

Sygn. akt V ACa 439/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SA Robert Obrębski (spr.)

Protokolant: Katarzyna Iwanicka

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko (...) spółce akcyjnej (...) spółce komandytowej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 grudnia 2018 r., sygn. akt II C 915/18

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) spółki akcyjnej (...) spółki komandytowej w W. na rzecz Gminy O. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Robert Obrębski Przemysław Kurzawa Edyta Jefimko

Sygn. akt VA Ca 439/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 czerwca 2018 r. Gmina O. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od (...) spółki komandytowej w W., która w toku procesu zmieniła nazwę na (...) spółka komandytowa w W., kwoty 484800,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek wskazanych w pozwie w pierwszej połowie 2016 r., czyli za okres, w którym pozwana była użytkownikiem wieczystym wskazanych w pozwie nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa ze względu na wygaśnięcie należności określonej pozwem wskutek dokonania przez pozwaną czynności potrącenia własnej wierzytelności wobec powoda z tytułu naprawienia szkody, której pozwana miała doznać wskutek niewywiązania się powoda z ustawowej powinności uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położone są wskazane w pozwie nieruchomości, poprzez uwzględnienie ich przeznaczenia na wielkopowierzchniowe centrum handlowe, które miało być wzniesione przez

pozwaną na tym obszarze, polegającej na utracie przez stronę pozwaną zaliczki wpłaconej na rzecz kontrahenta oraz spodziewanych korzyści z komercyjnego wynajmowania powierzchni handlowych, które miały w tym centrum powstać, lecz nie zostały wybudowane z tej przyczyny, ewentualnie ze względu na nadużycie przez powoda prawa podmiotowego w stosunku do pozwanej, której zamiary związane z realizacją tej inwestycji były powodowi znane, potwierdzone bowiem zostały dwiema umowami o towarzyszącym tylko charakterze, zrealizowanymi przez pozwaną, która miała podstawy do liczenia na to, że w przewidywanym terminie, nie zaś dopiero w 2017 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tych terenów zostanie przyjęty i pozwoli na wzniesienie tego centrum i uzyskiwanie przez pozwaną dochodów w podanego źródła.

Wyrokiem z 11 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie pozwu poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 484800,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi do 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 10800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na podstawie dowodów z dokumentów Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem działek nr(...), pozostających w stosunku użytkownika wieczystego, które ustanowione zostało na rzecz poprzedniego użytkownika, wobec którego wypowiedziana również została skutecznie opłata z tytułu ich użytkowania, w wysokości, która nie była kwestionowana od początku stycznia 2014 r. Ustalono też, że pismem z 14 kwietnia 2016 r. powód wzywał pozwaną do zapłaty obowiązującej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych działek, ostatecznie ze okres do 1 stycznia do 9 czerwca 2016 r., czyli do momentu ich przewłaszczenia na rzecz Banku (...) w W. w ramach zabezpieczenia.

Według ustaleń Sądu Okręgowego, wyrokiem z 1 grudnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku oddalił apelację strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie, którym na rzecz powoda zasądzona od pozwanej została opłata za użytkowanie wieczyste tych samych działek w za rok 2014 r., jak również że wyrokiem z tej samej daty Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie, którym oddalone zostało powództwo dotyczące tej samej opłaty za 2015 r. z powodu nadużycia przez powoda prawa związanego z jej dochodzeniem na drodze sądowej. Za zasadny Sąd Apelacyjny w wyroku z tej daty uznał zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 k.c. przez oddalenie powództwa na podstawie tego przepisu. Sąd Okręgowy też ustalił, że pismem z 15 stycznia 2018 r. pozwana bezskutecznie zwracała się do strony powodowej o odroczenie terminu zapłaty opłaty z tego samego tytułu za lata 2014 – 2016 r.

