

UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. w pozwie złożonym w dniu 21 lipca 2014 roku skierowanym przeciwko (...) S.A. w G. wnosila o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 163.846,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot: 80.438,48 zł od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty, 19.084,51 zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty, 64.323,08 zł od dnia 30 maja 2014 roku do dnia zapłaty z tytułu nieuiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste w 2008 roku działki nr (...) o powierzchni 1.3154 ha położonej w obrębie (...) w W. D. W. oraz o zasądzenie kosztów procesu w wysokości 11.822,52 zł, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł (pozew - k.2-11, odpowiedź na sprzeciw – k.179, stanowisko powoda - protokół – k.229-230).

W dniu 30 lipca 2014 r. Referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazał pozwanej (...) S.A. w G., aby w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaciła powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 163.846,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot i terminów: od kwoty 80.438,48 zł od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty; od kwoty 19.084,51 zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty; od kwoty 64.323,08 zł od dnia 30 maja 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.678,28 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2.049 zł tytułem opłaty od pozwu, kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 29,52 zł tytułem zwrotu kosztów pełnomocnictw notarialnych, albo wniosła w tymże terminie sprzeciw (nakaz zapłaty – k.132).

Pozwana spółka (...) S.A. w G. złożyła w dniu 21 sierpnia 2014 roku sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Przy czym (...) S.A. w G. nie kwestionowała roszczenia co do zasady, natomiast kwestionowała przede wszystkim jego wysokość. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia oraz zarzut nieważności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dot. działki nr (...) (sprzeciw – k.137-145, protokół – k.229-230).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) S.A. w G. była użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W., dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w skład której wchodziły 4 działki gruntowe o nr: (...) oraz (...) o łącznej powierzchni 12 1461 ha w okresie od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 września 2008 roku (odpis księgi wieczystej – k.209-225).

Na podstawie decyzji Urzędu Gminy W. – W. Zespołu Geodezji i Gospodarki Gruntami nr (...) z dnia 29 listopada 1995 roku dokonano podziału nieruchomości uregulowanej w KW nr (...) położonej w W. przy ul. (...) r. ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie 229, o powierzchni 39 ha 6768 m kw. na działkę nr (...) o powierzchni 30000 m kw. oraz działkę nr (...) o powierzchni 36 6768 m kw. (decyzja – k.45).

Następnie na decyzją z dnia 19 czerwca 2001 roku Urzędu Gminy W. W. nr (...) dokonano podziału działki nr (...) z obrębu 229 na działki: nr (...) o pow. 5 ha, nr (...) o pow. 2 ha 0445 m², nr (...) o pow. 1 ha 1148 m², (...) o pow. 8407 m², (...) o pow. 3 ha 1700 m², nr (...) o pow. 1 ha 2000 m², nr (...) o pow. 23 ha 3068 m² (decyzja – k.46).

Zgodnie z decyzją z dnia 22 lutego 2002 roku nr (...) podziałowi uległy działka nr (...) i działka nr (...) z obrębu (...), w ten sposób że powstały działki: nr (...) o pow. 1238 m kw., nr (...) o pow. 4 ha 1102 m kw., nr (...) o pow. 1 ha 8198 m kw., nr (...) o pow. 21 ha 4870 m kw. (decyzja – k.47).

Kolejno na podstawie decyzji z dnia 25 października 2002 roku nr (...) podzielono działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu nr (...) na działki: nr (...) o pow. 687 m kw., nr (...) o pow. 1 ha 4149 m kw., nr (...) o pow. 1 ha 5309 m kw., nr (...) o pow. 18 ha 4725 m kw. (decyzja – k.49).

Decyzją z dnia 23 maja 2005 roku nr (...) podzielono działkę (...) z obrębu (...) na działki: nr (...) o pow. 6 ha 3586 m kw. I nr (...) o pow. 12 ha 1139 m kw. (decyzja – k.50-51).

Na podstawie decyzji z dnia 10 stycznia 2007 roku nr (...), działka nr (...) w obrębie (...) została podzielona na działki: nr (...) o pow. 40096 m kw., nr (...) o pow. 13154 m kw., nr (...) o pow. 590 m kw., nr (...) o pow. 6 7299 m kw. (decyzja – k.53-54, postanowienie – k.55,56).

Obecnie przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 1.3154 ha znajduje się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa i uregulowana jest w księdze wieczystej i uregulowana w księdze wieczystej KW (...) (wypis z rejestru gruntów - k.50v.-51 w aktach sprawy IACa 1044/09).

W 2007 roku rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości według stanu i poziomu cen z dnia 22 marca 2007 roku na kwotę 10 852 050 zł (operat szacunkowy - k.40-47 w aktach sprawy I ACa 1044/09).

