

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 26 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Flisikowska

Protokolant: stażysta Marcin Szaroleta

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa Skarbu Państwa Starosta (...) zast. przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej

przeciwko Grupa (...) sp. z o.o. z siedzibą w L.

- o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 968.830,61 zł (dziewięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset trzydzieści złotych i 61/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczone w następujący sposób:

a) Od kwoty 701.605,05 zł (słownie: siedemset jeden tysięcy sześćset pięć złotych i 05/100) od 17 grudnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

b) Od kwoty 47.159,00 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy sto pięćdziesiąt dziewięć złotych i 00/100) od 1 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

c) Od kwoty 220.066,56 zł (słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy sześćdziesiąt sześć złotych i 56/100) od 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. Kosztami procesu obciąża w całości pozwaną, przy czym szczegółowe rozliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

/-/ H. Flisikowska

Sygn. akt: XII 1111/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 26 marca 2018 r. powód Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...), zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwana GRUPA (...) sp. z o.o. z siedzibą w L., jest zobowiązana zapłacić w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu kwotę 968,830,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 701.605,05 zł liczonymi od dnia 17 grudnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 47.159,00 zł liczonymi od dnia 1 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 20.066,56 zł liczonymi od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa

– Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, a w przypadku wniesienia sprzeciwu, wniósł o zasądzenie od pozwanego wskazanej wyżej kwoty oraz kosztów postępowania (k.2).

Powód wskazał, iż na dochodzoną pozewem należność składa się opłata z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015 w kwocie 47,159,00 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015r., opłata z tyt. użytkowania wieczystego za rok 2016 w wysokości 220.006,56 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2016 r. oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2012 – 2015, w wysokości łącznej 701.605,05 zł, które wynikają z nadwyżki ustalonej w wyroku Sądu Apelacyjnego wP. z dnia 16 grudnia 2015r., sygn. akt: I Aca (...).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 kwietnia 2018 r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 102).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 18 maja 2018 r. (k. 107) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana podniosła zarzut nieistnienia zobowiązania, uznając, że powód nie wykazał istnienia po stronie pozwanej zobowiązania, którego zapłaty domaga się w pozwie. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia. Pozwana podała, że ewentualne wierzytelności powoda z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2012,2013,2014 oraz 2015 uległy przedawnieniu odpowiednio z dniem: 1 kwietnia 2015 r. dla opłat za rok 2012, 1 kwietnia 2016 r. dla opłat za 2013r. , 1 kwietnia 2017 r. dla opłat za rok 2014 oraz 1 kwietnia 2018 r. dla opłat za rok 2015. Pozwana podała, iż bieg przedawnienia roszczenia o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za dany rok rozpoczyna się z dniem 1 kwietnia tego samego roku i to nawet jeśli jej wysokość była przedmiotem badania Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz była rozpatrywana przez Sąd powszechny na skutek pozwu użytkownika wieczystego kwestionującego jej aktualizację.

Pozwana wskazała również, iż rolą Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest jedynie kwestia oceny skuteczności podjętych przez właściciela nieruchomości czynności aktualizacyjnych, nie zaś ich zastępowanie. Nadto pozwana wskazała, iż ustalona prawomocnym rozstrzygnięciem sądowym wysokość opłaty rocznej obowiązuje wstecznie, tj. począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty, nie zaś dopiero od daty wydania wyroku, czy wniesienia sprzeciwu.

W odpowiedzi na sprzeciw (k.129) powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko, a w kontekście zarzutu nieistnienia zobowiązania wyjaśnił, iż przedłożył w pozwie odpisy ksiąg wieczystych, aktualnych na dzień 14 marca 2016 r., w których to, w dziale II wpisany jest jako użytkownik wieczysty pozwana. Powód odniósł się również do zarzutu przedawnienia roszczenia, powołując się na utrwalone poglądy orzecznictwa, w szczególności pogląd zawarty w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., zgodnie z którym, ustalona przez Sąd opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się wymagalna, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, po uprawomocnieniu się wyroku.