Oceniając ustalone okoliczności Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w całości na gruncie art. 238 k.c. i art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami ze względu na niewywiązanie się pozwanej z obowiązku regulowania opłaty za prawie całą pierwszą połowę 2016 r., także co do odsetek należnych od końca pierwszego kwartału, które też należało zasądzić zgodnie z żądaniem pozwu. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględniania zarzutu potrącenia. Uznał bowiem z jednej strony, że koniecznym warunkiem dokonania potrącenia wierzytelności znajdującej podstawę w art. 417¹ § 3 k.c. było jednak uzyskanie przez pozwaną prejudycjalnego stwierdzenia, że przy uchwalaniu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego podane działki doszło do przewlekłości postępowania administracyjnego, który nie został przez pozwaną pozyskany i przedstawiony w tej sprawie. Z drugiej strony natomiast Sąd Okręgowy wskazał, że strona pozwana nie wykazała, aby zaniechanie jego uchwalenia do 2017 r. przez powoda miało charakter bezprawny oraz by między tym zaniechaniem a doznaniem przez pozwaną szkody z tej przyczyny wystąpił adekwatny związek przyczynowy. Sąd Okręgowy nie dopatrzył się też podstaw do uznania, by dochodzenie należnej opłaty za użytkowanie wieczyste spornych działek stanowiło ze strony powoda przejaw nadużycia prawa podmiotowego z art. 238 k.c. O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 71 ust. 4 w zw. z art. 481 § 1 k.c. O kosztach procesu rozstrzygnął natomiast zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy z art. 98 k.p.c. i przy zastosowaniu § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana, która zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 217 § 1 i w zw. z art. 227, art. 233 § 1 i art. 278 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny dowodów, pominięcie dopuszczenia większości z nich, w tym opinii biegłego w celu ustalenia wysokości straty pozwanej z wynajmowania lokali użytkowych w planowanym centrum handlowym, które nie powstało w terminie z przyczyn obciążających powoda, jak też niedokonanie istotnych w tym zakresie ustaleń w uzasadnieniu zaskarżonego

wyroku w ramach orzekania o zarzucie potrącenia w sposób uniemożliwiający przeprowadzenie jego instancyjnej kontroli, a ponadto naruszenie art. 5 k.c. poprzez bezpodstawne uznanie, że powód nie nadużył w tej sprawie swojego prawa podmiotowego w ramach dochodzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję, która nie została z jego winy oddana do użytku w planowanym terminie, jak również sprzeczne z art. 417¹ § 3 k.c. uznanie, że konieczne było uzyskanie przez stronę pozwaną prejudycjalnego rozstrzygnięcia w postępowaniu administracyjnym o przewlekłości czynności zmierzających do uchwalenia przez powoda zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sporne działki, poprzez niedostrzeżenie, że podstawę prawną roszczenia przedstawionego do potrącenia stanowił art. 417¹ § 4 k.c. z tego powodu, że chodziła o zaniechanie legislacyjne, nie zaś przewlekłość typowego postępowania administracyjnego, a ponadto nietrafne przyjęcie, że wypowiedzenie poprzedniej wysokości opłaty dokonane wobec adwokata J. G. było skuteczne, sprzeczne z art. 65 w zw. z art. 98 k.c. i art. 78 ust. 1 i 2 powołanej ustawy. Na podstawie art. 380 k.p.c. pozwana wnosiła o przeprowadzenie wszystkich czynności dowodowych w celu dokonania ustaleń dotyczących podstawy faktycznej roszczenia, które zostało przedstawione do potrącenia, w tym przesłuchanie świadków oraz dopuszczenie dowodu ze wskazanej opinii biegłego sądowego. Na podstawie opisanych skrótowo zarzutów pozwana wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami procesu za obie instancje poniesionymi przez skarżącą, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wnosił o jej oddalenie oraz o obciążenie skarżącej całością poniesionych przez powoda kosztów postępowania przed Sądem Apelacyjny według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, pomimo częściowej zasadności zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy ar. 417⁽¹⁾ § 3 k.c. poprzez zastosowanie tego przepisu przy ocenie zasadności zarzutu potrącenia, który należało ocenić pod kątem przesłanek określonych art. 417⁽¹⁾ § 4 k.c. Nieuchwalenie przez powoda miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wpisanie w jego treści, że obszar obejmujący działki pozostające w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej jest przeznaczony pod inwestycję podlegającą na budowie oraz oddaniu do użytku wielkopowierzchniowego centrum handlowego, przyrównać można bowiem w większym stopniu do zaniechania legislacyjnego niż typowej kategorii przewlekłości postępowania administracyjnego. Uchwalenie takiego planu zbliżone jest w każdym razie do przyjęcia aktu legislacyjnego niż wydania typowej decyzji administracyjnej. Nie można było więc o strony pozwanej, na potrzeby oceny zasadności zarzutu potrącenia, wymagać przedstawienia w tej sprawie orzeczenia sądu administracyjnego stwierdzającego przewlekłość tego rodzaju czynności, które zmierzają do wydania przez właściwy organ samorządu terytorialnego miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego albo też do jego zmiany w sposób nakazany przepisami, na które powoływała się strona pozwana w tej sprawie.

