

**Sygn. akt: I C 278/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2020 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym: Przewodniczący sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy O.**

przeciwko (...) **Spółce Komandytowej z siedzibą w W.**

**o zapłatę**

I. zasądza od pozwanej (...) Spółki Komandytowej z siedzibą w W. na rzecz powódki Gminy O. kwotę **1.108.980 zł 32 gr** (jeden milion sto osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych trzydzieści dwa grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę **66.250** (sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt **I C 278/20**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. w pozwie z dnia 13 lutego 2020 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej (...) S.A. (...) Spółki Komandytowej z siedzibą w W. kwoty 1.108.980,32 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że dochodzi należności tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczysta gruntów za rok 2019 wymagalnej od 1 kwietnia 2019 r. w kwocie 1.108.980,32 zł (k. 3-5).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazała, że dochodzenie przez powódkę opłaty za grunt oddany w użytkowanie wieczyste stanowi nadużycie prawa podmiotowego, ponieważ pozwany nie korzysta z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem z przyczyn leżących po stronie powódki. Ta bowiem nie wykonywała swego obowiązku w postaci uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przyjęto dopiero po czternastu latach. Zdaniem pozwanej uniemożliwiło to realizację inwestycji w postaci zabudowy wielkopowierzchniowej na nieruchomości. Pozwana podniosła także, że w dniu 9 maja 2013 r. powódka wypowiedziała jej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, jednak wypowiedzenie to było nieskuteczne albowiem zostało doręczone do rąk

pełnomocnika umocowanego jedynie do złożenia wniosku o aktualizację opłaty rocznej poprzez jej obniżenie, a nie do odbioru korespondencji wypowiadającej dotychczasową opłatę, skutkującego jej podwyższeniem. Ponadto powódka zakwestionowała, by strony były związane orzeczeniami wydanymi przez Sąd Okręgowy w O. i Sąd Apelacyjny w B. rozpoznającymi sprawy między stronami niniejszej sprawy w przedmiocie opłaty za użytkowanie wieczyste za poprzednie okresy (k. 158-170).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Stronie pozwanej od 26 marca 2012 r. przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości powódki położonych w O. obejmujących działki:

- (...) o łącznej powierzchni 12056 m<sup>(2)</sup>, dla których Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...),
- (...) o łącznej powierzchni 41526 m<sup>(2)</sup>, dla których Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...),
- (...) o powierzchni 23009 m<sup>(2)</sup>, dla których Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...),
- (...) (poprzednio: (...)) o łącznej powierzchni 3474 m<sup>(2)</sup>, dla których Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...),

(dowód: decyzja k. 15-15v, mapa k. 16-16v, wydruk treści ksiąg wieczystych k. 52-154, dowód z dokumentów zawartych w aktach sprawy I C (...) tut. Sądu: umowa k. 13-21)

W dniu 11 kwietnia 2013 r. działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez pozwaną adwokat J. G. zwrócił się do powódki o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej 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. Do wniosku dołączył pełnomocnictwo wystawione w dniu 15 stycznia 2011 r. przez Prezesa Zarządu Spółki D. D., które upoważniało go do reprezentowania wspólnie oraz osobno (...) Spółki z o.o. w L. – poprzednika prawnego powódki. Upoważniało go ono 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. Z uwagi na dużą ilość spraw, którą Spółka prowadziła, pełnomocnictwo było typowym pełnomocnictwem wystawianym przez spółkę. Osoby, którym jest ono udzielane są zwyczajowo upoważniane również do odbioru korespondencji. Zalecenia co do czynności były udzielane przez władze Spółki pełnomocnikowi ustnie.

(dowód: pismo k. 22-24, pełnomocnictwo k. 25 oraz dowód z dokumentów zawartych w aktach sprawy I C (...) tut. Sądu: pismo z dnia 11 kwietnia 2013 r. k. 163-167, pełnomocnictwo k. 168, zeznania prezesa pozwanej tam Spółki k. 262)

Pismami z dnia 9 maja 2013 r. powódka dokonała wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ze skutkiem na 31 grudnia 2013 r. i zaproponowała nową wysokość opłaty obowiązującej od 1 stycznia 2014 r. w kwocie:

- 166.987,66 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działek o nr (...) o łącznej powierzchni 12.056 m<sup>2</sup>,
- 575.176,63 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działek o nr (...) o łącznej powierzchni 41526 m<sup>2</sup>,
- 318.697,66 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działek o nr (...) o powierzchni 23009 m<sup>2</sup>,
- 48.118,37 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działek o nr (...) o powierzchni 3474 m<sup>2</sup>,

W wypowiedzeniach wskazano, że wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu będąca podstawą do ustalenia wysokości opłaty rocznej została zaktualizowana i wynosi 277,02 zł. Wskazano, że na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w O. z dnia 25 lutego 1998 r. wysokość stawki stanowi 5 % ceny gruntu. Wypowiedzenie zawierało pouczenie o możliwości złożenia w terminie 30 dni wniosku do SKO o ustalenie nieuzasadnieni podwyższenia opłaty. Wskazano, że złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości.

