

Sygn. akt **IC 1375/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Ewa Ligoń - Krawczyk</b>
Protokolant:	sekr. sądowy Monika Kowalczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych w W.**

przeciwko (...) Sp. z o.o. – (...) spółce komandytowej z siedzibą w W.

o zapłatę

1. umarza postępowanie co do odsetek ustawowych liczonych od kwoty 132.686,51 złotych (sto trzydzieści dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt jeden groszy) za okres od 3 kwietnia 2012 roku do 2 kwietnia 2013 roku,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddała,
3. zasądza od Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na rzecz (...) Sp. z o.o. – (...) spółce komandytowej z siedzibą w W. z siedzibą w W. kwotę 7.217 złotych (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt: IC 1375/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 września 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła przeciwko spółce (...) spółka z o.o. – (...) spółka komandytowa z siedzibą w W. o zasądzenie kwoty 303.538,92 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 170.852,41 złotych od dnia 20 lipca 2012 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 132.686,51 złotych od dnia 3 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu. (pozew k. 2 – 87 akt sprawy)

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż dochodzi zapłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w(...) W., D. W., obręb (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 14.149 m<sup>(( 2))</sup>. Nieruchomość znajduje się w zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa i w latach 2008 – 2013 pozostawała w użytkowaniu wieczystym pozwanej spółki. Na należność dochodzoną pozwem składają się kwoty: 34.900,36 złotych tytułem części nieuiszczonej opłaty rocznej za rok 2008, 60.008,90 złotych tytułem części nieuiszczonej opłaty rocznej za rok 2009, 41.070,46 złotych tytułem części nieuiszczonej opłaty rocznej za rok 2010, 22.132,03 złote tytułem części nieuiszczonej opłaty rocznej za rok 2011, 12.740,66 złotych tytułem części nieuiszczonej opłaty rocznej za rok 2012 oraz 132.686,51 złotych tytułem części nieuiszczonej opłaty rocznej za rok 2013. Powódka podniosła, iż pismem z dnia 28 listopada 2007 roku wypowiedziała dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania

wieczystego przedmiotowego gruntu i zaoferowała od dnia 1 stycznia 2008 roku nową opłatę w wysokości 507.493,35 złotych przy zastosowaniu 3% stawki. Po wniesieniu przez pozwaną odwołania i sprzeciwu, ostatecznie wyrokiem z dnia 30 maja 2012 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie ustalił, iż z dniem 1 stycznia 2008 roku opłata roczna wynosi 460.980 złotych i stanowi 3% wartości nieruchomości. Pomimo ustalenia prawomocnym wyrokiem wysokości opłaty rocznej pozwana zapłaciła tylko część należności. Jako podstawę prawną żądania pozwu powód wskazał na przepisy ustaw o gospodarce nieruchomościami i o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz na orzecznictwo Sądu Najwyższego w tym na wyrok tegoż sądu z dnia 11 sierpnia 2011 roku wydany w sprawie o sygn. I CSK 607/10.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 30 października 2013 roku uwzględniono w całości żądanie pozwu. (nakaz zapłaty k. 88 akt sprawy)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, pełnomocnik pozwanej spółki wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Pełnomocnik pozwanej podniósł, iż powódka nie sprecyzowała sposobu wyliczenia żądania pozwu oraz twierdził, iż pozwana zapłaciła należności z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) w całości. Do czasu wydania prawomocnego wyroku przez Sąd Apelacyjny w Warszawie pozwana spółka uiszczala opłatę ustaloną na rzecz jej poprzednika prawnego w zawiadomieniu z dnia 20 sierpnia 2001 roku, w przeliczeniu na ilość powierzchni kwadratowej gruntu oraz przy przyjęciu 1% stawki. Po uprawomocnieniu się wyroku z dnia 30 maja 2012 roku pozwana spółka uiszcila nadwyżki opłaty zaktualizowanej nad uiszczoną uprzednio opłatą roczną przelewami bankowymi w których wskazano tytuł wpłaty. Tym samym nieuzasadnione jest, zdaniem pozwanej, zaliczanie dokonywanych wpłat zgodnie z art. 451 kc. Strona pozwana podniosła, iż wyrok Sądu z dnia 30 maja 2012 roku miał charakter prawno-kształtujący, tym samym skutki w zakresie wymagalności roszczenia w części przewyższającej dotychczasową opłatę, powstały dopiero od daty uprawomocnienia się wyroku z dnia 30 maja 2012 roku. (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 94 – akt sprawy)

