

Sygn. akt I C 1669/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 23 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Adam Maciński

Protokolant: Andżelika Iwaniec

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lutego 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Skarbu Państwa-Prezydenta W.

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. w całości utrzymuje w mocy nakaz zapłaty wydany dnia 21 marca 2008 r. przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w postępowaniu nakazowym w sprawie I Nc 75/08;

II. brakującymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa- Sąd Okręgowy we Wrocławiu;

III. przyznaje adwokat O. Ż. z Kancelarii Adwokackiej we W. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 3.600 zł powiększoną o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu.

**Sygn. akt I C 1669/13**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Skarb Państwa-Prezydent W. wniósł o zasądzenie od pozwanej J. K. kwoty 128.710,74 złotych z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:

- 43.630,76 złotych od 01 kwietnia 2005 r. do dnia zapłaty

- 43.630,76 złotych od 01 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty

- 41.449,22 złotych od 01 kwietnia 2007 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swego żądania strona powodowa wskazała, że w 1993 r. pozwana nabyła wraz z mężem prawo użytkowania wieczystego działek o numerach: (...)o łącznej powierzchni 3.0915 ha objętych KW nr (...)oraz o numerach (...)o łącznej powierzchni 0. 2868 objętych KW nr (...), a także udziały w prawie użytkowania wieczystego działek o numerach (...). Następnie, w 2004 r., w wyniku podziału majątku dorobkowego, pozwana uzyskała do swojego majątku prawo użytkowania wieczystego działek o numerach (...). Dnia 02 sierpnia 2006 r. darowała z kolei córce wynoszący 1/20 części udział w prawie użytkowania powyższych działek. Pozwana nie uiściła jednak opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2005 – 2007.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny widząc podstawy do rozpoznania sprawy w postępowaniu nakazowym, wydał nakaz zapłaty w tym postępowaniu, w całości uwzględniając żądanie pozwu (I Nc 75/08).

W zarzutach od nakazu zapłaty pozwana wniosła o jego uchylenie i oddalenie powództwa w całości. Przyznała, że w latach 2005 - 2007 przysługiwało jej prawo użytkowania wieczystego działek (...). Podniosła jednak, że nieprawidłowo strona powodowa żąda opłaty w wysokości 3% wartości nieruchomości w sytuacji, gdy opłata ta powinna wynosić jedynie 1%, z uwagi na zajęcie działek na cele publiczne. Ponadto zarzuciła, że opłata powinna być zmniejszona o okres, gdy pozwana darowała córce udziały w prawie użytkowania wieczystego. Ponadto pozwana zarzuciła, że żądanie strony powodowej jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż nie mogła ona korzystać z prawa użytkowania wieczystego zgodnie z przeznaczeniem. Zamierzała wybudować na użytkowanych terenach budynki handlowo-usługowe, jednak postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy trwało od 2003 r. do 2011 r. W istocie nie miała więc możliwości korzystania z użytkowanych gruntów, zaś opłata ma stanowić ekwiwalent właśnie za korzystanie z prawa użytkowania wieczystego.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

02 marca 1993 r. pozwana J. K. nabyła wspólnie z mężem M. C. od Wojewody (...) – organu założycielskiego (...) Fabryki (...) we W. w likwidacji, działającego przez przedstawiciela D. Ś., użytkowanie wieczyste działek o numerach:

- (...) o łącznej powierzchni 3.0915 ha objętych KW nr (...)

- (...) o łącznej powierzchni 0.2868 ha objętych KW nr (...),

stanowiących własność Skarbu Państwa. Użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na okres do 05 grudnia 2089 r. Nieruchomości powyższe zostały odłączone z dotychczasowych ksiąg wieczystych i założono dla nich nowe księgi wieczyste. Działki numer (...) objęte są księgą wieczystą KW nr (...).

**Dowód: wypis z aktu Rep. A nr (...) k. 5-7.**

Następnie 16 kwietnia 1997 r. pozwana nabyła wspólnie z mężem M. C. od syndyka masy upadłości (...) Fabryki (...):

- udział w 1/5 w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 2.904 m<sup>2</sup> stanowiącej drogę dojazdową, objętej KW nr (...)

- udział w 1/3 w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 250 m<sup>2</sup> stanowiącej drogę dojazdową, objętej KW nr (...)