Wypowiedzenia doręczono na adres kancelarii ustanowionego przez pozwaną pełnomocnika adw. J. G..

(dowód: wypowiedzenia z 9 maja 2013 r. i dowody doręczenia k. 26-29v oraz dowód z dokumentów zawartych w aktach sprawy I C (...)tut. Sądu: wypowiedzenia i dowody doręczenia k. 46-49)

Pozwana po otrzymaniu wypowiedzenia nie wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z wnioskiem o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione albo jest uzasadnione w mniejszej wysokości.

(bezsporne)

Wyrokiem z 21 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w O. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.223.858,53 zł z odsetkami ustawowymi tytułem opłaty rocznej za 2014 rok za użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmujących działki: (...). Wyrokiem z dnia 1 grudnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w B. oddalił apelację pozwanej od ww. orzeczenia sądu I instancji.

(dowód: kopia wyroku SA w B. wraz z uzasadnieniem I A Ca(...)k. 30-42v)

Nadto wyrokiem z dnia 1 grudnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w B. zmienił orzeczenie Sądu Okręgowego w O. oddalające powództwo o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki należności tytułem opłaty rocznej za 2015 rok za użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmujących ww. działki i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.108.980,32 zł z ustawowymi odsetkami.

(dowód: kopia wyroku SA w B. wraz z uzasadnieniem I ACa (...)k. 43-52v)

Pismami z dnia 27 grudnia 2017 r. powódka poinformowała pozwaną o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącej:

- 166.987,66 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działek o nr (...) o łącznej powierzchni 12.056 m<sup>2</sup>,
- 575.176,63 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działek o nr (...) o łącznej powierzchni 41526 m<sup>2</sup>,
- 318.697,66 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działek o nr (...) o powierzchni 23009 m<sup>2</sup>,
- 48.118,37 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działek o nr (...) (obecnie działek: (...)) o powierzchni 3474 m<sup>2</sup>.

Wysokość ww. opłat nie uległa zmianie od daty dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. od 1 stycznia 2014 r.

(dowód: pisma powódki k. 17-20v)

Pismem z dnia 8 lipca 2019 r. powódka wezwała pozwaną do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. działek za rok 2019 r. według wskazanych wyżej stawek oraz odsetek za zwłokę w płatności, w łącznej kwocie 1.129.823,07 zł.

(dowód: wezwanie k. 21-21v)

Pozwana (...) Spółka komandytowa z siedzibą w W. (KRS: (...)) jest następcą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (KRS: (...)).

(dowód: wydruk z KRS k. 9-13v)

Pozwana (...) Spółka komandytowa z siedzibą w W. zawarła umowę użytkowania wieczystego z powódką celem wykorzystania nieruchomości na inwestycję w postaci budowy centrum handlowego, w którym swoje produkty oferowałyby firmy takie jak I. i D..

(dowód: zeznania świadka B. D. (1) k. 347v-348)

Uchwałą nr (...)z dnia 29 listopada 2017 r. Rada Miasta O. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego nieruchomość, w skład której wchodzi działki będące przedmiotem użytkowania wieczystego przez pozwaną. Plan wszedł w życie w styczniu 2018 r. i od tego czasu pozwana miała możliwość budowy centrum handlowego, jednak ostatecznie odstąpiła od tego zamiaru.

(dowód: uchwała k. 215-223, zeznania świadka B. D. k. 347v-348)

W czerwcu 2019 r. na terenie O. rozpoczął działalność wielkopowierzchniowy obiekt firmy (...). Z kolei najbliższy w odległości od O. funkcjonujący obiekt sieci I. znajduje się w G. (ok. 180 km).

(bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powódki jest w pełni zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty przedłożone do akt sprawy, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała.

Zarzuty pozwanej koncentrowały się w głównej mierze na tym, że powódka na skutek nieuchwalenia w odpowiednim czasie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiła pozwanej wybudowanie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Takie zachowanie w ocenie pozwanej stanowi nadużycie prawa podmiotowego, bowiem powódka domaga się zapłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, z którego pozwana nie mogła korzystać.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut pozwanej dotyczący nadużycia prawa podmiotowego jest bezzasadny.

Wskazać należy, że 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 przyznającym użytkownikowi ochronę w takim zakresie, jak ochrona przysługująca właścicielowi (art. 233 i 234 k.c.). W orzeczeniu z dnia 30 września 2015 r. Sąd Najwyższy 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. Ponadto wyrażono także pogląd, 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 (vide wyrok SN z 30.09.2015 I CSK 760/14, opubl. LEX nr 1943201). Powyższe stanowisko podzielił Sąd Apelacyjny w B. w uzasadnieniu wyroku z dnia 1 grudnia 2017 r. rozpoznając sprawę na tle nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem, z tym że dotyczących opłaty za użytkowanie wieczyste za 2014 r. Wskazał, 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 umowy łączący strony, tj. nie można ich oceniać jako wywiązywanie się lub niewywiązywanie się powódki z obowiązków umownych (vide uzasadnienie wyroku I ACa 279/16 k. 30-42v).