Wskazane uchybienie Sądu Okręgowego nie pozwalało z drugiej strony na uznanie zasadności zarzutu potrącenia. Trafnie bowiem Sąd Okręgowy w tym zakresie uznał, że roszczenie przedstawione do potrącenia nie zostało przez pozwaną wykazane z innych przyczyn niż brak prejudykatu wskazanego przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, które w pozostałych jego elementach było prawidłowe, również w odniesieniu do okoliczności, które w tym zakresie należało ustalić oraz czynności dowodowych, które należało też w tym samym zakresie przeprowadzić i ocenić.

Przede wszystkim należy więc podnieść i wyeksponować, że nie zostało w tej sprawie przez stronę pozwaną wykazane, aby wprowadzenie wskazanej zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed 2017 r., w którym została ona finalnie przyjęta, miało charakter bezprawny, również w rozumieniu przyjętym w art. 417 k.c., a tym samym także w odniesieniu do art. 417¹ § 4 k.c. Z żadnego bowiem przepisu nie wynikało, a jakim terminie strona powodowa jest zobowiązana do wprowadzenia takich zmian do tego planu. Tej treści obowiązek nie został ponadto nałożony na powoda w żadnej umowie, do zawarcia których faktycznie pomiędzy stronami doszło w 2014 r. na potrzeby zrealizowania przez stronę pozwaną inwestycji towarzyszących planowanemu

urządzeniu centrum handlowego na spornych działkach. Z umów tych wynika natomiast, że stronie powodowej takie zamiary były znakomicie znane. Żadna ze stron nie zadbała jednak o to, aby choćby w jednej ze wskazanych umów został określony termin, w którym powód miałby wprowadzić wskazane zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji, gdy brak takiej zmiany do 2017 r. nie naruszał ani przepisów prawa, ani też postanowień umów łączących strony, nie sposób było uznać, aby tego rodzaju zaniechanie ze strony powoda miało charakter bezprawny, a tym samym aby mogło stanowić element wyjściowy podstawy faktycznej wiarygodności przedstawionej przez stronę pozwaną do potrącenia. Bezprawność działania powoda stanowi bowiem konieczną przesłankę odpowiedzialności cywilnej, również przewidzianej art. 417¹ § 4 k.c. Brak tej bezprawności przesądzał więc a limine od bezzasadności roszczenia przedstawionego do potrącenia i powodował, że nie zachodziła w tej sprawie potrzeba prowadzenia obszernego postępowania dowodowego w celu ustalenia okoliczności związanych z rodzajem i zakresem kwotowym szkody, na doznanie której powoływała się strona powodowa poprzez ich podniesienie oraz wykazanie szerokiej inicjatywy dowodowej, również w apelacji. Już z podanej przyczyny przeprowadzenie tych czynności należało uznać za zbędne. Ustalenie w każdym razie straty pozwanej i wymiaru korzyści, których pozwana mogła się spodziewać z wynajmowania lokali użytkowych w planowanym centrum, nie mogło bowiem przesądzić o bezprawności opisanego zaniechania po stronie powoda, który z tego powodu nie mógł zostać pociągnięty odpowiedzialności związanej z naprawieniem tej szkody.