W odpowiedzi na sprzeciw, pismem z dnia 19 grudnia 2014 roku, pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, modyfikując żądanie pozwu w zakresie zasądzenia odsetek. Jednocześnie strona powodowa zgłosiła dalsze wnioski dowodowe. Zdaniem powoda pozwana była zobowiązana do opłacania opłaty rocznej za każdy rok do dnia 31 marca danego roku według dotychczasowej wartości nieruchomości, ale wedle stawki 3%, a nie 1% jak twierdzi pozwana. (odpowiedź na sprzeciw k. 237 – 270 akt sprawy)

Na terminie rozprawy pełnomocnik powoda cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie żądania odsetek ustawowych od kwoty 132.686,51 złotych za okres od 3 kwietnia 2012 roku do dnia 2 kwietnia 2013 roku. W pozostałym zakresie strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. Pełnomocnik pozwanej spółki oświadczył, iż nie kwestionuje rozliczenia przedstawionego przez powódkę, jednak kwestionuje zasadność roszczenia i obciążenie strony pozwanej odsetkami za nieterminowe wpłaty przed uprawomocnieniem się wyroku ustalającego wysokość opłaty. (protokół k. 281 – 282, nagranie płyta k. 283 akt sprawy)

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w W. w obrębie 1-10-26 o numerze działki ewidencyjnej (...) o powierzchni 14.149 m<sup>2</sup> stanowi własność Skarbu Państwa. Nieruchomość znajduje się w zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym zarządza Agencja Nieruchomości Rolnych. W latach 2008 – 2013 użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości przysługiwało spółce (...) spółka z o.o. – (...) spółka komandytowa z siedzibą w W., której poprzednikiem prawnym była spółka (...) spółka z o.o. w W., a następnie (...) spółka z o.o.. (okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 28 listopada 2007 roku Agencja Nieruchomości Rolnych wypowiedziała spółce (...) spółka z o.o. w W. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) i zaoferowała od dnia 1 stycznia 2008 roku nową opłatę roczną w wysokości 507.493,35 złotych przy zastosowaniu 3% stawki. (k. 231 akt sprawy, okoliczność bezsporna)

Spółka (...) wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, iż zmiana opłaty rocznej i zastosowana stawka procentowa są nieuzasadnione. Do Sądu Okręgowego w Warszawie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 14 maja 2008 roku spółka. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 30 maja 2012 roku w sprawie I A Ca 638/11 zmieniono wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie wydany w dniu 17 września 2010 roku w sprawie XXIV C 1685/08/11 i ustalono, iż opłata roczna wynosi 460.980 złotych i stanowi 3% wartości nieruchomości. (okoliczności bezsporne)

Pozwana spółka uiszczala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w okresie od 2008 roku do kwietnia 2012 roku w wysokości ustalonej w zawiadomieniu powodowej Agencji z dnia 20 sierpnia 2001 roku, przy przyjęciu 1% stawki. W dniu 19 czerwca 2012 roku, po uprawomocnieniu się wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie wydanego w dniu 30 maja 2012 roku, pozwana spółka przelewami bankowymi uiściła różnicę pomiędzy stawką dotychczas uiszczaną a ustaloną przez sąd, wskazując szczegółowo tytuły przelewów. (zawiadomienie k. 112 – 113 akt sprawy, okoliczność bezsporna)

Ustalone okoliczności były pomiędzy stronami bezsporne, zaś spór dotyczył wyłącznie kwestii prawnych. Z tych względów sąd oddalił wnioski dowodowe stron o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, zeznań świadków i przesłuchania stron.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu.

Strona powodowa żądanie pozwu oparła na przepisach ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, twierdząc, iż zmiana wysokości stawki procentowej zaofiarowanej w zawiadomieniu z dnia 28 listopada 2007 roku wynikała z przepisu ww. ustawy, tym samym została skonkretyzowana przez ustawodawcę, dlatego też samorządowe kolegium odwoławcze, bądź sąd rozpoznający sprzeciw może jedynie skontrolować jej zastosowanie, dlatego też wyrok sądu w tym zakresie ma tylko i wyłącznie w tym zakresie charakter deklaratoryjny. Tym samym, zdaniem powodowej agencji, użytkownik wieczysty był zobowiązany do uiszczania opłaty, pomimo wszczęcia procedury odwoławczej, przy zastosowaniu nowej stawki, a uiszczając opłatę dotychczasową w „starej” stawce pozostawał w opóźnieniu, co uzasadnia naliczenie odsetek ustawowych.