- udział w 1/3 w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 173 m<sup>2</sup> we W. Ż. stanowiącej drogę dojazdową, objętej KW nr (...)

**Dowód: - wypis z aktu rep. A nr (...) k. 8-11 .**

21 stycznia 2004 r. J. K. i M. C. zawarli przed notariuszem T. G. majątkową umowę małżeńską, którą wyłączyli ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej.

**Dowód: - wypis z aktu Rep. A nr (...) k. 12 .**

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej z 23 lipca 2004 r. (sygn. akt I Ns 510/04) dokonany został podziału majątku dorobkowego pozwanej i jej męża. Na mocy tego postanowienia zniesione zostało współużytkowanie wieczyste wymienionych nieruchomości, a pozwanej przyznane zostało prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu nr (...) o łącznej wartości 250.000,00 złotych.

**Dowód: - fotokopia postanowienia w sprawie I Ns 510/04 k. 13-14 ,**

**- odpis księgi i wieczystej KW (...), k. 15-25 .**

02 sierpnia 2006 r. J. K. darowała córce Z. C. udział, wynoszący 1/20 części, w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...).

**Dowód: - wypis z aktu rep. A nr (...) k. 32-34 .**

Pismem z 30 lipca 2007 r. strona powodowa poinformowała pozwaną J. K., że opłata roczna z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste działek (...) wynosi 43.630,76 złotych i obowiązuje od 2005 r. Równocześnie przekazała pozwanej informację, że w związku ze zbyciem udziału w prawie użytkowania wieczystego na rzecz córki Z. K., opłata roczna od 2007 r. wynosi 41.449,22 złotych.

**Dowód: - pism a strony powodowej k. 26, 27-28, 29-31 .**

Pismem z 07 sierpnia 2007 r. strona powodowa wezwała pozwaną do uiszczenia opłat za użytkowanie wieczyste.

**Dowód: - pismo k. 35.**

08 września 2008 r. pozwana wystąpiła o zaktualizowanie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek m.in. o nr (...) z 3% na 1% wartości nieruchomości, w związku z przeznaczeniem tych gruntów na cele publiczne związane z budową Autostradowej O.. Prezydent Miasta W. w piśmie z dnia 14 maja 2009 r. odmówił zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Decyzję tę pozwana zaskarżyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które 02 stycznia 2009 r. również oddaliło jej wniosek. J. K. wniosła do Sądu Okręgowego we Wrocławiu sprzeciw od orzeczenia Kolegium, domagając się aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej z 3 % na 1%. Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie I C 1375/10 Sąd oddalił powództwo, wskazując, że nie doszło do trwałej zmiany pierwotnego sposobu korzystania z gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Z kolei orzeczeniem z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie I ACa 566/13, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację pozwanej. Wskazał, że powództwo J. K. podlegało oddaleniu, ale z innych przyczyn, niż te wskazane przez sąd pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że J. K. złożyła wniosek kwestionujący zasadność odmowy zmiany stawki procentowej opłaty, z uchybieniem 30 dniowego terminu wskazanego w art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Dowód: - wniosek k. 88 ,**

**- decyzja Prezydenta W. z 14.05.2009 r. k. 110-115,**

**- odwołanie i sprzeciw k. 116-118, 125,**

**- orzeczenie SKO k. 126-128 ,**

**- orzeczenia w sprawach I C 1375/10 i I ACa 566/13 k. 151-152.**

04 września 2009 r. J. K. i Z. C. zawarły z K. N. umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, na podstawie której przeniosły na jego rzecz przysługujące im udziały w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...).

**Dowód: - wypis z aktu r ep. A nr (...) k. 227-235.**

Wnioskiem z dnia 23 grudnia 2003 r. M. C., mąż pozwanej, wystąpił do Prezydenta Miasta W. o ustalenie warunków zabudowy m.in.: dla działek (...). We wniosku zidentyfikował inwestycję realizowaną na wymienionych działkach jako (...) Park (...) – kompleks budynków biuro-handlowych z halami produkcyjnymi i infrastrukturą techniczną. 09 stycznia 2004 r. M. C. został wezwany do uzupełnienia braków formalnych wniosku, pismami z 09 stycznia i 26 lutego 2004 r. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało ostatecznie wszczęte 27 lutego 2004 r. Postanowieniem Prezydenta W. z 21 kwietnia 2004 r. zostało z kolei zawieszono do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu Autostradowej O.. Postanowienie to zostało uchylone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze dnia 15 lipca 2004 r. W toku prowadzonego postępowania Prezydent W. podejmował uzgodnienia z (...) Konserwatorem Zabytków, Wojewodą (...), Zarządem Województwa