Uzupełniając argumentację Sądu Okręgowego, należy ponadto wskazać, że strona pozwana przyjęła istotnie wadliwą strategię dowodową zmierzającą do wykazania podstawy faktycznej roszczenia przedstawionego do potrącenia. Nie wdając się w szczegółowe rozważania na ten temat, mają one bowiem charakter tylko uzupełniający, mając ponadto na uwadze uwarunkowania czasowe tej inwestycji, z niewykonania w terminie której pozwana wywodziła to roszczenie, poprzestać tylko na leży na podniesieniu, że warunkiem wyjściowym czynienia w tym zakresie bardziej szczegółowych ustaleń co do utraconych zwłaszcza z tej przyczyny korzyści było udowodnienie, że w pierwszej połowie 2016 r. realne było ukończenie przez pozwaną tej inwestycji w stopniu pozwalającym na jej konsumowanie poprzez uzyskiwanie dochodów z wynajmowania oddanych do użytku pomieszczeń użytkowych w planowanym centrum handlowym. Strona pozwana nie wystąpiła jednak z właściwą w tym zakresie inicjatywą dowodową poprzez zgłoszenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii właściwego w tym zakresie biegłego, lecz skupiła się przedwcześnie na próbie wykazania tego rodzaju dowodem wysokości potencjalnego czynszu z bliżej niesprecyzowanych pomieszczeń handlowych. Popołniony we wskazanym zakresie został typowy błąd logiczny w zakresie ustalenia kolejności czynności inwestycyjnych oraz ich zlokalizowania w czasie. Ogólne spojrzenie na rodzaj okoliczności, na których pozwana oparła zarzut potrącenia oraz na terminarz zdarzeń, do których się w tej sprawie, w tym w apelacji, odwoływała, nie pozwalał na przyjęcie, aby już w pierwszej połowie 2016 r. mogło dojść do oddania opisanych lokali do użytku w takim wymiarze, który by uzasadniał przyjęcie, aby nieprzyjęcie przez powoda przed 2017 r. opisanych w apelacji zmian w planie zagospodarowania obszaru obejmującego sporne działki mogło stanowić adekwatną przyczynę doznania przez pozwaną opisanej w niej szkody. Dokonanie w tym zakresie ustaleń na korzyść pozwanej na podstawie właściwych opinii biegłych mogłoby dopiero stanowić punkt wyjścia dla ustalenia jej wysokości. Wnioski dowodowe, które zostały w apelacji ponowione na podstawie art. 380 k.p.c., były więc nie tylko bezprzedmiotowe ze względu na brak przesłanki bezprawności działania strony powodowej, lecz również przedwczesne we wskazanym znaczeniu. Trafnie więc Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie przedstawione do potrącenia nie zostało w tej sprawie wykazane.

Za bezzasadny został ponadto uznany zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu przez Sąd Okręgowy na korzyść strony pozwanej na tle okoliczności podniesionych w apelacji, dotyczących niewprowadzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opisanych w niej zmian przez powoda jako podmiot w tym zakresie jedynie uprawniony, lecz działający legalnie. Strona pozwana była zresztą tego w pełni świadoma. W apelacji wręcz przyznawała, że tego rodzaju działanie nie naruszało ani prawa, ani umów, które pomiędzy stronami zostały zawarte w 2014 r. W ten sposób też argumentowała zasadność zarzutu nadużycia prawa przez powoda, w stosunku do którego nie mogła wywieść skutecznie żadnych własnych roszczeń, ponad zarzut nadużycia prawa przy dochodzeniu opłaty za pierwsze miesiące 2016 r., podobnie jak za wcześniejsze lata 2014 – 2015 r., w zakresie których o zasadności roszczeń z art. 238 k.c. przesądził Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokami wydanymi w dniu 1 grudnia 2017 r. w osobnych dwóch sprawach pod sygn. IA Ca 279/16 oraz IA Ca 193/1, w których oceniał także