Powód w odpowiedzi na zobowiązanie Sądu z dnia 26 października 2018 r. (k.142) w przedmiocie uzupełnienia stanowiska powoda odnośnie zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną, wyjaśnił, iż termin przedawnienia roszczenia o zapłatę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015, upływał w dniu 31 marca 2018 r., zaś termin przedawnienia kwot wskazanych pod poz. 5-8 tabeli , w pozwie z dnia 26 marca 2017 r., dotyczące nadwyżki ustalonej w wyroku Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt: I Aca (...), ulega przedawnianiu w dniu 17 grudnia 2018 r. Zgodnie z powyższym, powód wskazał, iż w przedmiotowej sprawie powództwo zostało wniesione przed upływem któregośkolwiek z terminów przedawnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 2 stycznia 2017 r. spółka Grupa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L., nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w L., gmina L., obręb L., arkusz mapy (...),

działka nr (...) o powierzchni 219.777 m2, dla której wydział ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego (...) prowadzi Księgę Wieczystą nr (...).

(Dowód: akt notarialny z dnia 2 stycznia 2017 r. Rep. A (...) r., k. 14-16)

Decyzją z dnia 18 grudnia 2009 r. wydaną w sprawie (...), Starosta (...) dokonał aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wyżej wymienionego gruntu Skarbu Państwa położonego w L. i ustalił opłatę na kwotę 286.215,59 w miejsce dotychczasowej opłaty wynoszącej 55.415,38 zł.

(Dowód: pismo Starosty (...) nr (...) z dnia 30 czerwca 2009 r., k. 21-22, decyzja Starosty (...) nr (...) z dnia 18 grudnia 2009 r., k. 24-25)

W wyniku odwołania złożonego przez Grupę (...) sp. z o.o. od powyższej decyzji, Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości, tj. w kwocie 55.415,38 zł. Na skutek złożenia sprzeciwu przez Starostę (...) sprawa aktualizacyjna opłaty od użytkowania wieczystego trafiła do Sądu. Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 4 grudnia 2014 r., sygn. akt I C (...) ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w L., na podstawie algorytmu wynikającego z treści art. 72 ust. 1 i 2 pkt 5 oraz art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741), w ten sposób, że:

- za rok 2010 – na sumę 55.415,38 zł,
- za rok 2011 – na sumę 110.830,76 zł,
- za rok 2012 – na sumę 198.523,17 zł,
- za rok 2013 i lata następne – na sumę 286.215,59 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożyła Grupa (...) sp. z o.o. Po rozpatrzeniu apelacji Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał wyrok z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa (...), (...) w którym apelację oddalił.

(Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w P. Wydział I Cywilny, sygn. akt I C (...), k. 27, wyrok Sądu Apelacyjnego w P. Wydział I Cywilny, sygn. akt I ACa (...), (...), k.45).

W związku z zakończonym postępowaniem w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na mocy wyroku Sądu Apelacyjnego w P. Wydział I Cywilny z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt I A Ca (...), (...), Starosta (...) pismem z dnia 1 marca 2016 r. poinformował Grupę (...) sp. z o.o. o zmianie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w ten sposób, że:

- za rok 2010 – na kwotę 55.415,37 zł,
- za rok 2011 – na kwotę 102.352,02 zł,
- za rok 2012 – na kwotę 173.226,98 zł,
- za rok 2013 – na kwotę 247.143,98 zł,
- za rok 2014 – na kwotę 247.143,98 zł,
- za rok 2015 – na kwotę 230.214,08 zł,
- od roku 2016 – na kwotę 220.066,56 zł.

(Dowód: pismo Starosty (...) nr (...) z dnia 1 marca 2016 r., k. 89-96)

Sąd ustalił również, iż doszło do podziału geodezyjnego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 21,9777 ha, na mocy wydanych decyzji Burmistrza Miasta L.:

- z dnia 3 lutego 2010 r., w wyniku której powstały działki gruntu nr: 5/8 o pow. 0,3302 ha, 5/9 o pow. 0,0404 ha, 5/10 o pow. 1,3000 ha i 5/11 o pow. 16,3079 ha,

- z dnia 11 grudnia 2012 r., w wyniku której dokonano podziału geodezyjnego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 16,3079 ha, na działki nr: (...),

- z dnia 11 października 2013 r., w wyniku której dokonano podziału geodezyjnego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), na działki nr: (...)(...)

