

Sygn. akt I C 151/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Marcin Ostolski

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta W.

przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno - Handlowemu i Usługowemu (...) sp. z o.o. we W.

o zapłatę I. zasądza od strony pozwanej Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego i Usługowego (...) sp. z o.o. we W. na rzecz strony powodowej Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta W. kwotę 231 826 zł 68 gr (dwieście trzydzieści jeden tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 16.10.2014 r. do dnia zapłaty; II. zasądza od strony pozwanej Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego i Usługowego (...) sp. z o.o. we W. na rzecz Skarbu Państwa - (...) kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; III. nakazuje stronie pozwanej Przedsiębiorstwu Produkcyjno - Handlowemu i Usługowemu (...) sp. z o.o. we W. uiścić na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 11 592 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której strona powodowa jest zwolniona.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 października 2012 r. Skarb Państwa –Prezydent Miasta W. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwany Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe i Usługowe (...) sp. z o.o. ma zapłacić na jego rzecz kwotę 231 826,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz zwrócić Skarbowi Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego roszczenia strona powodowa podała, że jest właścicielem nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o nr (...), zaś stronie pozwanej przysługuje prawo użytkowania wieczystego dziełek gruntu o nr (...) oraz udział w użytkowaniu wieczystym działki gruntu o nr (...) w wysokości 11,59% i działki gruntu o nr (...) w wysokości 20,58%. Wskazała, że w 2011 r. użytkownik wieczysty zobowiązany był uiścić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ww. działek gruntu w następujących wysokościach: za udział w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) – 6 272 zł, z tytułu użytkowania wieczystego działek o nr (...) – 14 170,80 zł, działki o nr (...) – 10 454,64 zł, działki o nr (...) – 14 478,87 zł, działki o nr (...) – 127 871,34 zł. Strona powodowa wyjaśniła, że wysokość opłaty należnej za 2011 r. została ustalona w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej ze skutkiem na 1 stycznia 2010 r., zaś pozwany złożył do SKO we W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona bądź uzasadniona w innej wysokości, jedynie w stosunku do wypowiedzenia obejmującego działkę gruntu o nr (...). W stosunku do tej działki wysokość opłaty rocznej została ustalona orzeczeniem Kolegium z 8 listopada 2011 r. (prawomocnym z dniem 14 grudnia 2011 r.) w kwocie 6 272 zł. Strona powodowa podniosła, że pomimo wezwania do zapłaty, strona pozwana nie uiściła opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2011 rok, która wynosi 193 256,39 zł. Jednocześnie wyjaśniła, że do kwoty należności głównej zostały doliczone skapitalizowane odsetki ustawowe od kwoty 190 531,24 zł za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 15 października 2012 r. w wysokości 38 273,29 zł, a od kwoty 2 725,15 zł (różnica pomiędzy opłatą dotychczasową w

wysokości 3 546,85 zł a opłatą zaktualizowaną w wysokości 6 272 zł za działkę gruntu nr (...) za okres od 15 grudnia 2011 r. do 15 października 2012 r. w wysokości 297 zł, stąd też w jej ocenie zasadne jest żądanie dalszych odsetek ustawowych od kwoty należności głównej począwszy od 16 października 2012 r. do dnia zapłaty.

Nakazem zapłaty z dnia 5 listopada 2012 r., wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I Nc 733/12, Sąd Okręgowy we Wrocławiu uwzględnił powództwo w całości.

Strona pozwana Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe i Usługowe (...) sp. z o.o. we W. w ustawowym terminie złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Jednocześnie strona pozwana wniosła o zawieszenie postępowania do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. wniosków strony pozwanej o stwierdzenie, że nieuzasadniona jest odmowa aktualizacji (obniżenia) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) oraz udziału w działkach o nr (...).

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany potwierdził, że jest użytkownikiem/współużytkownikiem wieczystym działek gruntu objętych powództwem oraz że w 2009 roku strona powodowa dokonała wypowiedzenia opłat rocznych dotyczących tych działek ze skutkiem od 2010 roku.