Pismem z dnia 12 grudnia 2007 roku Agencja Nieruchomości Rolnych dokonała w stosunku do (...) S.A. w G. wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31.12.2007 roku dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jednocześnie oferując z dniem 1 stycznia 2008 roku opłatę z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w obrębie (...) w wysokości 325561,50 zł, tj. 3% ceny gruntu ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego na kwotę 10 852 050 zł. Jednocześnie wskazano, iż powyższa opłata powinna być uiszczona w terminie do dnia 31 marca każdego roku z góry. Pismo z 12.12.2007r. zostało doręczone pozwanemu dnia 19 grudnia 2007 roku (wypowiedzenie opłaty – k.91-92, wniosek do SKO – k.87 w aktach sprawy I ACa 1044/09).

Dnia 17 stycznia 2008 roku (...) S.A. w G. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona (wniosek – k.87-98 w aktach sprawy I ACa 1044/10).

Orzeczeniem z dnia 25 czerwca 2008 roku w sprawie sygn. akt KOX/341/Po/08 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, iż od dnia 1 stycznia 2008 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., D. W., obręb (...) o powierzchni 1,3154 ha oznaczonej jako działka ew. nr(...)obowiązuje w wysokości 108 520,50 zł (orzeczenie – k.13-14 w aktach sprawy I ACa 1044/10).

W dniu 16 lipca 2008 roku Agencja Nieruchomości Rolnych w W. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 25 czerwca 2008 roku w sprawie sygn. akt KOX/341/Po/08 (sprzeciw – k.5-7 w aktach sprawy I ACa 1044/10).

Wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2010 roku w sprawie XXIV C 120/09 Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, iż z dniem 1 stycznia 2008 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W., dzielnica W., o powierzchni 1,3154 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...), wynosi 108 520,50 zł, tj. 1% wartości nieruchomości (wyrok – k.401-412 w aktach sprawy I ACa 1044/10).

Od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie zarówno Agencja Nieruchomości Rolnych w W., jak i (...) S.A. w G. wnieśli apelację (apelacja – k.415-431, k.440-454 w aktach sprawy I ACa 1044/10).

Wyrokiem z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie I ACa 1044/10 Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustalił iż od dnia 1 stycznia 2008 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W., D. W., obręb (...) o powierzchni 1,3154 ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) wynosi 325 561,50 zł przy zastosowaniu stawki 3% (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie – k.777-778, 786-806 w aktach sprawy I ACa 1044/10).

Umową sprzedaży z dnia 30 września 2008 roku pozwana spółka przeniosła na Miasto S. W. użytkowanie wieczyste działki nr (...), w efekcie czego w dniu 1 października 2008 roku powstała nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (odpis księgi wieczystej – k.209-225, 226-228).

Dnia 25 marca 2011 roku Agencja Nieruchomości Rolnych w W. złożyła do Sądu Rejonowego w Gdyni wniosek o zawiązek do próby ugodowej (...) S.A. w G. i zapłaty na rzecz wnioskodawczyni tytułem opłat rocznych za 2008 rok kwoty w łącznej wysokości 11 914 418,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty, w tym min. kwoty 245 681,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty tytułem części opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) w obrębie (...) o pow. 1,3154 ha. Do zawarcia ugody jednak nie doszło (wniosek o zawiązek do próby ugodowej – k.93-97, protokół w sprawie (...) Sądu Rejonowego w Gdyni – k.98).

Następnie w dniu 27 marca 2014 roku Agencja Nieruchomości Rolnych w W. złożyła do Sądu Rejonowego w Gdyni wniosek o zawiązek do próby ugodowej (...) S.A. w G. i min. zapłaty na rzecz wnioskodawczyni tytułem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w 2008 roku działek nr (...) rok kwoty w łącznej wysokości 11 065 540,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 15 747,78 zł za działkę nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty
 - od kwoty 318 438, 42 zł za działkę (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty
 - od kwoty 245 681,20 zł za działkę (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty
 - od kwoty 1 256 963,61 zł za działkę nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty
 - od kwoty 3 747 zł za działkę nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty
 - od kwoty 6 794 990,46 zł za działkę nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty
 - od kwoty 845 983,25 zł za działkę nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty
 - od kwoty 1 011 421,03 zł za działkę nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty
 - od kwoty 572 567,80 zł za działkę nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty.
- Do zawarcia ugody nie doszło (wniosek o zawiązek z 27 marca 2014 – k.99-113, protokół w sprawie ICo 183/14 Sądu Rejonowego w Gdyni –k.114).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie wskazanych dokumentów, których prawdziwości i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Wymaga podkreślenia, iż powyższy stan faktyczny był bezsporny między stronami, natomiast sporna była interpretacja prawna tego stanu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż kwestia zasadności roszczenia powódki co do zasady nie była w niniejszej sprawie sporna, pozwany uznał roszczenie co do zasady, kwestionował on jedynie wysokość ustalonych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego od 2008 roku.