(...), Prezesem Urzędu Lotnictwa, Dowództwem Sił Powietrznych, Państwowym Inspektorem Sanitarnym. Powyższe organy i jednostki nie zgłaszały zastrzeżeń do ustalenia warunków. Zastrzeżenia o pomocniczym charakterze wniosło Biuro (...), wskazując na konieczność korekty projektu inwestycji z uwagi na to, że część działek znajduje się w rezerwie komunikacyjnej pod (...). Podobne stanowisko wydał Zarząd Dróg i (...). Negatywnie inwestycję zaopiniowała Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, z uwagi na budowę (...). Postanowieniem z 22 marca 2006 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. uwzględniło zażalenie pozwanej i jej męża na niezłatwienia sprawy w terminie i wyznaczyło dodatkowy miesięczny termin do załatwienia sprawy. Decyzją nr (...) z 14 września 2006 r. Prezydent W. odmówił wydania decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ nie uzyskało akceptacji zarządcy drogi, a istniejące i projektowane uzbrojenie terenu uznano za niewystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego. Decyzja została uchylona przez Samorządowego Kolegium Odwoławcze 23 listopada 2006 r., a sprawa przekazana do ponownego rozpatrzenia. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, uzyskane zostały wszystkie wymagane uzgodnienia, w tym niektóre z nich zostały złożone z zastrzeżeniami.

**Dowód: - akta Urzędu Miejskiego W.nr (...)(...) t. I i II.**

Decyzją Prezydenta W. nr (...) z 17 sierpnia 2011 r. ustalone zostały na rzecz M. C. warunki zabudowy dla działek (...), przeznaczając ją pod zabudowę biurowo-handlową i produkcyjno-magazynową.

**Dowód: - decyzja nr (...) k. 207-215,**

**- zaświadczenie nr (...) k. 216.**

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo, co do zasady, jak i co do wysokości, zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy był w zasadzie bezsporny, a Sąd ustalił go w oparciu o dokumenty zgłoszone przez strony. Niekwestionowane było nabycie przez pozwaną prawa użytkownika wieczystego działek nr (...)i dalsze przeniesienia tego prawa, jak też okoliczność postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy. Dlatego też Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. C., gdyż był zgłoszony na okoliczność faktów, które nie były przedmiotem sporu, bądź wprost wynikały z dokumentów postępowania administracyjnego. Przedmiotem sporu między stronami była tak naprawdę ocena prawna zaistniałych zdarzeń. W ocenie pozwanej przewlekłość postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, uniemożliwiła jej wykonywanie prawa użytkownika wieczystego zgodnie z przeznaczeniem. Pozwana zarzuciła też, że od momentu zbycia udziału na rzecz córki, nie była zobowiązana do uiszczania pełnej opłaty. Strona powodowa podniosła z kolei, że nie ponosi odpowiedzialności za kwestie związane z postępowaniem administracyjnym, które prowadzone jest przez odrębne podmioty, będące organami gminy.

Podstawą prawną roszczenia zgłoszonego przez stronę powodową jest art. 238 kc, według którego wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Z kolei zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz.U. z 2014 r. Nr 518, dalej u.g.n.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnoszą się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego (art. 71 ust. 4 u.g.n.). Powyższe przepisy mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Strona powodowa dochodziła roszczeń z tytułu opłaty za użytkowanie wieczystego działek nr (...)za lata 2005-2007 r. Postępowanie dowodowe wykazało, że pozwana w 1993 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego tych działek wspólnie z mężem. Początkowo więc obowiązek uiszczania opłaty obciążał ich solidarnie, gdyż prawo to nabyli do majątku wspólnego. Jednakże 23 lipca 2004 r., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej

dokonany został podziału majątku dorobkowego pozwanej i jej męża, w wyniku którego współużytkowanie wieczyste zostało zniesione i wyłącznie pozwana uzyskała prawo użytkowania wieczystego wymienionych działek. Od kolejnego 2005 r., jako jedyny użytkownik wieczysty, była więc już zobowiązana do uiszczenia całości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Stosowna zmiana została też w 2004 r. wprowadzona do księgi wieczystej (DZ KW(...)). Należy w tym miejscu wyjaśnić, że opłata obciąża użytkownika wieczystego z mocy prawa. Nie ma racji pozwana, podnosząc, że nie została wykazana wysokość czy podstawa opłaty oraz obciążenie nią poprzedniego użytkownika wieczystego. Nie ma konieczności, by właściciel wzywał użytkownika wieczystego do uiszczenia opłaty. Obowiązek ten wynika bowiem wprost z powołanych przepisów art. 238 kc, a sprecyzowany jest w art. 71 i nast. u.g.n. Użytkownik wieczysty powinien wnieść opłatę do 31 marca danego roku. Z dniem 01 kwietnia roszczenie to staje się więc wymagalne i to bez wezwania do zapłaty przez właściciela. Zgodnie z art. 455 kc, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W przypadku opłaty od użytkownika wieczystego termin spełnienia świadczenia jest zaś oznaczony w ustawie. Od 01 kwietnia właściciel może więc domagać się spełnienia świadczenia, a także odsetek. Ponadto opłata z użytkowania wieczystego obciąża każdego kolejnego nabywcę tego prawa, nieważne czy nabył je od właściciela czy od poprzedniego użytkownika, gdyż ta jest nierozzerwalnie związana z prawem użytkowania wieczystego. Nabywca prawa nie może się więc zasłaniać brakiem wiedzy zarówno co do istnienia samego obciążenia prawa opłatą roczną, jak i jej wysokości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98). Dlatego też żądanie strony powodowej nie jest w żaden sposób uzależnione od wezwań i informacji o wysokości opłaty wysyłanych do pozwanej 19 czy 30 lipca czy 07 sierpnia 2007 r.

Nie zasługują też na uwzględnienie zarzuty pozwanej odnośnie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Jak uregulowano w art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. W art. 72 ust. 3 pkt. 5 u.g.n. wskazano dalej, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny. Działki o ówczesnych numerach (...) przeznaczone są pod zabudowę usługowo-handlową, nie należą więc do kategorii o niższej procentowej opłacie. Pozwana winna więc uiszczać opłatę w wysokości 3% ceny. Rzeczywiście w informacji z 19 lipca 2007 r. przesłanej przez Urząd Miejski W., wskazano na kwotę 1%, jednak jest to jedynie omyłka. We wszystkich pozostałych pismach kierowanych do pozwanej opłata określona jest bowiem na poziomie 3%, ponadto kwoty wskazywane zarówno w piśmie z 19 lipca 2007 r., jak pozostałych odpowiadają opłacie na poziomie 3% ceny. Przed wszystkim jednak, pisma strony powodowej mają jedynie charakter informacyjny. Każdy nabywca prawa użytkowania wieczystego jest związany opłatą obciążającą poprzednika i nie może zasłaniać się jej nieznaną. W przypadku pozwanej należy zauważyć, że w istocie już od 1993 r. była współużytkownikiem wieczystym, wobec czego dziwią podnoszone zarzuty o nieznaną wysokość opłaty czy obowiązku jej uiszczenia bez wezwania. Nie ma racji pozwana twierdząc, że strona powodowa ma obowiązek wydania odrębnej decyzji ustalającej opłatę, od której mogłaby się odwołać. Tryb ustalania opłaty został uregulowany w art. 72 i nast. u.g.n. i nie przewiduje wydawania wiążących decyzji o wysokości opłaty, za pewnymi wyjątkami dotyczącymi kwestii aktualizacji opłaty. Tym bardziej regulacja nie wspomina o konieczności wydawania takich decyzji co roku. Nie można też podzielić stanowiska pozwanej, według którego opłata powinna być ustalana według 1% ceny, a nie 3%, a to z powodu przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne, w tym pod budowę Autostradowej O.. Zmiana wysokości opłaty następuje w trybie aktualizacji przewidzianym w art. 77 oraz 81 u.g.n. Właściwy organ może dokonać aktualizacji z urzędu bądź na wniosek użytkownika. Tryb ten jest jednak wyraźnie uregulowany w ustawie i w pierwszej kolejności odbywa się na płaszczyźnie postępowania administracyjnego, a w razie ewentualnych sprzeciwów sądowego. Pozwana podjęła próbę aktualizacji opłaty dopiero wnioskiem z 08 września 2008 r. Ewentualne uwzględnienie tego wniosku skutkowało by zmianą od roku kolejnego, to jest 2009. Tymczasem w niniejszym postępowaniu strona powodowa wystąpiła z żądaniem za okres od 2005 do 2007 r. Pozwana nie kwestionowała wcześniej wysokości tych opłat, nie występowała o ich aktualizację w trybie przewidzianym ustawą o gospodarce nieruchomościami. Wniosku z 2008 r. Prezydent Miasta W., jak i Samorządowe Kolegium Odwoławcze z kolei nie uwzględniły, w związku z czym pozwana złożyła też sprzeciw do Sądu. Jej powództwo zostało jednak prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 29 stycznia 2013 r. oraz Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r. Sąd Apelacyjny stwierdził, że

