 42.010 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Gmina O. na podstawie umowy z 11 maja 1995 r. oddała na rzecz (...) Sp. z o.o. w O. w użytkowanie wieczyste nieruchomość, stanowiącą działkę gruntu nr (...) (akt notarialny Rep. A Nr (...)).

W dniach 26 marca oraz 30 marca 2012 r. (...) Sp. z o.o. w L. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki gruntu nr: (...) (akt notarialny Rep. A (...)) oraz nr: (...) (akt notarialny Rep. A (...)), będące własnością Gminy O., położone w O. przy ul. (...)/J., w celu realizacji inwestycji: budowa centrum handlowego. Teren, w skład którego wchodziły wymienione działki, objęty był ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w O. Nr (...) z dnia 26 lutego 1997 r., który przewidywał, że:

- działka nr (...) określona była zapisem U usługi ogólnomiejskie, zaś w części południowej zapisem (...) tzn., istniejąca baza produkcyjno – usługowa adaptowana,

- działka nr (...) określona była zapisem U, w części wschodniej zapisem (...) oraz (...) – tzn. ulica dojazdowa,

- działka (...) określona była zapisem U,

- działka nr (...) określona była w części północnej zapisem U, w części północnej – wschodniej zapisem (...) oraz (...) – zieleń izolacyjna,

- działka nr (...) określona była symbolem U,

- działka (...) była określona była symbolem U oraz wschodni jej fragment oznaczony był symbolem Z zieleń urządzonej oraz urządzenia sportu i rekreacji o charakterze publicznym oraz międzydzielnicowe ciągi piesze.

(...) Sp. z o.o. w L. zwróciła się do Prezydenta O. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia, polegającego na budowie centrum handlowego w O. przy ul. (...)/J.. Decyzją z 25 września 2012 r. Prezydent O. odmówił wyrażenia zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie centrum handlowego”. Wskazał, że planowana inwestycja nie jest możliwa z uwagi na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z 15 października 2012 r. Prezydent O. poinformował (...) Sp. z o.o., że przygotowuje wniosek o przystąpienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wskazany przez użytkownika wieczystego jako potencjalny teren inwestycyjny.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. decyzją z 6 listopada 2012 r. uchyliło decyzję Prezydenta O. z 25 września 2012 r i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania. W wyniku ponownego rozpoznania sprawy Prezydent O. w dniu 6 grudnia 2012 r. ponownie odmówił wyrażenia zgody na realizację przedsięwzięcia (budowa centrum handlowego). Ponownie wskazał, że obowiązujący plan dla przedmiotowego terenu przewiduje funkcję usług ogólnomiejskich i nie zawiera ustaleń umożliwiających lokalizację obiektów handlowych. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z 11 lutego 2013 r., uchyliło powyższą decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 11 kwietnia 2013 r. działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez (...) Sp. z o.o. w L. adwokat J. G. złożył wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nieruchomości stanowiących działki gruntu: nr(...)(Kw Nr (...)), nr (...) (Kw Nr (...)), nr (...) (Kw Nr (...)), Nr (...) (Kw Nr (...)) - z uwagi na zmianę ich wartości. Do wniosku dołączył operat szacunkowy oraz pełnomocnictwo z 15 stycznia 2011 r. udzielone przez Prezesa Zarządu D. D., które upoważniało adw. Ł. K., adw. J. G., adw. M. M. do reprezentowania wspólnie oraz osobno (...) Sp. z o.o. w L. oraz 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.

Gmina O. pismami z 9 maja 2013 r. wypowiedziała dotychczasową wysokość opłat rocznych ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. i jednocześnie zaproponowała wyższe opłaty, które miały obowiązywać od 1 stycznia 2014 r.: działka nr (...) w kwocie 48.118,37 zł, działka nr (...) w kwocie 318.697,66 zł, działki nr (...) w kwocie 575.176,63 zł, działki nr (...) w kwocie 166.987,66 zł. Pisma doręczono na adres pełnomocnika adw. J. G..

W związku z planowaną przez (...) Spółka z o.o. realizacją inwestycji – wybudowania centrum handlowego powierzchni sprzedaży 2.000 m<sup>2</sup>, spółka w dniu 1 sierpnia 2014 r. zawarła z Gminą O. umowy nr: (...), w których zobowiązała się do zrealizowania ze środków własnych prac polegających na zaprojektowaniu i wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej oraz zrealizowania inwestycji drogowej.