Podstawę prawną naliczenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych opłat rocznych stanowił art. 9 ustawy z dnia 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U.99.49.484), w związku z art. 17 b ust 1 i art. 35 ust 2 i 3 ustawy z dnia z dnia 19 października 1991 r. o

gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz art. 72 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2006 r. odesłanie zawarte w art. 35 ust. 3 ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa do ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnia do stwierdzenia, że opłaty roczne powinny być ustalane zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, w zakresie określenia wartości nieruchomości przez uprawnionego rzeczoznawcę oraz obowiązującej stawki, z uwzględnieniem jednak unormowania zawartego w art. 221 ust. 2 u.g.n. (I CSK 124/06).

Zgodnie z treścią art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne. Stosownie natomiast do art. 71 ust 4 ww. opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok (...) 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.

Artykuł 77 ust. 3 powyższej cyt. ustawy wskazuje, iż aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W myśl art. 78 ust. 1 i 2 ww. ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może natomiast, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust.2).

Wszystkie wskazane w powyższym przepisie wymogi zostały spełnione przez ANR. Pismo w którym powódka wypowiedziała opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostało doręczone pozwanemu w dniu 19 grudnia 2007 roku, wskazany został w nim sposób obliczenia nowej opłaty, podana została także wartość nieruchomości oraz udzielona informacja gdzie można się zapoznać z operatem szacunkowym. Ponadto pozwany został także prawidłowo pouczony, iż w terminie 30 dni od dnia doręczenia tegoż wypowiedzenia może on złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo też jest uzasadnione w innej wysokości.

(...) S.A. w G. złożył taki wniosek o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona w dniu 17 stycznia 2008 roku.

W dnia 25 czerwca 2008 roku w sprawie sygn. akt KOX/341/Po/08 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało orzeczenie ustalając od dnia 1 stycznia 2008 roku opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., D. W., obręb (...) o powierzchni 1,3154 ha oznaczonej jako działka ew. nr 4/34 w wysokości 108 520,50 złotych.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Wobec wniesienia przez Agencję Nieruchomości Rolnych sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprawa trafiła na drogę postępowania sądowego i ostatecznie wyrokiem z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie I ACa 1044/10 Sąd Apelacyjny w Warszawie ustalił iż od dnia 1 stycznia 2008 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W., D. W., obręb (...) o powierzchni 1,3154 ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) wynosi 325 561,50 zł przy zastosowaniu stawki 3%.

W tym miejscu należy podnieść iż „orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste” (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r. sygn. akt III CZ 29/13).

W toku niniejszego procesu pozwany podnosił zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując iż dokonane przez powoda zawiadanie do prób ugodowej nie przerywało skutecznie biegu przedawnienia.

Zgodnie z art. 184 k.p.c. sprawy cywilne, których charakter na to zezwala, mogą być uregulowane drogą ugody zawartej przed wniesieniem pozwu.

Jak to podaje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2009r., zawiadanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. jedynie co do wierzytelności w zawiadaniu tym określonych, tak co do przedmiotu żądania, jak i wysokości (wyrok SN z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 259/09, LEX nr 551105). W tym wypadku postępowanie inicjuje pismo procesowe (zawiadanie do próby ugodowej), które prócz ogólnych wymogów dla pism procesowych (art. 126-128) musi zawierać wniosek o przeprowadzenie postępowania i zwięzłe oznaczenie sprawy, czyli treść uzasadniającą, że jest to sprawa cywilna oraz że jej charakter umożliwia zawarcie ugody (art. 184 zdanie pierwsze). Ponieważ na wzywającym będzie spoczywał ciężar udowodnienia przerwy biegu przedawnienia spowodowanej zawiadaniem do próby ugodowej, judykatura praeter legem akcentuje konieczność dokładnego sprecyzowania roszczeń, gdyż przyjmuje pogląd, że zwięzłe oznaczenie sprawy, o którym mowa w art. 185 § 1 k.p.c., nie zwalnia wnioskodawcy od ścisłego sprecyzowania jego żądania, tak aby było wiadomo, jakie roszczenia, w jakiej wysokości i kiedy wymagalne, są objęte wnioskiem, ponieważ bez tego wymogu nie można wiązać z zawiadaniem do próby ugodowej skutku w postaci przerwy biegu przedawnienia roszczenia, skoro z zawiadania nie wynika nawet, z jakimi roszczeniami występuje wnioskodawca (tak wyrok SN z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 238/06, LEX nr 358793).