- z dnia 7 marca 2014 r., w wyniku której dokonano podziału geodezyjnego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), na działki nr: (...),

- z dnia 29 kwietnia 2015 r. w wyniku której dokonano podziału geodezyjnego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), na działki nr: (...).

Pozwana w chwili doręczenia jej decyzji aktualizacyjnej z dnia 18 grudnia 2009 r. (data doręczenia 4 stycznia 2010 r.) posiadała 100 % udziałów w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości. Następnie od 2011 r. sukcesywnie dokonywał zbycia części udziałów użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz innych podmiotów. W związku z tym w użytkowaniu wieczystym spółki:

- w 2011 r. pozostawały grunty oznaczone w ewidencji gruntów: obręb L. arkusz mapy (...), działki gruntu nr:(...)

- w 2012 r. pozostawały grunty oznaczone w ewidencji gruntów: obręb L. arkusz mapy (...), działki gruntu nr: (...)

- w 2013 r. pozostawały grunty oznaczone w ewidencji gruntów: obręb L. arkusz mapy (...), działki gruntu nr: (...)

- w 2014 r. pozostawały grunty oznaczone w ewidencji gruntów: obręb L. arkusz mapy (...), działki gruntu nr: (...)

- w 2015 r. pozostawały grunty oznaczone w ewidencji gruntów: obręb L. arkusz mapy (...), działki gruntu nr: (...)

- w 2016 r. pozostawały grunty oznaczone w ewidencji gruntów: obręb L. arkusz mapy (...), działki gruntu nr: (...)

(Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w P. Wydział I Cywilny, sygn. akt I C (...), k. 27, wyrok Sądu Apelacyjnego w P. Wydział I Cywilny, sygn. akt I ACa (...), (...), k.45, pismo Starosty (...) nr (...) z dnia 1 marca 2016 r., k. 89-96, odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) K.54-56, odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), K. 57-58, odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), K. 59-62, odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), K. 63, odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), K. 64-65, odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), K. 66, odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), K.67-79).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych dokumentów. Sąd przyjął, że wszystkie dokumenty złożone i zgromadzone w sprawie są prawdziwe i autentyczne, mając na względzie treść przepisów art. 244 i 245 k.p.c. Nie ma powiem podstaw, aby je kwestionować z urzędu, a żadna ze stron nie podniosła zarzutu ich nieprawdziwości. Sąd ustalając stan faktyczny sprawy wziął również pod uwagę stan faktyczny ustalony w prawomocnych wyrokach przez Sąd Okręgowy w P. sygn. akt I C (...) oraz Sąd Apelacyjny w P., sygn. akt I A Ca (...), (...), który zasadniczo nie był kwestionowany. Sprawy te dotyczyły kwoty aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w L., gmina L., obręb L., arkusz mapy (...), działka nr (...) o powierzchni 219.777 m², dla którego wydział ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego (...) prowadzi zapisanej w księgę wieczystą nr (...), należącego do Skarbu Państwa, a którego użytkownikiem jest pozwany. Sąd orzekający wziął pod uwagę ww. orzeczenia Sądów, ponieważ w istocie dotyczą istoty sporu w przedmiotowej sprawie, stanowiąc jednocześnie podstawę naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Z powyższych względów Sąd rozpatrujący przedmiotową sprawę, przyjął za udowodnione ustalenia poczynione zarówno przez Sąd Okręgowy, sygn. akt I C (...), jak i Sąd Apelacyjny, sygn. akt:

I A Ca (...), (...), dotyczące wysokości opłaty rocznej jaką pozwana powinna umieszczać w latach 2010 - 2016 z tyt. użytkownika wieczystego nieruchomości należącej do Skarbu Państwa położonej w L., gmina L., obręb L., arkusz mapy (...), działka nr (...) o powierzchni 219.777 m², dla której wydział ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego (...) prowadzi Księgę Wieczystą nr (...).

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne i w całości zasługuje na uwzględnienie, a roszczenie strony powodowej zostało udowodnione.