J. K. złożyła wniosek kwestionujący odmowę aktualizacji opłaty, z uchybieniem 30 dniowego terminu wskazanego w art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwana nie może więc na tym etapie i w tym postępowaniu kwestionować wysokości opłaty wstecz i domagać się jej aktualizacji, z pominięciem trybu administracyjnego. Miała możliwość złożenia takich wniosków, zaś żądanie zgłoszone w 2008 r. zostało prawomocnie oddalone. Zmiana wysokości opłaty wstecz, na tym etapie stanowiłaby obejście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd nie zgodził się też z zarzutem błędnego wyliczenia opłaty za rok 2006. Pozwana powołała się tu na przeniesienie 02 sierpnia 2006 r. w drodze darowizny udziału w prawie użytkowania wieczystego na rzecz córki. Strona powodowa uwzględniła przeniesienie powyższego udziału i od kolejnego roku, a więc 2007 r., żądała stosunkowo obniżonej opłaty. Zamiast 43.630,76 złotych, obliczyła opłatę w wysokości 41.449,22 złotych. Pozwana darowała bowiem córce 1/20 udziału w prawie, stąd obniżenie opłaty. Za rok 2006 strona powodowa domagała się jednak całej opłaty. W orzecznictwie prezentowane są dwa odrębne poglądy w kwestii uwzględnienia przy naliczaniu opłaty z użytkowania wieczystego faktu przeniesienia tego prawa na inną osobę. Według pierwszego z nich opłata obciąża użytkownika wieczystego, któremu prawo to przysługuje 01 stycznia danego roku. Ma on obowiązek uiścić opłatę do 31 marca, a późniejsze zmiany podmiotowe nie wpływają na ten obowiązek. Opłata od użytkowania wieczystego jest bowiem opłatą roczną i zwolnienie od niej przewidziane jest wyłącznie w roku ustanowienia prawa (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02). Jako że przepisy regulujące opłatę od użytkowania wieczystego mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących, wszelkie wyjątki od nich powinny być uregulowane. Nie jest natomiast w ustawie o gospodarce nieruchomościami przewidziana możliwość zmniejszenia opłaty z uwagi na zbycie prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z drugim poglądem opłata z tytułu użytkowania wieczystego powinna być pomniejszona stosownie do czasu jego trwania. Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w wyroku w z 25 listopada 2010 r. (I CSK 692/09). Sąd Najwyższy wskazał m.in., że opłata stanowi ekwiwalent za możliwość korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, samo prawo ma zaś charakter czasowy, dlatego też nie można domagać się od użytkownika uiszczenia opłaty również za okres, kiedy prawo mu nie przysługuje. W wyroku tym Sąd Najwyższy przywołał też inne orzeczenia, w których sądy opowiadały się za możliwością proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej stosownie do czasu trwania prawa użytkowania wieczystego w sytuacji przekształcenia go w prawo własności.