Powyższe stanowisko Sąd Okręgowy podziela w niniejszej sprawie. Zarzuty dotyczącego rzekomego utrudniania pozwanej uzyskania realizację inwestycji poprzez nieuchwalenie w odpowiednim czasie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie są istotne z punktu widzenia obowiązku zapłaty należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Nadto pozwana nabywając prawo użytkowania wieczystego w celu realizacji określonej inwestycji winna była liczyć się z koniecznością uzyskania wymaganych prawem publicznych pozwoleń. Co istotne, pozwana odstąpiła od zamiaru wybudowania centrum handlowego dla sieci D. i I. w momencie, gdy zyskała możliwość realizacji inwestycji na początku 2018 r., tj. w momencie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Swoją decyzją o zmianie planów inwestycyjnych uzasadniała w toku niniejszego postępowania faktem, że sytuacja handlowa na rynku w Polsce uległa zmianie, a nadto w O. powstało centrum handlowe – Galeria (...). Wskazać jednak należy, że obiekt sieci D. rozpoczął działalność w O. dopiero w czerwcu 2019 r., a sklep sieci I. nadal nie funkcjonuje na terenie O. ani w jego najbliższym otoczeniu. Obiekt taki położony najbliżej znajduje się w G.. Z kolei centrum handlowe Galeria (...) składa się z obiektów sklepowych o różnych profilach działalności i o zdecydowanie mniejszej powierzchni niż sklepy specjalistyczne z sieci D. czy I.. W ocenie Sądu twierdzenia pozwanej co do uniemożliwienia jej realizacji inwestycji przez powódkę przez wiele lat w sytuacji, gdy sama pozwana nie wykazywała już inicjatywy budowy centrum handlowego, gdy taką możliwość zyskała, stanowią jedynie przyjętą na użytek niniejszego postępowania formę obrony przed powództwem. Pozwana nie wykazała zatem skutecznie, by działania powódki stanowiły nadużycie prawa podmiotowego. Pozwana mając możliwość realizacji inwestycji dobrowolnie od tego odstąpiła mimo, że obiekt handlowe, które planowała otworzyć powstały bądź stosunkowo niedawna (D.) bądź nadal nie funkcjonują na lokalnym rynku (I.).

Pozwana w niniejszej sprawie podnosiła także zarzut braku skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Zarzuty ten odnosił się do nieskutecznego doręczenia pism zawierających wypowiedzenie dotychczasowej opłaty pełnomocnikowi adwokatowi J. G., który zdaniem pozwanej był umocowany jedynie do działania w jej imieniu w toku postępowania dotyczącego obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste.

Wskazać należy w tym miejscu, że tożsamy zarzut pozwana prezentowała w postępowaniu toczącym się z udziałem tych samych stron w sprawie (...) przed tut. Sądem, a które to postępowanie dotyczyło opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2014 r. Wbrew twierdzeniom pozwanej, pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną temu pełnomocnikowi nie było zawężonym pełnomocnictwem rodzajowym, albo szczególnym do określonej czynności. Z treści pełnomocnictwa wynika, że było to pełnomocnictwo umocowujące adwokata J. G. do działania w imieniu pozwanej w pełnym zakresie, a więc typowe pełnomocnictwo ogólne. Zgodnie z art. 98 k.c. pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Pomimo mnogości poglądów co obejmuje zakres zwykłego zarządu, poza sporem na użytek tej sprawy jest fakt, że tego typu pełnomocnictwo upoważnia do odbioru korespondencji kierowanej do pozwanej.

Stosownie do art. 78 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Stosownie do ust. 2 tego przepisu użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Zawarte w wypowiedzeniu oświadczenie woli w zakresie nowej wysokości opłaty rocznej będzie wiązać adresata, o ile w odpowiednim trybie nie zakwestionuje on wypowiedzenia. Doręczenie więc wypowiedzenia, zawierającego ofertę nowej opłaty, pełnomocnikowi powódki adw. J. G. było prawnie skuteczne. W tej sytuacji, wobec zaniechania złożenia wniosku o ustalenie SKO o ustalenie bezzasadności podwyższenia opłaty, należy przyjąć, że nastąpiło skuteczne wypowiedzenie opłaty dotychczasowej i związanie pozwanej ofertą nowej stawki. Istotny jest fakt, że pozwana nie zakwestionowała nowej opłaty – nie wystąpiła bowiem z wnioskiem do

Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione albo jest uzasadnione w mniejszej wysokości.

Z uwagi na kompletność materiału dowodowego, pominięto wniosek o przesłuchanie stron, jako nieistotny dla rozstrzygnięcia.

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 2019 r. pozwana znajdowała się już w opóźnieniu z zapłatą opłaty należnej za rok 2019.

W tych okolicznościach na podstawie 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. Sąd orzekł jak w punkcie I.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Powódka poniosła następujące koszty: opłata od pozwu - 55.450 zł (k. (...)) oraz wynagrodzenie radcy prawnego - 10.800 zł, łącznie 66.250 zł.

Wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalono na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).