W dalszej kolejności strona pozwana podniosła, że działki o nr (...) pozostają we współużytkowaniu wieczystym wielu podmiotów. Wypowiedzenia opłat dokonano w stosunku do wszystkich współużytków w tym samym czasie (raz w 2007 r., następnie w 2009 r.) w oparciu o ustalenia tego samego operatu szacunkowego. Współużytkownicy wieczyci tych działek w osobach J. i E. S. odwołali się od wypowiedzeń z 2009 r., skutkiem czego SKO we W. stwierdziło, że aktualizacje opłat są nieuzasadnione z uwagi na niedopuszczalność aktualizowania opłat rocznych częściej niż raz na trzy lata oraz krzywdzącą dla użytkowników zawyżoną wycenę obu działek. Strona pozwana podała, że z uwagi na dokonanie aktualizacji przez stronę powodową bez jakichkolwiek podstaw, w listopadzie i grudniu 2011 r. wystąpiła z wnioskami do Prezydenta W. o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej co do wszystkich działek objętych pozwem, a następnie - wobec odmowy Prezydenta - złożyła wnioski do SKO we W.. Do chwili obecnej SKO nie rozpoznała tych wniosków stąd – w ocenie pozwanego – konieczne jest zawieszenie postępowania w sprawie. Dodatkowo pozwany podniósł, że skoro wypowiedzenie mu wysokości opłaty rocznej w 2009 r. było niedopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów, to nie można uznać, aby powód skutecznie wprowadził w życie nową stawkę opłaty, nawet jeśli pozwany nie odwołał się od wypowiedzenia. W jego ocenie wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie stanowi nadużycie prawa podmiotowego i nie zasługuje na ochronę, zaś wyrok zasądający legalizowałby niejako uprzednie sprzeczne z prawem działania powoda.

W odpowiedzi na sprzeciw Skarb Państwa-Prezydent Miasta W. podtrzymał w całości swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie odnosząc się dodatkowo do argumentacji zaprezentowanej przez stronę pozwaną w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

W pierwszej kolejności strona powodowa wniosła o oddalenie wniosku pozwanego o zawieszenie postępowania w sprawie wskazując, że przedmiotem postępowania toczącego się przed SKO we W. nie jest wysokość opłat objętych powództwem, tj. opłat za 2011 r., ponieważ wnioski pozwanego skierowane do Kolegium datowane są na 21 listopada 2011 r. (dot. działek o nr (...)) i 28 grudnia 2012 r. (dot. działek o nr (...)). Powód, powołując się na przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazał, że żądanie aktualizacji opłaty rocznej winno być dokonane na piśmie najpóźniej do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej, a zatem wniosek złożony przez pozwanego użytkownika wieczystego w listopadzie 2011 r., jeśli okaże się zasadny, nie będzie miał żadnego wpływu na wysokość zaległej opłaty rocznej należnej w 2011 r., a ewentualnie na wysokość tej opłaty w 2012 r. i latach następnych.

Strona powodowa podniosła również, że kiedy wypowiadała stronie pozwanej wysokość dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego ze skutkiem od stycznia 2010 r. obowiązujące wówczas przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwalały na aktualizację tych opłat w odstępach rocznych, zaś obowiązująca od dnia 9 października 2011 r. nowelizacja, która wprowadziła zasadę, zgodnie z którą wysokość opłaty rocznej z

tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, nie ma w niniejszej sprawie zastosowania. Podkreśliła, że pozwany zakwestionował w terminie wysokość opłaty rocznej dotyczącej jedynie działki nr (...), w stosunku zaś do pozostałych gruntów 30 dniowy termin do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona bądź uzasadniona jest w innej wysokości, upłynął bezskutecznie w 2009 r. W tej sytuacji w ocenie powoda należy wykluczyć możliwość stosowania znowelizowanych przepisów ustawy do oceny skuteczności tej aktualizacji. Ponadto przepisy obowiązujące od dnia 9 października 2011 r. nie mogą mieć wpływu na ocenę skuteczności cywilnoprawnego oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, złożonego niemal dwa lata przed ich wejściem w życie albowiem oświadczenie woli pociąga za sobą skutek materialnoprawny, który może być oceniany jedynie przez pryzmat przepisów obowiązujących w dacie jego złożenia. Niezależnie od powyższego strona powodowa podniosła, że w odniesieniu do udziału strony pozwanej w użytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...), SKO badało skuteczność aktualizacji opłaty rocznej i stąd Sąd jest związany tą oceną i nie jest uprawniony do jej kwestionowania w postępowaniu o zapłatę zaległej opłaty rocznej.

Według strony powodowej dla zasadności powództwa nie ma żadnego znaczenia okoliczność, że niektórzy współużytkownicy wieczystości działek gruntu o nr (...) i (...) zakwestionowali zaproponowaną wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ponieważ ich czynności nie odniosły skutku względem pozwanego, który nie wykorzystał swojego uprawnienia do zaskarżenia aktualizacji. Strona powodowa zaznaczyła, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), w zakresie udziału przysługującego pozwanemu, została ustalona co do wysokości na wspólny wniosek stron postępowania. Powód podniósł również, że w postępowaniu z powództwa właściciela nieruchomości o zapłatę zaległej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego sąd nie jest uprawniony do badania zasadności aktualizacji co do wysokości, nawet w przypadku, gdy użytkownik wieczysty nie skierował do właściwego organu wniosku o ustalenie.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 30 maja 2014 r. Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o zawieszenie postępowania w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

Strona pozwana Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe i Usługowe (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. jest użytkownikiem wieczystym gruntów położonych we W. przy ul. (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o nr (...). Dodatkowo przysuguje jej udział w użytkowaniu wieczystym działek gruntu o nr (...) (w wysokości 11,59%) i nr (...) (w wysokości 20,58%), również położonych we W., przy ul. (...).

Prawo własności tych gruntów przysuguje Skarbowi Państwa.

(okoliczności niesporne między stronami)

Pismem z dnia 09 sierpnia 2007 r., doręczonym stronie pozwanej 14 sierpnia 2007 r., Skarb Państwa, działając przez Prezydenta Miasta W., dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w udziale wynoszącym 11,59%, oznaczonego jako działka nr (...). Dotychczasowa opłata obowiązująca od 2000 r. wynosiła 3 021,36 zł.

Jednocześnie Prezydent Miasta W. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłatę w nowej wysokości wynoszącej 3 546,85 zł za udział 11,59%. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2008 r. Ustalono ją, zachowując dotychczasową 3 % stawkę, na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, określającego wartość gruntu na kwotę 1 020 089 zł.

Użytkownika wieczystego pouczono, iż opłatę roczną należy uiszczać w terminie do 31 marca każdego roku na konto Urzędu Miejskiego W. oraz poinformowano o możliwości złożenia w terminie 30 dni od daty doręczenia wypowiedzenia, wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości.

(dowód: - wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z dnia 09.08.2007 r., k. 132-133; - zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, k. 135)

Pismem z dnia 12 października 2009 r., doręczonym stronie pozwanej 19 października 2009 r., Skarb Państwa, działając przez Prezydenta Miasta W., dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działki o nr (...). Dotychczasowa opłata obowiązująca od 2000 r. wynosiła 4 227,39 zł.

Jednocześnie Prezydent Miasta W. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłatę w nowej wysokości wynoszącej 14 170,80 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2010 r. Ustalono ją, zachowując dotychczasową 3 % stawkę, na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, określającego wartość gruntu na kwotę 472 360 zł.

Użytkownika wieczystego pouczone, iż opłatę roczną należy uiszczać w terminie do 31 marca każdego roku na konto Urzędu Miejskiego W. oraz poinformowano o możliwości złożenia w terminie 30 dni od daty doręczenia wypowiedzenia, wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości.