Odnosząc się do samego roszczenia w pierwszym rzędzie wskazać należy, że zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Ma ona charakter cywilnoprawny oraz okresowy, a szczegółowa regulacja ustawowa znajduje się w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (por. St. Rudnicki w: Komentarzu do Kodeksu Cywilnego, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, str. 368). Stosownie do treści art. 71 ust. 1 i 4 tej ustawy użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej jest zobowiązany uiszczać na rzecz właściciela opłatę roczną z góry za dany rok, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkownika wieczystego, więc zobowiązanie takie można zaliczyć do kategorii tzw. zobowiązań realnych obciążających z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkownika wieczystego. Jest to wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej opłaty rocznej (vide: Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 31 maja 2016 r., sygn. akt XXV C 895/14, LEX: LEX nr 2156195). Podstawę prawną świadczenia w postaci opłaty rocznej stanowi więc umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Jedynie ustanie prawa użytkownika wieczystego skutkuje odpadnięciem podstawy prawnej świadczenia opłaty rocznej (tak: Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r. w sprawie III CZP 47/04, LEX nr 133326).

Biorąc pod uwagę powyższe, podniesiony przez pozwaną zarzut nieistnienia zobowiązania nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwana wskazała, iż powód nie wykazał istnienia po stronie pozwanej zobowiązania do zapłaty opłat z tytułu użytkownika wieczystego, jak również, że powód nie wskazał, z jakich konkretnie nieruchomości dochodzi zapłaty z tytułu użytkownika wieczystego. Sąd nie podzielił w tym zakresie stanowiska pozwanego. Powód domaga się w pozwie należności, na którą składa się opłata z tytułu użytkownika wieczystego za rok 2015 w kwocie 47,159,00 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015r., opłata z tyt. użytkownika wieczystego za rok 2016 w wysokości 220.006,56 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2016 r. oraz opłaty z tyt. użytkownika wieczystego za lata 2012 – 2015, w wysokości łącznej 701.605,05 zł, które wynikają z nadwyżki ustalonej w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt: I Aca (...).

Z dokumentów zgromadzonych w toku niniejszego postępowania wynika, iż pozwany, w okresie, objętym żądaniem powoda był użytkownikiem wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa położonej w L., gmina L., obręb L., arkusz mapy (...), działka nr (...) o powierzchni 219.777 m², dla której wydział ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego (...) prowadzi zapisanej w księgę wieczystą nr (...). Powódka przedłożyła dokumenty, które potwierdzają, iż na dzień wymagalności roszczenia pozwana była zobowiązana do uiszczenia opłat z tytułu użytkownika wieczystego oraz wskazujące na okoliczność powstania zobowiązania z tytułu użytkownika wieczystego w postaci odpisów zwykłych księgi wieczystej o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), nr (...), K.67-7, aktu notarialnego z dnia 2 stycznia 2017 r. Rep. A (...) r., pisma Starosty (...) nr (...) z dnia 30 czerwca 2009 r., decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 18 grudnia 2009 r., pisma Starosty (...) nr (...) z dnia 1 marca 2016 r. Pozwana tymczasem nie wykazała, iż w okresie, za jaki opłaty z tytułu użytkownika wieczystego żąda powód, nie była użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości. W toku procesu, strona pozwana również nie wykazała żadnej inicjatywy dowodowej w tym zakresie. Pozwana nie wskazywała jakie nieruchomości podane przez powoda, nie powinny być objęte niniejszym postępowaniem i z jakich powodów oraz nie zakwestionowała prawdziwości dokumentów przedstawionych przez stronę przeciwną.

Pozwana, co prawda, sukcesywnie od roku 2011 wyzbywała się części udziałów użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz innych podmiotów, jednak, co wynika zarówno z orzeczenia Sądu Okręgowego

w P., sygn. akt I C (...), jak i Sądu Apelacyjnego w P., sygn. akt: I A Ca (...), (...) oraz decyzji Starosty (...) z dnia 1 marca 2016 r., iż pozwana w latach 2010 – 2015 oraz od roku 2016 była użytkownikiem wieczystym gruntu przedmiotowej nieruchomości Skarbu Państwa, odpowiednio działek gruntu nr:

- w roku 2010 -(...) (100% udziałów w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości)
- w roku 2011-(...)
- w roku 2012 - (...)
- w roku 2013 -(...)
- w roku 2014 - (...)
- w roku 2015 - (...)
- od roku 2016 - (...)