Sąd podziela pierwsze z zaprezentowanych stanowisk. Przede wszystkim należy tu ponownie podkreślić, że normy regulujące opłatę z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter bezwzględnie obowiązujących. Kwestia opłaty nie może być dowolnie modyfikowana. Nie ma zaś podstawy prawnej do zmniejszenia takiej opłaty w przypadku zbycia prawa w ciągu roku kalendarzowego. W art. 71 ust. 6 u.g.n. przewidziano, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Brak jednak takiej podstawy dla zmniejszenia opłaty w razie zbycia prawa. Trudno więc tu zgodzić się z poglądem Sądu Najwyższego przedstawionym w wyroku z 25 listopada 2010 r. Sąd Najwyższy wprawdzie zajmował się stanem prawny sprzed zmiany art. 71 ust. 6 u.g.n., która nastąpiła 22 października 2007 r., ale równocześnie widział, że w międzyczasie ustawodawca nie zmierza w kierunku rozszerzenia możliwości proporcjonalnego zmniejszania opłaty. Sam Sąd Najwyższy zajął jednolite stanowisko co do kwestii zmniejszenia opłaty z uwagi na przekształcenie prawa (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 08 grudnia 2004 r., III CZP 47/07), ale już nie z uwagi na jego zbycie. Mimo że w orzecznictwie pojawiły się rozbieżności w zakresie kwestii zmniejszenia opłaty, nadal nie została wprowadzona odrębna podstawa do takiego żądania. Należy też zauważyć, że użytkownicy wieczystości, w których przypadku następowało przekształcenie prawa, byli bez tej podstawy prawnej co do zasady pozbawieni możliwości odzyskania uiszczonej opłaty. Jednak użytkownik wieczysty zbywający to prawa na rzecz innej osoby, ma możliwość dokonania rozliczenia opłaty właśnie z nabywcą. Nie jest więc pozbawiony ochrony swych interesów, w związku z czym nie można tu zrównać opisanych sytuacji. Wobec powyższego w ocenie Sądu art. 71 ust. 6 u.g.n. nie powinien podlegać wykładni rozszerzającej i nie należy stosować go odpowiednio w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku na innego użytkownika. Dlatego też strona pozwana prawidłowo dochodzi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2006 r. wyłącznie od pozwanej J. K.. Stosunkowe obniżenie opłaty powinno nastąpić dopiero od 2007 r., co strona powodowa uwzględniła w swym żądaniu.