(dowód: - wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z dnia 12.10.2009 r., k. 136-137; - zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, k. 139-140)

Pismami z dnia 9 listopada 2009 r., doręczonymi stronie pozwanej 13 listopada 2009 r., Skarb Państwa, działając przez Prezydenta Miasta W., dokonał wypowiedzenia dotychczasowych wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów obejmujących działki o nr (...). Dotychczasowe opłaty obowiązujące od 2000 r. wynosiły: w przypadku działki nr (...) – 2 916,05 zł, w przypadku działki nr (...) – 4 319,28 zł, zaś w przypadku działki nr (...) – 44 345,09 zł.

Jednocześnie Prezydent Miasta W. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłaty w nowych wysokościach wynoszących odpowiednio 10 454,64 zł za działkę nr (...), 14 478,87 zł za działkę nr (...) oraz 127 871,34 zł za działkę nr (...).

Nowe opłaty miały obowiązywać od 1 stycznia 2010 r. Ustalono je, zachowując dotychczasową 3 % stawkę, na podstawie aktualnych operatów szacunkowych nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego, określającego wartość gruntów na kwoty 348 488 zł (działka (...)), 482 629 zł (działka nr (...)), 4 262 378 zł (działka (...)).

Użytkownika wieczystego pouczone, iż ww. opłaty roczne należy uiszczać w terminie do 31 marca każdego roku na konto Urzędu Miejskiego W. oraz poinformowano o możliwości złożenia w terminie 30 dni od daty doręczenia wypowiedzeń, wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że podwyższenie opłat jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości.

(dowód: - trzy wypowiedzenia wysokości opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z dnia 09.11.2009 r., k. 141-142, 145-146, 149-150; - zwrotne potwierdzenia odbioru wypowiedzenia wysokości opłat rocznych, k. 144, 148, 152)

Pismem z dnia 20 listopada 2009 r., doręczonym stronie pozwanej 24 listopada 2009 r., Skarb Państwa, działając przez Prezydenta Miasta W., dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w udziale wynoszącym 20,58%, oznaczonego jako działka nr (...). Dotychczasowa opłata obowiązująca od 2000 r. wynosiła 6 415,16 zł.

Jednocześnie Prezydent Miasta W. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłatę w nowej wysokości wynoszącej 20 008,74 zł za udział 20,58%. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2010 r. Ustalono ją, zachowując

dotychczasową 3 % stawkę, na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, określającego wartość gruntu na kwotę 3 240 806 zł.

Użytkownika wieczystego pouczone, iż opłatę roczną należy uiszczać w terminie do 31 marca każdego roku na konto Urzędu Miejskiego W. oraz poinformowano o możliwości złożenia w terminie 30 dni od daty doręczenia wypowiedzenia, wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości.

(dowód: - wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z dnia 20.11.2009 r., k. 128-129; - zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, k. 131)

Pismem z dnia 15 grudnia 2009 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta W. po raz kolejny dokonał aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), w udziale wynoszącym 11,59 %.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe i Usługowe (...) sp. z o.o. we W. wniosło do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. odwołanie, że aktualizacja ta jest uzasadniona w innej wysokości.

Orzeczeniem z dnia 8 listopada 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu o nr (...) w udziale wynoszącym 11,59 %, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2010 r. w kwocie 6 272 zł, uwzględniając zgodny wniosek stron zgłoszony w trakcie postępowania. Orzeczenie to stało się prawomocne w dniu 14 grudnia 2011 r.