Zgłoszone przez stronę powodową roszczenie ma zatem swoją uzasadnioną podstawę prawną w łączącym strony stosunku prawnym użytkowania wieczystego i treści przywołanego wyżej art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 tej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia zobowiązania wynikającego z nieuiszczonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za lata 2012- 215, który został podniesiony przez pozwanego. Co prawda pozwany nie wskazał, od kiedy i do kiedy liczy, ze wskazaniem konkretnej daty bieg terminu przedawnienia dla poszczególnych roszczeń, jednak ustawodawca nie przewiduje żadnych szczególnych wymogów dla zgłoszenia zarzutu przedawnienia, dlatego też powszechnie przyjmuje się, że zarzut przedawnienia może być lakoniczny ("podnoszę zarzut przedawnienia") ani też nie wymaga szczegółowego uzasadnienia. W istocie rzeczy po zgłoszeniu zarzutu przedawnienia rolą Sądu jest jego zbadanie, co wymaga ustalenia jaki termin przedawnienia obowiązuje dla danego roszczenia oraz czy termin ten już upłynął (vide: wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi, III Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 25 kwietnia 2016 r., sygn. akt III Ca 510/16).

Sąd nie podzielił zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwaną. Strona pozwana wskazała, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2012 – 2015 w łącznej kwocie 748.764,05 zł uległy przedawnieniu odpowiednio z dniem:

- 1 kwietnia 2015 r. dla opłat za 2012 r.,
- 1 kwietnia 2016 r. dla opłat za 2013 r.,
- 1 kwietnia 2017 r. dla opłat za 2014 r.,
- 1 kwietnia 2018 dla opłat za 2015 r.

Dodatkowo pozwany wskazał, iż w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak i Kodeksie cywilnym brak jest jakichkolwiek innych przepisów szczególnych, które przewidywałyby odmienny od wskazanego w art. 79 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami sposób wyznaczania terminu wymagalności wierzytelności o zapłatę opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd wskazuje, iż świadczenie z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest świadczeniem okresowym, co wynika z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Stosownie do wskazanego przepisu, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego do dnia 31 marca każdego roku, z góry za cały rok (art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Opłata roczna za

użytkowanie gruntu, jako świadczenie okresowe płatne co roku, ulega przedawnieniu zgodnie z przepisami ogólnymi kodeksu cywilnego z upływem 3 lat od jej wymagalności (art. 118 kc).

Przypomnieć należy, iż na dochodzoną pozewem z dnia 27 marca 2018 r. należność składa się: opłata z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015 w kwocie 47,159,00 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015r., opłata z tyt. użytkowania wieczystego za rok 2016 w wysokości 220.006,56 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2016 r. oraz opłaty z tyt. użytkowania wieczystego za lata 2012 – 2015, w wysokości łącznej 701.605,05 zł, które wynikają z nadwyżki ustalonej w wyroku Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt: I Aca (...).

Odnosząc się do powyższego, Sąd w pierwszej kolejności wskazać należy, iż oczywistym jest, iż zobowiązanie pozwanego wynikające z opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za 2016 r., nie uległo przedawnieniu. Pozwany również w sprzeciwie, podnosząc zarzut przedawnienia nie odnosił tego zarzutu do zobowiązania dotyczącego ww. opłaty za 2016 r. Sąd wskazuje zatem, iż termin przedawnienia roszczeń o zapłatę z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2016 przedawni się dopiero 31 marca 2019 r.