zasadność zarzutu nadużycia przez powoda wskazanego prawa podmiotowego, w obu wypadkach na niekorzyść strony pozwanej. Na potrzeby niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny w pełni przychylił się do argumentacji, która w tym zakresie została zaprezentowana w uzasadnieniach powołanych wyroków Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, który podnosił, że po stronie powoda nie było świadomego działania ukierunkowanego na to, aby pozwana nie mogła zrealizować planowanej inwestycji, w zwłaszcza czynności faworyzujących inwestycję konkurentów na rynku (...). Poza sporem bowiem pozostaje, że wskazana zmiana w planie zagospodarowania obszaru obejmującego działki pozostające w użytkowaniu wieczystym pozwanej została przyjęta w terminie oczekiwanym przez skarżącą. Nie była jednak skuteczna z przyczyn niewskazujących na złą wolę powoda, lecz na uchybienia w zakresie uchwała tych zmian. Dodać tylko należy, że w sytuacji, gdy strony nie dokonały ustalenia terminu wprowadzenia takiej zmiany w zawartych umowach, pozwana powinna była się liczyć z tym, że ich zrealizowanie może zostać rozłożone w czasie albo że może się okazać nieskuteczne na gruncie norm administracyjnych i stosownych procedur, stosowanych przed podmiot podlegający przepisom dotyczącym dyscypliny finansów publicznych. Jako profesjonalnych inwestor pozwana powinna była zadbać o dokonanie stosownych ustaleń w podanym zakresie ze skutkiem pozwalającym na dochodzenie zasadnych roszczeń, na których oparty został bezzasadny z innych przyczyn zarzut potrącenia. Brak tego rodzaju ustaleń nie może jednak uzasadniać zarzutu nadużycia prawa przez podmiot, który pozyskał środki, także z tytułu należnych opłat za użytkowanie wieczyste gruntów komunalnych, przeznacza na realizację celów związanych z zaspokajaniem potrzeb lokalnej społeczności. Realizując własne uprawnienie pozwalające na pozyskanie takich środków strona powodowa nie nadużyła więc własnego prawa podmiotowego. Odmienne stanowisko skarżącej nie mogło z tej przyczyny zyskać aprobaty, także ze strony Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

Zarzut bezskutecznego wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania tych działek, na których pozwana miała wnieść inwestycję opisaną w apelacji, także w zakresie udziału w tych czynnościach adwokata J. G. (2), można zaś uznać za oczywiście bezzasadny już z racji przesądzenia o jego bezzasadności w postępowaniach zakończonych przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokami z 1 grudnia 2017 r., które w tym zakresie korzystają również z prekluzji stanu faktycznego. W sprawie niniejszej strona pozwana nie przedstawiła natomiast żadnych nowych faktów i dowodów w celu wykazania zasadności tego zarzutu.

Oddalenie apelacji uzasadniało obciążenie pozwanej kosztami procesu poniesionymi w postępowaniu apelacyjnym przez powoda. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia powołanego przez Sąd Okręgowy na rzecz powoda od pozwanej Sąd Apelacyjny zasądził kwotę 8100 zł tytułem zwrotu kosztów, które strona powodowa poniosła w postępowaniu odwoławczym. Złożyła się na nią minimalna stawka za udział po stronie czynnej zawodowego pełnomocnika w wysokości właściwej dla rodzaju sprawy oraz podanej w treści apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski Przemysła Kurzawa Edyta Jefimko