Rada Miasta O. uchwałą Nr (...) z 18 sierpnia 2014 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy N. i J. w O..

Wojewoda (...) w dniu 24 września 2014 r., stwierdził nieważność 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.

W dniu 25 września 2014 r. (...) Sp. z o.o. w L. w wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę inwestycji. Prezydent O. odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę z uwagi na niezgodność projektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wojewoda uchylił decyzję Prezydenta O. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Prezydent O. ponownie odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Decyzją z 23 października 2015 r. Wojewoda (...) - (...) uchylił w całości decyzję Prezydenta i zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę centrum handlowego wraz z infrastrukturą. Decyzja ta została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O., który wyrokiem z 12 kwietnia 2016 r. uchylił ją i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 3 marca 2017 r. oddalił skargę kasacyjną od wyroku WSA z 12 kwietnia 2016 r.

(...) Sp. z o.o. w W. i Bank (...) S.A. w W. w dniu 9 czerwca 2016 r. zawarli umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie, na podstawie której (...) Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługującej bankowi wynikającej z umowy kredytu, przeniósł na rzecz banku prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki gruntu: nr

(...). Postanowiono, że przedmiotowe nieruchomości pozostaną w posiadaniu zależnym (...) Sp. z o.o. przez cały okres zabezpieczenia, a spółka zobowiązała się ponosić wszelkie ciężary i koszty eksploatacji nieruchomości.

W dniu 26 października 2017 r. Bank (...) S.A. w W. i Tempo (...) O. Sp.k. w W. rozwiązały umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie i zawarły umowę zwrotnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości.

Pismami z 22 lipca 2016 r. Gmina O. poinformowała pozwanego Bank, że opłata roczna za 2016 r. naliczona proporcjonalnie od dnia nabycia gruntu, przy zastosowaniu stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 5% ustalonej dla poprzednika prawnego wynosi:

- odnośnie prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu nr (...) -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,

Jednocześnie wezwała Bank do uiszczenia w/w opłat w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Pozwany pisma otrzymał 28 lipca 2016 r.

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

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że roszczenie Gminy O. zasługiwało na uwzględnienie praktycznie w całości (za wyjątkiem nieznaczącej części roszczenia odsetkowego).

Wskazał, że w sprawie bezspornym jest, że pozwanemu Bankowi w okresie od 9 czerwca 2016 r. do 26 października 2017 r. przysługiwało prawo użytkowania wieczystego działek gruntu, stanowiących własność Gminy O.. Zgodnie zatem z art. 71 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym w okresie za który powódka żąda opłaty rocznej za użytkowanie nieruchomości) powódka miała prawo domagać się opłaty za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowania wieczyste. Powołując się na treść art. 238 k.c. oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego, stwierdził przy tym, iż właściciel może domagać się zapłaty opłaty jedynie w wysokości proporcjonalnej do czasu uprawnienia z tytułu użytkowania wieczystego.

Zwrócił także uwagę, że choć na podstawie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z 20 lipca 2017 r., do art. 71 dodany został ustęp 7, zgodnie z którym w przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, tym niemniej przepis ten znajduje zastosowanie dopiero od dnia jego wejścia w życie tj. od 23 sierpnia 2017 r. w stosunku do opłat rocznych należnych na przyszłość.

Sąd wskazał również, że doszło do skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, albowiem pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu zostało doręczone adw. J. G., który na mocy udzielonego mu pełnomocnictwa był uprawniony do reprezentowania (...) Spółka z.o.o. w L., a zatem i do odbioru korespondencji kierowanej do spółki (art. 98 k.c.). Doręczenie więc wypowiedzenia, zawierającego ofertę nowej opłaty, pełnomocnikowi spółki było prawnie skuteczne, a nowo ustalona wysokość opłaty rocznej nie została

zakwestionowana. Tym samym pozwany Bank zobowiązany był zapłacić na rzecz powódki opłatę roczną za okres od 9 czerwca 2016r. do 31 grudnia 2016 r. w łącznej kwocie 624.180,18 zł.