(dowód: - orzeczenie SKO we W. z dnia 8.11.2011 r. – k. 153-153v)

W przypadku działek gruntu o nr (...) i (...) aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dokonana przez stronę powodową w 2009 r., nastąpiła w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych tych nieruchomości. Współużytkownicy wieczystości w osobach J. i E. S. zakwestionowali dokonane wypowiedzenia opłat oraz wystąpili do SKO we W. o ustalenie, że aktualizacje te są nieuzasadnione. Po rozpatrzeniu tych wniosków SKO we W. orzekło, że aktualizacje te są nieuzasadnione, ponieważ w przypadku działki nr (...) właściciel gruntu nie udowodnił wzrostu wartości nieruchomości, gdyż operat szacunkowy sporządzony została z naruszeniem przepisów prawa obowiązujących w zakresie wyceny gruntów, zaś w przypadku działki o nr (...) – aktualizacja została dokonana zbyt wcześnie, gdyż przed upływem 3 lat licząc od poprzedniej aktualizacji w 2007 r.

(dowód: orzeczenie SKO we W. z dnia 29.11.2011 r. wraz z uzasadnieniem, k. 184-186; - orzeczenie SKO we W. z dnia 06.04.2011 r., k. 187-189)

Pismem z dnia 24 sierpnia 2011 r., odebrany przez stronę pozwaną w dniu 6 września 2011 r., strona powodowa wezwała Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe i Usługowe (...) sp. z o.o. we W. do uregulowania w terminie 7 dni od doręczenia wezwania zaległej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów obejmujących przedmiotowe działki za rok 2011, w łącznej kwocie 190 531,24 zł, wraz z odsetkami ustawowymi wynoszącymi na dzień wystawienia wezwania 9 907,50 zł.

(dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 24.08.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru i załącznikiem, k. 154-155)

Pismami z dnia 21 listopada 2011 r. strona pozwana zwróciła się do Prezydenta W. o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych obejmujących działki o numerach: (...) argumentując, że wartości tych nieruchomości uległy znaczącej zmianie. Pisma te wpłynęły do Urzędu Miejskiego we W. w dniu 25.11.2011 r.

(dowód: wnioski o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 21.11.2011 r. wraz z załącznikami, k. 194-199, 221-225, 242-247, 271-277)

Po rozpatrzeniu wniosków strony pozwanej Prezydent W., pismami z dnia 13.01.2012 oraz z dnia 16.01.2012 r., odmówił aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntów .

(dowód: pisma z dnia 16.01.2012 r., k. 200-202, 235-237, 257-259; - pismo z dnia 13.01.2012 r., k. 278-280)

Strona pozwana nie zgodziła się z tym stanowiskiem i wystąpiła do SKO we W. o stwierdzenie, że odmowy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obejmujących działki o nr (...) są nieuzasadnione.

(dowód: wnioski do SKO we W. z dnia 10.02.2012 r., k. 190-192, 238-240, 260-262; - wniosek do SKO we W. z dnia 02.02.2012 r., k. 217-219)

Orzeczeniami z dnia 21 maja 2013 r. SKO we W. oddaliło wnioski strony pozwanej o ustalenie, że dokonane przez Prezydenta W. odmowy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych są nieuzasadnione.

(dowód: pismo SKO we W. z dnia 19.08.2013 r., k. 307)

Pismem z dnia 28 grudnia 2011 r. (data nadania listem poleconym) strona pozwana wniosła do Prezydenta W. o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w udziale wynoszącym 20,58% stanowiącej działkę nr (...), powołując się na zmianę jej wartości. Pismem z dnia 30.01.2012 r. Prezydent W. odmówił dokonania wnioskowanej aktualizacji.

(dowód: wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 28.12.2011 r., k. 203-204; - pismo z dnia 30.01.2012 r., k. 214-216)

Pismem z dnia 8 czerwca 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanego do uregulowania zaległych należności z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu o nr (...) w 2010 oraz 2011 roku, w łącznej kwocie 5 790 zł.

(dowód: - wezwanie z 08.06.2012 r., k. 156-157)

Do dnia zamknięcia rozprawy strona pozwana nie uregulowała na rzecz strony powodowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów za rok 2011.

(okoliczność niesporna)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszym postępowaniu strona powodowa dochodziła od strony pozwanej kwoty 231 826,68 zł stanowiącej opłatę roczną za 2011 rok z tytułu użytkowania wieczystego gruntów będących przedmiotem własności Skarbu Państwa wraz z odsetkami ustawowymi.