Ustalenie wysokości opłaty rocznej przedmiotowego gruntu opiera się na przepisie art. 17 b ust. 1 pkt 3 i ust 2a ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w brzmieniu ustaloną ustawą z dnia 20 grudnia 2002 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Ustawa z dnia 20 grudnia 2002 roku o zmianie ww. ustawy w art. 1 pkt 6 ustaliła nowe stawki procentowe oraz wprowadziła zmiany w zakresie zasad i trybu ustalania oraz terminu uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Opłata roczna w odniesieniu do nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wykorzystywanych na inne cele niż obronności państwa, cele rolne i cele mieszkaniowe wynosi 3%. O ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w tym o ustaleniu nowej stawki, Prezes Agencji zawiadamia użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, to jest przepisy art. 78 – 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uzasadniając żądanie pozwu powód przede wszystkim powoływał się na argumentację Sądu Najwyższego podniesioną w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 roku w sprawie I CSK 607/10, gdzie między innymi przyjęto, iż „Norma co do podwyższenia stawki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z 1% do 3% została skonkretyzowana przez samego ustawodawcę, a zatem w tym zakresie nie tylko strony nie mogą od niej odstąpić, ale samorządowe kolegium odwoławcze, jak i ewentualnie rozpoznający na skutek sprzeciwu sprawę sąd powszechny może jedynie skontrolować jej zastosowanie. Wyrok więc w tym zakresie ma charakter deklaratoryjny.”

Zdaniem sądu ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić bowiem okoliczność, iż ustawodawca wprowadza nową stawkę procentową nie uzasadnia przyjęcia, iż nie podlega ona weryfikacji przez kolegium odwoławcze i sąd, a tym samym jeżeli podlega weryfikacji to dopiero ustalenia sądu potwierdzą czy w danym przypadku uzasadniona była podwyżka stawki. Przyjmując argumentację przedstawioną w powyższym wyroku należałoby stwierdzić, iż w przypadku ustalenia przez kolegium bądź sąd, iż wysokość stawki jest niższa, niż ta wskazana w zawiadomieniu, prowadziłoby to do sytuacji, iż użytkownik wieczysty byłby zobowiązany do zapłaty do czasu przesądzenia prawidłowej wysokości stawki opłatę wyższą, co w konsekwencji w sposób nieuzasadniony prowadziłoby do bezpodstawnego obciążania majątku użytkownika wieczystego. Jak wynika z uzasadnienia Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie I A Ca 638/11, przedmiotem rozpoznania sądu było badanie i ustalenie zasadności podwyższenia opłaty rocznej z uwagi na wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości, jak i sposób jej wykorzystywania uzasadniający zmianę wysokości stawki procentowej, która stanowi podstawę ustalenia wartości opłaty. Sąd orzekający w tej sprawie nie poprzestał jedynie na analizie przepisów ustawy które w tym czasie obowiązywały, co do wysokości stawki, ale badał czy w tym danym przypadku uzasadnione było zastosowanie stawki podwyższonej. Tym samym w ocenie sądu należy przyznać rację stronie pozwanej, iż w oparciu o powołane przez nią orzecznictwo Sądu Najwyższego jak również przepis art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami brak jest podstaw do obciążania użytkownika wieczystego odsetkami z tytułu uiszczenia przez użytkownika opłaty dotychczasowej nie powiększonej o nową stawkę, przed uprawomocnieniem się wyroku ustalającego prawidłowość zastosowania przez właściciela nowej wysokości stawki procentowej w zawiadomieniu o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jak stwierdził w wyroku z dnia 28 stycznia 2011 roku w sprawie I CSK 130/10, Sąd Najwyższy: „Uruchomienie omawianej procedury aktualizacyjnej w wyniku wystosowanego do obecnego użytkownika wieczystego stosownego "zawiadomienia" lub "wypowiedzenia" (także w zakresie nieruchomości objętych zasobem własności Rolnej Skarbu Państwa), umożliwia właściwą ochronę interesów prawnomajątkowych użytkownika wieczystego w zakresie prawnej weryfikacji wysokości opłaty rocznej, określanej przez właścicieli gruntu, powołującego się nawet na przepisy wprowadzające nową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej.”

W związku z powyższym w ocenie sądu uzasadnione było uiszczenie przez pozwaną spółkę opłaty w dotychczasowej wysokości z zastosowaniem dotychczasowej stawki, zgodnie z treścią art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a bezpodstawne przy tym było naliczenie przez powodową Agencję należności z tytułu odsetek za opóźnienie od każdej z należnych opłat rocznych po dniu 31 marca każdego roku z góry, ustalając wysokość tej opłaty na podstawie nowej stawki, ale w oparciu o dotychczasowo przyjętą wartość nieruchomości.

Mając powyższe okoliczności na względzie sąd orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając powództwo jako bezpodstawne.

W związku z cofnięciem pozwu przez pełnomocnika pozwanego ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie żądania zapłaty odsetek ustawowych kwoty 132.686,51 złotych za okres od 3 kwietnia 2012 roku do dnia 2 kwietnia 2013 roku, na podstawie art. 203 § 1, 2 i 4 kpc w związku z art. 355 § 1 kpc, postępowanie w sprawie w tym zakresie podlegało umorzeniu.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc obciążając nimi stronę przegrywającą proces – powódkę.