Sąd nie znalazł też podstaw, by w niniejszej sprawie zastosować art. 5 kc. Pozwana zarzucała, że dochodzenie przez Skarb Państwa swych roszczeń jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż w istocie pozwana nie mogła korzystać z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zgodnie z przeznaczeniem. Sąd nie zgodził się z tym zarzutem. Roszczenie z tytułu opłaty od użytkowania wieczystego przysługuje stronie powodowej z mocy prawa, wynika też z istoty stosunku prawnego w postaci użytkowania wieczystego. Trudno więc czynić tu zarzut, że dochodzenie takiego roszczenia jest nadużyciem prawa. Pozwana miała obowiązek uiszczania opłaty bez żadnego wezwania. Równocześnie nic nie stało na przeszkodzie, by wnioskowała o aktualizację opłaty, jeśli uważała, że nieruchomość została przeznaczona na inne cele. Tymczasem pozwana nie zaskarżyła w terminie odmowy aktualizacji, co skutkowało utrzymaniem opłaty na tym samym poziomie. Nie można więc teraz przerzucać odpowiedzialności za skutki tego opóźnienia na Skarb Państwa. Pozwana uzasadniała zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego również przewlekłością postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, co skutkowało szkodą w jej interesach. Postępowanie administracyjne w istocie trwało od 2003 r. do 2011 r., ostatecznie jednak pozwana wraz z mężem uzyskała decyzję administracyjną. Należy zgodzić się ze stroną powodową, że w niniejszym postępowaniu nie ma możliwości dokonania merytorycznej oceny tej decyzji czy też prawidłowości przeprowadzonego postępowania administracyjnego. Jeśli pozwana uważa, że postępowanie organów administracyjnych było niezgodne z prawem, bądź skutkowało szkodą w jej interesach majątkowych, powinna dochodzić swych roszczeń we właściwym trybie, to jest w oparciu o art. 37 § 1 kpa, występując z zażaleniem do organu wyższego stopnia, oraz w oparciu o art. 149 § 1 w zw. z art. 3 § 2 pkt. 8 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j.: Dz.U. z 2012 r. Nr 270), a więc składając skargę na bezczynność organu. Pozwana wraz z mężem złożyli zażalenie na niezalatwienie sprawy w terminie, w wyniku czego Samorządowe Kolegium Odwoławcze wyznaczyło organowi pierwszej instancji dodatkowy miesięczny termin załatwienia sprawy. Organ wydał decyzję odmowną, jednak po ponownym rozpoznaniu sprawy, uwzględnił wniosek. Skoro pozwana twierdzi, że zaniechanie organu wyrządziło jej szkodę przysługuje jej możliwość wystąpienia z żądaniem odszkodowawczym z art. 417<sup>1</sup> kpc. Żądanie to powinno być jednak skierowane do organów odpowiedzialnych za ewentualną szkodę. W żadnym wypadku nie jest to zaś Skarb Państwa. Wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie leży bowiem w jego kompetencji. Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. W niniejszej sprawie był to Prezydent Miasta W., działający jako organ Gminy W., a nie jako reprezentant Skarbu Państwa. Dlatego też nawet w przypadku stwierdzenia odpowiedzialności odszkodowawczej tego organu, pozwana nie mogłaby w niniejszej sprawie żądać potrącenia swych roszczeń z roszczenia strony powodowej z tytułu opłaty od użytkowania wieczystego. Pomiędzy tymi podmiotami, to jest Prezydentem Miasta W. jako organu Gminy W., a Skarbem Państwa – Prezydentem W. nie zachodzi bowiem tożsamość. Skarb Państwa jest odrębną osobą prawną i jak trafnie zauważyła strona powodowa, umorzenie wierzytelności w wyniku potrącenia możliwe jest jedynie dla wierzytelności związanych z działaniem danej jednostki organizacyjnej działającej za Skarb Państwa. Tylko wtedy spełniona jest przesłanka wzajemności wierzytelności, o której mowa w art. 498 § 1 kc (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013 r., I CZ 7/13). W niniejszej sprawie potrącenie nie byłoby nawet możliwe. Kwestie związane z prawidłowością postępowania administracyjnego nie mogą więc skutkować stwierdzeniem, że strona powodowa działa sprzecznie z zasadami współzycia społecznego. Nie do niej bowiem należało prowadzenie tego postępowania i nie ją obarczają skutki jego ewentualnych nieprawidłowości. Jeśli pozwana w wyniku przewlekłości postępowania rzeczywiście była ograniczona w wykonywaniu swego prawa, powinna dochodzić swych praw przeciwko organom prowadzącym postępowanie administracyjne. Akta postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w żaden sposób nie wskazują, że za nieprawidłowości stwierdzone w tym postępowaniu odpowiada Skarb Państwa. Oczywiście, że opłata roczna stanowi ekwiwalent za korzystanie z nieruchomości w ramach użytkowania wieczystego. Strona powodowa takiej możliwości pozwanej nie ograniczyła ani nie odebrała. Pozwana nabywając użytkowanie wieczyste nieruchomości wiedziała, jaki jest ich stan prawny i musiała liczyć się z tym, że przeprowadzenie inwestycji budowlanej będzie wymagało odpowiednich pozwoleń i decyzji uzyskiwanych w trybie decyzji administracyjnych. To jednak nie należało już do kompetencji Skarbu Państwa, a więc właściciela nieruchomości. Nie po jego stronie leży

odpowiedzialność za nieprawidłowości postępowania administracyjnego. Dlatego w ocenie Sądu nie można czynić mu zarzutu nadużycia prawa, tym bardziej, że pozwanej przysługiwały odrębne środki ochrony przeciwko organom prowadzącym postępowanie. Niezasadny jest tu również zarzut naruszenia art. 1 ust. 1 Protokołu nr (...) (Dz. U. z dnia 4 kwietnia 1995 r.) do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzonej w R. dnia 4 listopada 1950 r. (Dz. U. z dnia 10 lipca 1993 r.) zgodnie z którym każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzynarodowego. Powyższe postanowienia nie będą jednak w żaden sposób naruszać prawa państwa do stosowania takich ustaw, jakie uzna za konieczne do uregulowania sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym lub w celu zabezpieczenia uiszczania podatków bądź innych należności lub kar pieniężnych. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że nieruchomości obejmująca działki nr (...) nie stanowi własności pozwanej, a jedynie została jej oddana w użytkowania wieczyste. Oczywiście w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób i w tych samych granicach może swoim prawem rozporządzać (art. 233 kc). Zarówno jednak powyższa Konwencja, jak uregulowania konstytucyjne czy art. 233 kc wskazują, że prawo użytkowania wieczystego, czy nawet własności, też mogą podlegać ograniczeniom. (...) oddane pozwanej w użytkowanie wieczyste leżały w obrębie realizacji inwestycji Autostradowej O.. Nie ma wątpliwości, że realizacja takich inwestycji celu publicznego nierzadko wymaga ingerencji w prawa osób trzecich, jednak następuje na podstawie ustawy. Jeśli decyzje Wojewody (...) dotyczące poszczególnych działek przekraczały uprawnienia ustawowe, bądź skutkowały szkodą majątkową pozwanej, nie jest ona pozbawiona ochrony. W takiej sytuacji pozwanej przysługują odpowiednie roszczenia, w tym odszkodowawcze, przewidziane w art. 35 i nast. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwana ma więc możliwość ochrony swych praw bezpośrednio przeciwko podmiotom je ograniczającym. Dlatego zdaniem Sądu nie było ani potrzeby, ani możliwości do badania w niniejszym postępowaniu również tego, czy legalne i celowe były decyzje wojewody. Konkludując, w ocenie Sąd nie ma możliwości zastosowania art. 5 kc w okolicznościach niniejszej sprawy.