Stosownie do przepisów art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

W niniejszej sprawie bezsporny był pomiędzy stronami fakt przysługiwania stronie pozwanej prawa użytkowania wieczystego szeregu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych we W. przy ul. (...), obejmujących działki gruntu o numerach: (...), jak również udziałów w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu o nr (...) i (...) (również położonych przy ul. (...) we W.) w wysokościach odpowiednio 11,59% i 20,58%. Bezsporne było także istnienie po stronie pozwanej obowiązku uiszczania opłat rocznych z tytułu przysługującego jej prawa. Poza

sporem pozostawało również to, że strona pozwana nie dokonała zapłaty opłat rocznych za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości w wysokości obowiązującej w 2011 r.

W sprawie sporna natomiast pozostawała zasadność dokonanych przez stronę powodową w 2009 r. aktualizacji wysokości opłat rocznych, w szczególności podniesienie ich do poziomu określonego w wypowiedzeniach z października, listopada i grudnia 2009 r.

W pierwszej kolejności zważyć należy, że w sprawie z powództwa właściciela nieruchomości przeciwko wieczystemu użytkownikowi o zapłatę zaległej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przedmiotem kognicji Sądu nie jest badanie zasadności dokonanej aktualizacji. Temu celowi służy bowiem odrębny tryb postępowania, szczegółowo unormowany w przepisach art. 78-80 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, w jakim można kwestionować aktualizację opłaty rocznej oraz badać przesłanki jej skuteczności. Z przepisów tych wynika mianowicie, że użytkownik wieczysty niezgadzający się z dokonaną przez właściciela nieruchomości zmianą wysokości opłaty rocznej, może wystąpić do właściwego samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia. W razie złożenia stosownego wniosku kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje, jednakże właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W takim przypadku wniosek złożony do kolegium zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie kolegium traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Postępowanie przed sądem sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. W ocenie Sądu nieskorzystanie przez użytkownika wieczystego z tego trybu powoduje, że nie może on w sprawie o zapłatę zaległej opłaty rocznej kwestionować zasadności dokonanego wypowiedzenia, ponieważ prowadzenie postępowania przez Sąd w tym kierunku stanowiłoby niedopuszczalną próbę obejścia uregulowanej w powołanych przepisach procedury zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie, a co Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela, prawomocne orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego albo prawomocny wyrok sądu wydany w trybie art. 78-80 ustawy o gospodarce nieruchomościami są wiążące co do wysokości obowiązującej strony opłaty rocznej, jak również co do skuteczności wypowiedzenia zmieniającego. Związany jest tym także sąd rozstrzygający sprawę o zapłatę nowej opłaty rocznej, której wysokość została skontrolowana w postępowaniu przed kolegium i ustalona jego prawomocnym orzeczeniem albo ustalona prawomocnym wyrokiem sądu wydanym w postępowaniu przewidzianym w art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 43/10).

W rozpoznawanej sprawie, jak to zostało ustalone, strona pozwana zainicjowała postępowanie weryfikacyjne przed SKO we W. jedynie w zakresie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr (...), a dokonanego przez stronę powodową w grudniu 2009 r. W wyniku tego postępowania strony doszły do porozumienia, znajdującego odzwierciedlenie w treści orzeczenia SKO z dnia 8 listopada 2011 r., w którym kolegium ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego tej działki gruntu w udziale przysługującym stronie pozwanej- tj. 11,59% - w kwocie 6 272 zł, obowiązującej począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. Od powyższego orzeczenia żadna ze stron nie wniosła sprzeciwu i stało się ono prawomocne z dniem 14 grudnia 2011 r.