Dodatkowo Sąd zwrócił uwagę, że prawo użytkowania wieczystego ma charakter odpłatny i każdy użytkownik wieczysty stosownie do art. 238 k.c. ma obowiązek wobec właściciela świadczenia opłat rocznych. Pozwany bank nabył zaś prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w celu zabezpieczenia przysługującej mu wierzytelności z tytułu kredytu, a nie w celu zrealizowania określonej inwestycji. Miał też świadomość, że żadna inwestycja nie jest rozpoczęta, a nawet nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego na to pozwalający. Obecnie zatem nie może skutecznie powoływać się na fakt, iż Gmina O. nie uchwaliła w odpowiednim czasie planu zagospodarowania przestrzennego.

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 98 k.p.c.

***Apelację od tego wyroku wniósł pozwany Bank, który zarzucił Sądowi I instancji naruszenie:***

1) art 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. przez pominięcie dowodów z przesłuchania świadków: J. M. i A. S. - na okoliczności deklaracji powódki dotyczących terminu uchwalenia MPZP, wskazywania powódce na liczne nieprawidłowości i wadliwości, które skutkować będą uchyleniem MPZP, wiedzy powódki o (...) S.A. O. sp.k., braku możliwości realizowania planów inwestycyjnych przez okres przeszło 6 lat, braku doręczenia zmiany wysokości opłaty rocznej, które to dowody potwierdzały, że powódka dopuściła się nadużycia prawa podmiotowego poprzez domaganie się uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy uporczywie uniemożliwiał (...) O. rozpoczęcie inwestycji, poprzez brak uchwalenie zmian do MPZP;

2) art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste zostało dokonane skutecznie, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż wypowiedzenie nie zostało doręczone (...) O., a pełnomocnikowi nieuprawnionemu do odbierania oświadczeń wywołujących skutki materialnoprawne;

3) art. 5 k.c. polegające na wadliwym przyjęciu, że

- dochodzenie roszczenia z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste nie stanowi nadużycie prawa, pomimo że Gmina żąda spełnienia roszczenia wzajemnego w sytuacji, gdy sama nie spełniała świadczenia względem (...) O., tj. uniemożliwiała realizację inwestycji na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste,

- skoro ustawodawca nie wprowadził terminu uchwalenia zmiany MPZP, zatem brak jego uchwalenia przez 14 lat, przy jednoczesnym żądaniu uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, nie może stanowić nadużycia prawa podmiotowego,

- pozwany nie może powołać się na nadużycie przez Gminę prawa, jako iż to (...) O., planował zrealizować inwestycję na nieruchomości,

4) art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 98 k.c. przez wadliwą wykładnię pełnomocnictwa udzielonego adw. J. G. i przyjęcie, że był on uprawniony do obioru materialnoprawnych oświadczeń skierowanych do spółki, tj. wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;

5) art. 78 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędne przyjęcie, że wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste zostało skutecznie dokonane;

6) art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez przyjęcie, że Bank jest obowiązany do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste za okres od 9 czerwca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., mimo tego, że 1 stycznia 2016 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości był (...) O.;

7) art. 378 § 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. przez pozbawienie możliwości obrony swoich praw interwenienta ubocznego.

Wnosił o zmianę wyroku i oddalenie powództwa. Domagał się także dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z zeznań J. M. i A. S..

**Tożsamej treści apelację wniosła interwenientka uboczna po stronie pozwanego (...) S.A. O. sp.k. w W..**

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.**

W pierwszej kolejności rozważenia wymagał najdalej idący spośród sformułowanych w apelacjach zarzutów, a mianowicie podniesiony przez pozwanego zarzut nieważności postępowania z przyczyny określonej w art. 379 pkt 5 k.p.c., tj. z uwagi na pozbawienie możliwości obrony swoich praw interwenienta ubocznego.

Wyjaśnić zatem należy, że celem interwencji ubocznej jest umożliwienie wstąpienia do toczącego się procesu osobie trzeciej, pozostającej poza nim, ale zainteresowanej jego wynikiem dlatego, że zapadłe w tym procesie orzeczenie może w jakimś zakresie dotknąć jej sfery prawnej (art. 76 k.p.c.). Udział tej osoby w procesie nie jest konieczny, ale przez wstąpienie do procesu uzyskuje ona możliwość obrony swoich praw oraz staje się „pomocnikiem” strony, do której przystąpiła, dążąc do uzyskania orzeczenia korzystnego zarówno dla strony, jak i dla siebie oraz „kontrolując” czy strona prowadzi sprawę właściwie, co (...) ma szczególne znaczenie w ewentualnym przyszłym procesie regresowym między interwenientem a stroną, do której przystąpił (J. Jodłowski (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 1, red. J. Jodłowski, K. Piasecki, s. 176, 177; W. Siedlecki, Zarys postępowania..., s. 125, 126).