Wobec powyższego Sąd nie uwzględnił zarzutów pozwanej, w konsekwencji uznał zaś powództwo strony powodowej za udowodnione co do zasady i co do wysokości. Dlatego też w pkt. I wyroku Sąd w całości utrzymał w mocy nakaz zapłaty wydany w dniu 21 marca 2008 r. w postępowaniu nakazowym, którym to nakazem zasądził od pozwanej J. K. na rzecz strony powodowej Skarbu Państwa- Prezydenta W. kwotę 128.710,74 złotych z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:

- 43.630,76 złotych od 01 kwietnia 2005 r. do dnia zapłaty,
- 43.630,76 złotych od 01 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty,
- 41.449,22 złotych od 01 kwietnia 2007 r. do dnia zapłaty.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej odnośnie rozłożenia zasądnionego świadczenia na raty. Sąd nie traci z pola widzenia trudnej sytuacji majątkowej pozwanej, jednakże opłata z tytułu użytkowania wieczystego obciążała ją z mocy prawa. Pozwana nie może zasłaniać się teraz nieznaną jej wysokością i terminem zapłaty. Wiedziała, że opłata ją obciąża, co więcej wcześniej nie kwestionowała jej wysokości czy podstawy. Od momentu uprawomocnienia się wyroku w sprawie I C 1375/10 musiała też liczyć się z tym, że jej wysokość nie ulegnie żadnej zmianie. Trudna sytuacja majątkowa nie jest w ocenie Sądu wystarczająca do rozłożenia roszczenia na raty. Tym bardziej, że pozwana sprzedała niektóre działki, a środki z tego przeznaczyła na spłatę części wierzytelności. Pozwana mogła wykorzystać te środki również na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, tym bardziej, że pozostawała już wtedy w sporze ze stroną powodową. Pozwana od użytkowania wieczystego i tak ustalona jest jako roczna, dzięki czemu nie obciąża nadmiernie użytkownika, z drugiej strony zapewnia zysk właścicielowi. Sąd nie znalazł okoliczności, by rozłożyć zasądnione świadczenie na raty. Obok interesów pozwanej należy bowiem mieć też na uwadze interes właściciela. Pozwana odpłatnie przeniosła prawo użytkowania wieczystego w 2009 r., niewykluczone, że znajdzie chętnych nabywców na kolejne działki, tym bardziej, że uzyskała już decyzję ustalającą warunki zabudowy. Rozkładanie należności na 36



rat, jak to wskazywała pozwana, byłoby zbytnim obciążeniem dla właściciela i w istocie nie stanowiłoby dla niego rekompensaty, mimo dalszego pozostawania nieruchomości w użytkowaniu wieczystym.

Podstawa prawną zasądzenia odsetek jest art. 481 § 1 kc. Nie miała racji pozwana, twierdząc, że odsetki należały się dopiero od wezwania do zapłaty. Termin spełnienia świadczenia został wyraźnie wskazany w art. 71 ust. 4 u.g.n., to jest do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Pozwana miała obowiązek uiszczenia tej opłaty z mocy prawa, bez wezwania. Odsetki należą się więc od 01 kwietnia danego roku.

Brakującymi kosztami sądowymi w postaci opłaty od zarzutów Sąd obciążył Skarb Państwa- Sąd Okręgowy we Wrocławiu. Ponadto Sąd przyznał adwokat O. Ż. z Kancelarii Adwokackiej we W. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 3.600 złotych powiększoną o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną z urzędu.