W odniesieniu natomiast do pozostałych nieruchomości, pozostających w użytkowaniu, bądź współużytkowaniu wieczystym pozwanej spółki, a stanowiących własność Skarbu Państwa, tj. działek gruntu o nr (...) oraz (...), strona pozwana nie zakwestionowała w opisanym wyżej trybie zasadności i prawidłowości aktualizacji opłat rocznych dokonanych przez Skarb Państwa w wypowiedzeniach z dnia 12 października, 9 listopada oraz 20 listopada 2009 r.

W tej sytuacji, mając na względzie wcześniejsze rozważania, przyjąć należało, że za rok 2011 strona pozwana obowiązana była do uiszczenia na rzecz strony powodowej opłaty rocznej za udział w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) w wysokości określonej prawomocnym orzeczeniu SKO we W., tj. w kwocie 6 272 zł, natomiast w odniesieniu do pozostałych nieruchomości, wobec braku reakcji użytkownika wieczystego na dokonane przez stronę powodową aktualizacje opłat rocznych, w wysokościach zaoferowanych przez Skarb Państwa – Prezydenta W. w wypowiedzeniach z października i listopada 2009 r. I tak w przypadku działek nr (...) - w wysokości 14 170, 80 zł, działki nr (...) – w wysokości 10 454,64 zł, działki nr (...) – w wysokości 14 478,87 zł, działki nr (...) – w wysokości 127 871,34 zł. Jak stanowi bowiem art. 78 ust. 4 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku nie złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku do właściwego kolegium o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, bądź że jest uzasadniona w innej wysokości, właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu.

W ocenie Sądu dla takich ustaleń nie ma znaczenia podnoszona przez stronę pozwaną okoliczność, że w przypadku gruntów o nr (...) oraz (...) inni ich współużytkownicy, którym strona powodowa również wypowiedziała wysokość dotychczasowych opłat rocznych, złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że dokonane aktualizacje opłat rocznych są nieuzasadnione, w wyniku czego kolegium uwzględniło wnioski w całości ustalając bezzasadność zaproponowanych przez stronę powodową zmian.

Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę stoi na stanowisku, że czynności podejmowane przez część współużytkowników, w ramach procedury określonej we wskazanych wyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie mogą wpływać na stan stosunków pozostałych współużytkowników, którzy nie wyrazili woli zaskarżenia orzeczenia kolegium lub zgodzili się wcześniej na zmianę wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste i nie brali nawet udziału w postępowaniu administracyjnym toczącym się przed kolegium. Zważyć bowiem należy, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalana w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, a więc indywidualnie także w odniesieniu do każdego ze współużytkowników wieczystych. Sytuacja prawna poszczególnych współużytkowników, wynikająca ze stosunku umownego łączącego ich z właścicielem nieruchomości, nie wpływa przy tym bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników, nawet w przypadku jednakowej wysokości udziałów, może się zatem różnić. Obciążają one odrębnie każdego ze współużytkowników, stosownie do wielkości jego udziału. Nie można zatem przyjąć, że wniosek jednego z nich, dotyczący ustalenia należnej od niego opłaty, względnie ustalenia niezasadności dokonanej aktualizacji, stanowi czynność zmierzającą do zachowania prawa wspólnego dla wszystkich współużytkowników, podejmowaną w granicach umocowania wynikającego z art. 209 k.c. (tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30.03.2011 r., III CZP 3/11; Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 maja 2005 r., IA Ca 1008/04).

Niezależnie od powyższego Sąd nie zgodził się z argumentacją strony pozwanej, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy niezbędne jest uprzednie rozpoznanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. zgłoszonych przez spółkę w listopadzie i grudniu 2011 r. wniosków o dokonanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów będących przedmiotem sporu i dlatego też nie uwzględnił wniosku o zawieszenie postępowania do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia tych spraw przez kolegium.

Stosownie do treści art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio (ust.1). W przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa (ust. 3). Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust.

1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

W sprawie będącej przedmiotem rozpoznania Sądu, strona pozwana owszem wykazała, że wystąpiła do Prezydenta W. z żądaniem aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w postaci działek o nr (...), że doręczenie tych żądań właściwemu organowi w przypadku gruntów o numerach ewidencyjnych (...), nastąpiło przed końcem 2011 r. i wreszcie, że na skutek odmowy aktualizacji przez Prezydenta W. sprawa została skierowana do rozpoznania przez SKO we W. (w przypadku działek (...)). Jednakże, w ocenie Sądu, okoliczności te nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przedmiotem sporu pomiędzy stronami w niniejszym postępowaniu jest bowiem wysokość opłat rocznych obciążających Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe i Usługowe (...) sp. z o.o. we W. w roku 2011. Tymczasem zgłoszone przez nią wnioski o dokonanie aktualizacji opłat rocznych należnych stronie powodowej za rzeczony nieruchomości, w przypadku ich uwzględnienia przez kolegium, mogłyby co najwyżej wpłynąć na lata następne albowiem, jak wynika z cytowanego wyżej art. 81 ust. 4, nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje dopiero od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zgłoszone zostało żądanie aktualizacji, a więc nie ma żadnego wpływu na wysokość opłaty obowiązującej w tym roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej zmiany.

W tym miejscu na marginesie należy jedynie dla porządku przypomnieć, że orzeczeniami z dnia 21 maja 2013 r. SKO we W. oddaliło wszystkie wnioski strony pozwanej o ustalenie, że dokonane przez Prezydenta W. odmowy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych są niezasadne.

Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, że strona powodowa zasadnie dochodzi od pozwanej spółki zapłaty opłat rocznych za rok 2011, w wysokościach określonych w wypowiedzeniach z 2009 r., zaś w przypadku działki gruntu o nr (...), w wysokości określonej prawomocnym orzeczeniem SKO we W. z dnia 8 listopada 2011 r. (w sumie 193 256,39 zł) i dlatego też w tym zakresie jej powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W ocenie Sądu na uwzględnienie zasługiwało również żądanie strony pozwanej w zakresie odsetek. Zgodnie treścią art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z uwagi na to, że z dniem 31 marca 2011 r. upłynął termin płatności dochodzonej pozwem należności głównej (stosownie do treści powołanego wyżej art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), po tej dacie strona pozwana pozostawała w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia, przy czym w przypadku kwoty 2 727,15 zł, stanowiącej różnicę między dotychczasową opłatą za działkę nr (...) a opłatą zaktualizowaną orzeczeniem SKO we W. z 8 listopada 2011 r., strona pozwana pozostawała w opóźnieniu od dnia następującego po uprawomocnieniu się orzeczenia kolegium, tj. od dnia 15 grudnia 2011 r.

Tym samym strona powodowa prawidłowo skapitalizowała należne jej odsetki ustawowe, obliczając je od kwoty 190 531,24 zł za okres od 1 kwietnia 2011 r. do dnia 15 października 2012 r. (dzień wniesienia powództwa) w wysokości 38 273,29 zł, zaś od kwoty 2 725,15 zł za okres od 15 grudnia 2011 r. do 15 października 2012 r. w wysokości 297 zł.

Ponadto stronie powodowej, zgodnie z jej wnioskiem, przysługują również dalsze odsetki ustawowe, liczone od sumy należności głównej i skapitalizowanych odsetek ustawowych począwszy od dnia 16 października 2012 r. Zgodnie bowiem z treścią art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

Z tych wszystkich względów Sąd w punkcie I sentencji wyroku zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 231 826,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 16 października 2012 r. do dnia zapłaty, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie II sentencji wyroku oparto na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. oraz art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1150). Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy i zwrotu kosztów celowych, obowiązek zwrotu tychże kosztów

spoczywał na stronie pozwanej jako na stronie przegrywającej sprawę. Koszty poniesione przez stronę powodową obejmowały kwotę 7 200 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu; t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Dodatkowo w punkcie III wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z dnia 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 98 k.p.c., Sąd nakazał stronie pozwanej, jako stronie przegrywającej sprawę, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa kwotę 11 592 zł tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której strona powodowa była zwolniona z mocy ustawy.