W następnej kolejności Sąd wskazuje, iż pozew w postępowaniu upominawczym został złożony w dniu 27 marca 2018 r. Zobowiązanie pozwanego z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości za rok 2015 ulega przedawnieniu zgodnie z przepisami ogólnymi kodeksu cywilnego z upływem 3 lat od jej wymagalności (art. 118 kc), tj. termin przedawnienia roszczeń o zapłatę z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015 przedawnia się 31 marca 2018 r. Zatem błędnie wskazał pozwany, iż nastąpiło już przedawnienie zobowiązania w kwocie 47.159,00 zł za opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za 2015 r. (ustaloną na podstawie decyzji Starosty (...) z dnia 14 października 2014 r., k. 85-87, a zatem przed uwzględnieniem aktualizacji opłaty w związku z zakończonym postępowaniem sadowym w sprawie aktualizacji opłaty rocznej). Skuteczne wniesienie pozwu, przerywa bieg przedawnienia, zgodnie z art. 123 k.c. par. 1 pkt., zgodnie z którym bieg przedawnienia przerywa się: przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia - zatem nie doszło do przedawnienia wierzytelności z tego okresu.

Zagadnieniem bardziej złożonym, którym musiał zająć się Sąd, była kwestia, czy ta część opłaty rocznej za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, która została zakwestionowana przez użytkownika wieczystego w trybie art. 78-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603) staje się wymagalna dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia ustalającego nową wysokość opłaty rocznej czy też jest wymagalna już po upływie terminu płatności określonego w art. 71 ust. 4 u.g.n. Problem ten rozpatrywał SN m.in. w uchwale z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05 sygn. akt III CZP 37/05. Zgodnie z tezą tej uchwały „Ustalona przez sąd opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego (art. 80 ust. 1 i 2 w związku z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) staje się wymagalna, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, po uprawomocnieniu się wyroku”. Na przywołany pogląd SN powoływał się również powód w uzasadnieniu pozwu oraz późniejszych pismach kierowanych do Sądu w toku postępowania.

Sąd wskazuje jednak, iż w doktrynie funkcjonują dwa odrębne stanowiska odnoszące się do ww. zagadnienia prawnego. Przeciwnie do powołanego powyżej stanowiska SN głosi, iż ustalona po prawomocnym rozstrzygnięciu wyrokiem sądowym lub ugodą sądową nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 8 w zw. z ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami), oraz normy, według której opłaty wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok (art. 71 ust. 4).

W ujęciu proceduralnym, uprawomocnienie wyroku jest niezbędne dla stwierdzenia, że sprawa została osądzona; że osądzono sprzeciw użytkownika wieczystego. W ujęciu merytorycznym mamy zaś do czynienia z ustaleniem, że aktualizacja była uzasadniona (choćby nawet w niższej wysokości), ustawodawca postanawia natomiast odrębnie dla takich przypadków, że ustalona nowa wysokość opłaty obowiązuje od 1 stycznia roku następującego po dokonaniem wypowiedzenia (vide: G. E., Głosa do uchwały SN z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05.)

Sąd wskazuje jednak, iż wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. różni się w sposób zasadniczy zarówno od instytucji wypowiedzenia jako aktu jednostronnego, wywołującego skutek w postaci unicestwienia stosunku prawnego wiążącego strony, jak i od tzw. wypowiedzenia zmieniającego, znanego w prawie pracy (art. 42-45 k.p.). Jego istotą jest, że nie zmierza do ustania stosunku użytkowania wieczystego, lecz do zmiany treści tego stosunku w części dotyczącej wysokości opłaty rocznej. W kształcie w jakim zostało zastosowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami może być postrzegane jako skuteczny akt jednostronny organu państwowego lub samorządowego tylko w zakresie wyrażenia woli rezygnacji z opłaty dotychczasowej oraz zamiaru pobierania opłaty wyższej ze względu na zwiększoną wartość nieruchomości, natomiast nie może być traktowane jako źródło powstania prawa do podwyższonej opłaty. Nie można uznać, że jednostronne oświadczenie woli organu przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. wywołało skutek w postaci zmiany treści umowy użytkowania wieczystego; do jego zaistnienia wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego (wyraźne lub milczące - art. 78 ust. 4 u.g.n.) albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium - wyrok sądu.