Mając powyższe orzeczenia Sądu Najwyższego, na uwadze w ocenie Sądu nie są zasadne twierdzenia pozwanego, iż zawiadanie do próby ugodowej nie przerywało skutecznie biegu przedawnienia w niniejszej sprawie. Trzeba wskazać iż wnioski powoda o zawiadanie do próby ugodowej zawierały zarówno dokładne wskazanie roszczenia jak i jego wysokość.

Biorąc pod uwagę powyżej podniesione okoliczności oraz na podstawie wskazanych wyżej przepisów zdaniem Sądu powództwo było uzasadnione w dochodzonej przez powoda wysokości i należało je uwzględnić.

Przywołując w tym miejscu orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2014 r. sygn. akt I CSK 408/13 trzeba stwierdzić że „charakter deklaracyjny albo konstytutywny orzeczenia w sprawie podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zależy od przyczyny tego podwyższenia. Jeżeli zmienia się wyłącznie stawka procentowa opłaty, co jest skutkiem zmiany przepisów prawa, to orzeczenie rzeczywiście ma charakter deklaracyjny, zatem odsetki należą się nie od momentu jego uprawomocnienia się, lecz od momentu wprowadzenia nowej opłaty. Jeżeli natomiast zmiana wysokości opłaty zależy od zmiany wartości nieruchomości, to wówczas orzeczenie jest konstytutywne. Użytkownik wieczysty w chwili, gdy roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za dany rok staje się wymagalne, powinien wnieść całą opłatę, a w razie zbycia prawa w ciągu roku żądać zwrotu części nienależnej opłaty (nadpłaty). Jeżeli jednak nie wniesie w ogóle opłaty, to właściciel może domagać się od niego zapłaty opłaty jedynie w wysokości proporcjonalnej do czasu uprawnienia z tytułu użytkowania wieczystego.

Użytkownik wieczysty nie korzysta na tym, że nie zapłacił, ponieważ właściciel ma też w normalnym biegu rzeczy do tej osoby roszczenie o odsetki ze względu na opóźnienie z wniesieniem opłaty” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2014 r. sygn. akt I CSK 408/13).

Zatem zdaniem Sądu fakt sprzedaży przez pozwanego prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, nie wpływa na zasadność żądania powoda zapłaty kwoty dochodzonej n/n pozwem. Okoliczność ta nie ma znaczenia dla odpowiedzialności pozwanego w przedmiotowej sprawie, a jedynie wpływa na wysokość dochodzonego roszczenia – w związku z tym należało tylko ustalić okres za jaki opłata z tytułu użytkowania wieczystego obciążała pozwanego.

Odnosząc się do kwestii spornej w niniejszej sprawie i wniosków pozwanego o ustalenie wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, należy stwierdzić, iż przedmiotowa sprawa nie jest sprawą o ustalenie tejże opłaty, ale o zapłatę nie uiszczonych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. W odniesieniu do kwestionowanej opłaty rocznej ustalonej za 2008 r. przesłanką podlegającą badaniu w niniejszej sprawie jest ustalenie, czy wysokość nowej opłaty została ustalona w sposób prawomocny, natomiast poza kontrolą sądu rozstrzygającego powództwo o zapłatę opłaty rocznej pozostaje kwestia prawidłowości ustalenia wysokości tej opłaty. Ustawodawca bowiem uregulował w sposób szczególny tryb aktualizacyjny opłaty rocznej, przewidując dla użytkownika wieczystego uprawnienie do zakwestionowania zasadności aktualizacji poprzez możliwość ustalenia wysokości opłaty w postępowaniu sądowym (po uprzednim wyczerpaniu trybu administracyjnego).

Wobec tego, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W., D. W., obręb (...) o powierzchni 1,3154 ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) została określona ostatecznie dopiero wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie I ACa 1044/10, zatem dopiero od tego dnia pozwany był zobowiązany uiścić nową opłatę, a nie jak to twierdził powód do dnia 31 marca 2008 roku, bowiem dochodzenie ustalenia opłaty w postępowaniu sądowym powoduje, iż wysokość opłaty określona w wypowiedzeniu nie jest obowiązująca. Podobnie jest jeśli chodzi o orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, gdyż zgodnie z art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Biorąc pod uwagę powyższe zdaniem Sądu pozwany pozostawał w zwłoce w zapłacie na rzecz powoda opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dopiero od dnia 30 maja 2014 roku i co za tym idzie dopiero od tej daty należne mu są z tego tytułu odsetki. Zatem roszczenie powoda o zasądzenie odsetek od kwot wskazanych w pozwie to było zasadne tylko w tej części, w pozostałym zakresie natomiast podlegało oddaleniu.

Odzwierciedleniem wyniku procesu było rozstrzygnięcie o kosztach procesu, gdzie orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powoda zwrot kosztów procesu w kwocie 11793 zł. Zgodnie ze wskazanym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.