W związku z tym zwrócić należy uwagę, że w rozpoznawanej sprawie, na mocy zarządzenia z dnia 8 października 2018 r. (...) S.A. O. sp.k. w W. została poinformowana o możliwości przystąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (k. 212). W efekcie spółka ta zgłosiła interwencję dopiero w dniu 9 stycznia 2019 r. (k. 316) wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych – opłaty sądowej od interwencji (k. 330). Następnie zarządzeniem z dnia 22 stycznia 2019 r. została wezwana przez Sąd do uzupełnienia braków formalnych interwencji ubocznej oraz złożenia dokumentacji obrazującej sytuację finansową i majątkową spółki (k. 400). Dokumenty te spółka przesłała w dniu 19 lutego 2019 r. (k. 411), zaś postanowieniem z dnia 1 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zwolnił (...) S.A. sp.k. od opłat sądowych od interwencji i od apelacji (k. 475). Oznacza to zaś, że nieopłacona pierwotnie interwencja nie mogła wywołać skutków procesowych do czasu uzupełnienia braków formalnych (w tym fiskalnych). Doszło do tego dopiero z dniem 1 marca 2019 r., a zatem prawie po upływie miesiąca od wydania wyroku w sprawie (5 lutego 2019 r.).

W judykaturze, za aprobatą doktryny, utrwalony jest zaś pogląd, że interwenient uboczny może podejmować tylko te czynności, które w stadium, w którym przystępuje do sprawy są dopuszczalne dla strony do której przystąpił. Skoro zatem (...) S.A. O. sp.k. weszła w prawa interwenienta ubocznego na etapie tzw. postępowania międzyinstancyjnego, zatem wszelkie zarzuty odnoszące się do jej udziału, czy w zasadzie jego braku, na etapie postępowania przed Sądem I instancji są całkowicie chybione i jako takie nie mogą odnieść oczekiwanych przez skarżącą skutków prawnych. Przewidziane w art. 379 pkt 5 k.p.c. pozbawienie strony możliwości obrony jej praw polega bowiem na tym, że strona na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej nie brała udziału w całym postępowaniu lub jego znacznej części. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie (...) S.A. O. sp.k. na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie weszła w prawa interwenienta ubocznego, a jej brak działania na tym etapie nie był wynikiem uchybień procesowych sądu.

Przechodząc do dalszych rozważań, przede wszystkim należy przypomnieć, że stosownie do brzmienia art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Bezsprzecznie obowiązek ten jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje. Początek tego trwania wyznacza data powstania prawa użytkowania

wieczystego, zaś w wypadku ich zbycia praw, zbywcę obciąża obowiązek uiszczenia jedynie opłaty za czas trwania jego prawa i nie obejmuje okresu, w którym prawo to przysługiwało już nabywcy. W stanowisku jednolicie przyjmowanym w orzecznictwie, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego podlegała proporcjonalnemu podziałowi między zbywcę i nabywcę tego prawa. (por. wyrok SN z 25.11.2010 r., I CSK 692/09, OSNC Nr (...), poz. 45. uzasadnienie do wyroku SN z 30.9.2015 r., I CSK 760/14, L.; uzasadnienie do wyroku SN z 28.11.2014 r., I CSK 735/13, L.; wyrok SN z 12.2.2014 r., IV CSK 284/13, L.; wyrok SA w Warszawie z 22.11.2013 r., I ACa 981/13, L.; wyrok SA w Warszawie z 31.1.2013 r., VI ACa 804/11, L.). Za tym rozwiązaniem powołano kilka argumentów, w tym przede wszystkim podzielny charakter świadczenia z tytułu opłaty oraz okoliczność, że stanowi ona wynagrodzenie (ekwiwalent) za korzystanie z nieruchomości. Zasada proporcjonalnego podziału opłaty znajdowała także zastosowanie, jeśli doszło do zbycia użytkowania wieczystego przed uiszczeniem opłaty. Z powyżej przytoczonych względów, biorąc pod uwagę, że w spornym okresie czasu, tj. od 9 czerwca 2016 r. do 26 października 2017 r., to Bank (...) S.A. w W. pozostawał użytkownikiem wieczystym gruntu, to także ten bank zobowiązany był uiszczać na rzecz powodowej Gminy opłaty w wysokości zasądzonej przez Sąd I instancji w zaskarżonym wyroku.

Zaznaczyć przy tym należy, że tryb postępowania dla aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości regulują przepisy art. 77 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.). Wynika z nich, że aktualizacja opłaty rocznej i samo wszczęcie postępowania w tej sprawie mogą zostać dokonane zarówno z urzędu - przez samego właściciela, jak i na wniosek użytkownika wieczystego. Z kolei stanowiąca podstawę ustalania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wartość nieruchomości gruntowej, określana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Według art. 71 ust. 4 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Po upływie terminu do jej zapłaty właścicielowi gruntu na ogólnych zasadach (art. 481 k.c.) przysługuje roszczenie o zapłatę ustawowych odsetek za czas opóźnienia.

W związku z tym zwrócić należy uwagę, że z okoliczności niniejszej sprawy bezspornie wynika, że „postępowanie aktualizacyjne” zostało wdrożone z inicjatywy (...) Sp. z o.o. w L., w imieniu której adw. J. G. złożył wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nieruchomości stanowiących działki gruntu: nr (...) (Kw Nr (...)), nr(...) (Kw Nr (...)), nr (...) (Kw Nr (...)), Nr(...) (Kw Nr (...)) - z uwagi na zmianę ich wartości. Pełnomocnik pozwanej do wniosku dołączył stosowne pełnomocnictwo (udzielone także adwokatom: Ł. K. i M. M.). Na skutek tego wniosku zastępca dyrektora Urzędu Miasta O. 9 maja 2013 r. wypowiedział dotychczasową wysokość opłat rocznych ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. i jednocześnie zaproponował jednocześnie wyższe opłaty, które miały obowiązywać od 1 stycznia 2014 r. Pisma tej treści zostały wysłane na wskazany we wniosku adres pełnomocnika, tj. kancelarii adwokackiej adw. J. G.. Zaznaczyć przy tym należy, że z treści udzielonego mu pełnomocnictwa wynikało umocowanie, m. in., do składania w imieniu i na rachunek spółki (...) Sp. z o.o. w L. 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 przed Sądem Najwyższym oraz w postępowaniach zabezpieczających i egzekucyjnych, we wszystkich sprawach. Jak słusznie zatem przyjął Sąd Okręgowy, treść pełnomocnictwa jednoznacznie wskazuje, iż jego zakres upoważniał adw. J. G. do działania w imieniu spółki w pełnym zakresie. Było to więc pełnomocnictwo ogólne, które – zgodnie z art. 90 k.c. – obejmowało umocowanie do czynności zwykłego zarządu, w ramach którego mieści się także odbiór korespondencji kierowanej do mocodawcy. Wobec powyższego za bezzasadny należy uznać zarzut skarżącej kwestionujący fakt skutecznego wypowiedzenia stawki dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Oznacza to zaś, że wypowiedzenie stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego miało miejsce w maju 2013 r. i od 1 stycznia 2014 r. obowiązywała nowa opłata za użytkowanie wieczyste. Tym samym pozwany Bank nabywając prawo użytkowania wieczystego gruntu w 2016 r. winien był we własnym zakresie uzyskać informację, jakiej wysokości opłatę za użytkowanie wieczyste powinna wnieść w 2016 r. oraz latach kolejnych. Jak bowiem wspomniano wcześniej, obowiązek uiszczenia przez użytkownika wieczystego opłaty rocznej przez czas trwania jego

prawa wynika bezpośrednio z ustawy kodeks cywilny i to na pozwanym spoczywał obowiązek wniesienia opłat za okres trwania użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości.

Sytuacji tej nie zmienia fakt dodania nowelizację z dnia 20 lipca 2017 r. do ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisu art. 71 ust. 7, który stanowi, że w przypadku, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Przepis ten wprowadził więc zasadę, że opłatę roczną wnosi w całości osoba będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który opłata obowiązuje.

Przepis ten jednak nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r., poz. 1509) zmienione przepisy stosuje się jedynie do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Tymczasem, sprawa niniejsza jest sprawą o zapłatę, a nie sprawą toczącą się w trybie przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a nadto zobowiązanie do zapłaty przez pozwanego opłat za użytkowanie wieczyste powstało przed wejściem w życie art. 71 ust. 7. Nadto zgodnie z art. 3 k.c. ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Ustawa zmieniająca nie zawierała innych przepisów przejściowych, nadto z celu ustawy nie wynika, aby miała ona działać z mocą wsteczną. W ocenie Sądu Apelacyjnego omawiany przepis ma zastosowanie wyłącznie do opłat rocznych, które staną się wymagalne po wyjściu w życie omawianej regulacji prawnej, tj. po 1 września 2017 r.

Chybiony jest również zarzut apelacji dotyczący rzekomego naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 5 k.c.

W związku z tym podkreślić należy, że żądanie właściciela gruntu zasądzenia pełnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie zawsze korzysta z ochrony prawnej i w indywidualnych okolicznościach sprawy może być uznane za nadużycie prawa podmiotowego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., I KKN 1516/99, OSNC 2003, nr 2, poz. 23, z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02, Mon. Prawn. 2002, nr 19). Wobec tego zauważyć należy, że w niniejszej sprawie to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania okoliczności, z których wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Tymczasem pozwany nadużycia prawa podmiotowego powodowej Gminy dopatrywał się w ograniczeniu wykonywania prawa użytkowania wieczystego spółce (...), podnosząc że właściciel nie może domagać się zapłaty opłat rocznych, w sytuacji gdy użytkownik wieczysty nie może faktycznie i to bez swej winy korzystać z gruntu. W swoich argumentach pominął fakt, że niniejsze postępowanie dotyczy opłaty za okres, w którym to nie spółka (...), ale właśnie (...) S.A. był użytkownikiem wieczystym gruntu. W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego nie zostało zaś wykazane, aby właśnie w objętym żądaniem pozwu okresie czasu, pozwany Bank nie mógł korzystać z gruntu oddanego jego w wieczyste użytkowanie w sposób zgodny z przeznaczeniem nieruchomości. Wręcz przeciwnie wszystkie dowody zebrane w sprawie wskazują, że w okresie od 9 czerwca 2016 r. do 26 października 2017 r., nie miały miejsca jakiegokolwiek – zależne od powoda – zmiany w sposobie użytkowania przedmiotowych nieruchomości. Oznacza to zaś, że Bank w żaden sposób nie wykazał, aby pozbawiono go wykonywania uprawnień nabytych w drodze umowy przewłaszczenia z dnia 9 czerwca 2016 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego, ustalone w sprawie okoliczności nie uzasadniały zatem wniosku, że żądanie opłaty rocznej od pozwanego, jako użytkownika wieczystego może być zakwalifikowane jako nadużycie prawa.

W tym kontekście odnieść się należało także do zarzutu naruszenia art 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. przez pominięcie dowodów z przesłuchania świadków J. M. i A. S.. Przede wszystkim wyjaśnić trzeba, że zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu mogą być wyłącznie fakty mające istotne znaczenie w świetle podstawy faktycznej i prawnej sprawy. Sąd może pominąć środki dowodowe jeśli zostały sporne okoliczności zostały już dostatecznie wyjaśnione lub jeśli strona powołuje je jedynie dla zwłoki (art. 217 § 3 k.p.c.).

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy oddalając wnioski dowodowe pozwanego wskazał wyjaśnił przyczyny pominięcia tych dowodów. Stanowisko to jest w pełni uzasadnione, zważywszy na sformułowane przez pozwanego tezy dowodowe. Słusznie zauważył, że w zasadzie cały materiał dowodowy niezbędny do rozpoznania sprawy znajduje się w



dokumentach przedłożonych przez strony. Nadto zaznaczyć należy, że fakty, które miały być wykazane tym dowodem dotyczyły relacji/ustaleń pomiędzy Gminą O. a (...) S.A. O. sp.k. Nie dotyczyły zatem w żadnej mierze pozwanego Banku, co oznacza że przeprowadzenie tego dowodu, byłoby obojętne dla wyników niniejszej sprawy, w której stroną pozwaną był Bank (...) S.A., nie zaś (...) S.A. O. sp.k. Z tych też względów także Sąd Apelacyjny uznał za niezasadne przeprowadzanie omawianego dowodu.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia apelacji, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego postanowił zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265), tj. stosownie do wyniku sprawy.

(...)