Należy stwierdzić, że ustalając nową wysokość opłaty rocznej Sąd daje wyraz przekonaniu, iż organ zasadnie zażądał podwyższonej opłaty w związku z czym użytkownik wieczysty miał obowiązek przyjęcia oferty. Swoim orzeczeniem sąd zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego. Charakter konstytutywny orzeczenia sądu w tym stanie rzeczy nie może budzić wątpliwości, podobnie jak materialnoprawny charakter przesłanki zwykowania wartości nieruchomości, według której organ złożył ofertę podwyżki, a sąd ocenił jej zasadność (vide: uchwała SN dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05 sygn. akt III CZP 37/05, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie Wydział I Cywilny z dnia 11 kwietnia 2013 r., sygn. akt: I ACa 1337/12). Z tego też względu Sąd przychyliła się do stanowiska SN przytoczonego przez Sąd powyżej w uchwale SN III CZP 37/05.

Mając powyższe na uwadze, sąd przyjął iż bieg terminu przedawnienia opłaty z tyt. użytkowania wieczystego za lata 2012 – 2015, w wysokości łącznej 701.605,05 zł, które wynikają z nadwyżki ustalonej w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt: I Aca (...), rozpoczął się dopiero od daty uprawomocnienia się wyroku Sądu Apelacyjnego, tj. w dniu 16 grudnia 2015 r., a w konsekwencji termin przedawnienia ww. roszczenia (przyjmując 3 letni termin przedawnienia roszczenia) przypada na dzień 16 grudnia 2018 r. Biorąc pod uwagę termin wniesienia pozwu przez powoda tj. 27.3.2018 r., Sąd stwierdza, iż nie doszło do przedawnienia wskazanego roszczenia.

Sąd wskazuje również, iż ze sprzeciwu pozwanej nie wynika, aby kwestionowała ona kwotę wskazanych za poszczególne lata opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Świadczy o tym, chociażby brak kwestionowania opłaty za ww. zobowiązanie za rok 2016 (odnośnie do którego pozwany nie podniósł zarzutu przedawnienia) oraz to, iż pozwana wyraźnie w sprzeciwie od nakazu zapłaty wskazała, że zobowiązanie za lata 2012 – 2015, chociaż w przekonaniu pozwanej przedawnione, wynosi łącznie 748 764 ,05 zł, co jest zgodne zarówno z wyliczeniami powoda, jak i decyzją Starosty (...) z dnia 1 marca 2016 r. Sąd zatem ustalił, iż pozwana jest świadoma zasadności żądanej przez powoda kwoty.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz ustalenia Sądu, których podstawą był zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd, w przedmiocie kwoty, jaką pozwany jest obowiązany zapłacić powodowi z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Odsetki od kwoty zasądzonej należności głównej opłaty za użytkowanie Sąd zasądził na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Termin do uiszczenia opłaty od użytkowania wieczystego, stosownie do art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami upływa corocznie w dniu 31 marca, a zatem od dnia następnego zobowiązany pozostaje w opóźnieniu, co uzasadnia żądanie odsetek zarówno od dnia 1 kwietnia 2015 r. oraz od dnia 1 kwietnia 2016 r., za które powód dochodził zapłaty odpowiednio opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015 w kwocie 47.159,00 zł oraz za rok 2016 w kwocie 220.066,56 zł. Zgodnie z treścią art. 481 § 2 zdanie pierwsze k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Wobec czego Sąd zasądził odsetki ustawowe, stosownie do treści art. 481 § 2 k.c.

Zgodnie z powyżej przyjętym stanowiskiem Sądu, w przedmiocie rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia opłaty z tyt. użytkowania wieczystego za lata 2012 – 2015, w wysokości łącznej 701.605,05 zł, które wynikają z nadwyżki ustalonej w wyroku Sądu Apelacyjnego w P.z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt: I Aca (...), zgodnie z którym bieg terminu ww. zobowiązań rozpoczyna się z dniem 16 grudnia 2015 r. – powód ma prawo domagać się odsetek za opóźnienie od dnia 17 grudnia 2015 r. Sąd zatem również podzielił w tym zakresie stanowisko powoda, wyrażone w pozwie.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasadę kosztów niezbędnych i celowych. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty procesu. W przedmiotowej sprawie stroną przegrywającą jest strona pozwana. Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od powyższej zasady. Na podstawie art. 108 par.1 k.p.c. sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska