

Sygn. akt III C 1327/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marta Sawicka-Grab

Protokolant: Agnieszka Dunaj

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko A. L. (1) i A. L. (2)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych A. L. (1) i A. L. (2) solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 9425,64 (dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 5880 (pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt) złotych od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 792,82 (siedemset dziewięćdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt dwa grosze) złotych od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1960 (tysiąc złotych dziewięćset sześćdziesiąt) złotych od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 792,82 (siedemset dziewięćdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt dwa grosze) złotych od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 1500 (tysiąc pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marta Sawicka-Grab

Sygn. akt III C 1327/15

## UZASADNIENIE

w postępowaniu uproszczonym

W dniu 27 grudnia 2013 r. powódka Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanych A. L. (1) i A. L. (2) solidarnie kwoty 9 425,64 zł z odsetkami ustawowymi kwoty 792,82 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r., od kwoty 792,82 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r., od kwoty 5880 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r., od kwoty 1.960 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwani na podstawie umowy z dnia 16 sierpnia 2011 r. nabyli od S. C. (1) prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) o obszarze 2000 m<sup>(2)</sup> położonej w S. przy ul. (...) z obrębem ewidencyjnego (...) D. w udziale 1/1, dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz udział w wysokości 1/3 w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy Ś., dla której

Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Właścicielem działki pozostaje Gmina M. S..

Powódka wskazała, że od 1 stycznia 2010 r. zaczęła obowiązywać nowa wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie działki nr (...) położonej w ewidencji gruntów (...) Nad O. w wysokości 21191,52 zł. Na mocy decyzji z dnia 9 października 2009 r. działka nr (...) o powierzchni 0,7208 ha uległa podziałowi na działki (...) o powierzchni 0,0809 ha, 30/2 o powierzchni 0, (...) oraz na działkę (...) o powierzchni 0,2 ha. Działka nr (...) na mocy decyzji podziałowej z dnia 10 stycznia 2011 r. uległa podziałowi na działkę nr (...) o powierzchni 0,2 ha i na działkę nr (...) o powierzchni 0,2398 ha. Dla nieruchomości obowiązuje stawka procentowa w wysokości 3/%. Zatem opłata za wieczyste użytkowanie działki (...) wynosi 792,82 zł, natomiast za działkę (...) wynosi 5.880 zł. Natomiast od dnia 1 stycznia 2013 r. została obniżona stawka procentowa z 3% na 1% dla nieruchomości składającej się z działki nr (...). Zatem od dnia 1 stycznia 2013 r. opłata roczna za wieczyste użytkowanie działki (...) wynosi 1960 zł. Pozwani zobowiązani są do uiszczania opłat rocznych na podstawie art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości odpowiadającej ich udziałowi w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, jednakże nie wywiązali się z ciężącego na nich obowiązku. Wezwani do zapłaty pismem z dnia 6 września 2013 r., opłaty nie uiszcili.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26 marca 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł, że pozwani A. L. (2) i A. L. (1) w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu powinni solidarnie zapłacić powodowi kwotę 9452,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od następujących kwot: 792,82 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r., od kwoty 792,82 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. , od kwoty 5880 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r., od kwoty 1.960 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1275 zł tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 1200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego albo wnieść w tymże terminie do tutejszego sądu sprzeciw.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani wnieśli sprzeciw. W sprzeciwie od nakazu zapłaty, pozwani domagali się oddalenia powództwa. Podnieśli, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułem użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), jak i (...)powinna wynosić 1%, a nie jak wskazuje powód 3%. W umowie zawartej ze S. C. (2) wskazano, że działka nr (...) została oddana w użytkowanie wieczyste celem wzniesienia na niej domu mieszkalnego. Wynika stąd jednoznacznie, że stawka procentowa za użytkowanie wieczyste od roku 1981 wynosiła 1%. Powód nie dokonał zaś zmiany (określania stawki procentowej), a jedynie określił wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie działki nr (...), na podstawie nowego operatu geodezyjnego, nie informując ówczesnego wieczystego użytkownika o zmianie stawki procentowej, w formie przewidzianej w przepisach prawa, a więc poprzez zmianę stawki ze stałej, na stawkę procentową. Pozwani podnieśli, że w ten sposób uniemożliwiono poprzedniemu użytkownikowi zaskarżenie przedmiotowego wypowiedzenia i oferty nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania. Pozwani powołując się na treść art. 72 ust. 3 pkt 4, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem nowelizacji ustawy wskazali, że stawka procentowa powinna zostać ustalona w wysokości 1%. Nawet przy założeniu, że nieruchomość została oddana na cele ogrodnicze, nie powinno ulegać wątpliwości, że począwszy od dnia 1 stycznia 2008 r. oba cele wskazane przy oddaniu gruntu przy ul. (...) w wieczyste użytkowanie były objęte stawką procentową w wysokości 1% wartości gruntu. Powód zaś nie podjął żadnych działań zmierzających do dostosowania stawki opłaty za wieczyste użytkowanie do nowego brzmienia ustawy. Powódka dokonała obniżenia stawki procentowej z 3% na 1% dla nieruchomości składającej się z działki nr (...) dopiero z dniem 1 stycznia 2013 r. Jednakże, mając na względzie powyższe, stawka procentowa 1% obowiązuje od dnia 1 stycznia 2008 r. w według tej stawki powinna zostać obliczona opłata roczna za użytkowanie wieczyste. Stąd też, pozwani wskazali, że w ich ocenie obowiązującą stawką procentową zawsze była stawka 1%. Pozwani nadmienili, że działka gruntu numer (...), z której powstały skutek podziału geodezyjnego działki gruntu 30/4 i 30/5 była działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym, przy czym celem tego podziału było wydzielenie działek: nr (...) – przeznaczonej dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o adresie ul. (...), nr 30/5 – przeznaczonej pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymywały swe stanowiska w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

S. C. (1) nabył użytkowanie wieczyste działki położonej w S. przy ul. (...), numer 30, obręb ewidencyjny (...) D. 158, o obszarze 0,7208 ha oraz posiadał własność posadowionego na tym gruncie, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własność budynku mieszkalnego.

Decyzją z dnia 9 października 2009 r. zatwierdzono podział nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej KW nr (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,7208 ha, z obrębu ewidencyjnego nr (...) ( D. 158), położonej w S. przy ul. (...), będącej własnością Gminy M. S., w wieczystym użytkowaniu S. C. (1). Działka ta ulega podziałowi na działki: nr (...) o powierzchni 0,0809 ha, nr 30/2 o powierzchni 0,4399 ha, nr 30/3 o powierzchni 0,2000 ha o łącznej powierzchni 0,7208 ha. Podziału dokonano pod warunkiem, że przy zbywaniu nowo wydzielonych działek zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej działce nr (...). Działka nr (...) wydzielona została pod drogę wewnętrzną, a działka nr (...) wydzielona z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Dowód: decyzja z dnia 9 października 2009 r. k. 27

- wypis z rejestru gruntów k. 57-61

Decyzją z dnia 10 stycznia 2011 r. zatwierdzono podział nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej KW nr (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,4399 ha, z obrębu ewidencyjnego nr (...) ( D. 158), położonej w S. przy ul. (...), będącej własnością Miasta S., w wieczystym współużytkowaniu S. C. (1), w udziale 45/100, M. A., w udziale do 55/100 części. Działka ta ulega podziałowi na działki: nr (...) o powierzchni 0,2000 ha, nr 30/5 o powierzchni 0,2398 ha o łącznej powierzchni 0,4398 ha. Podziału dokonano pod warunkiem, że przy zbywaniu nowo wydzielonych działek zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej działce nr (...).

Dowód: - decyzja z dnia 10 stycznia 2011 r. k. 29-30

- wypis z rejestru gruntów k. 64-65

- postanowienie z dnia 16 sierpnia 2010 r. k. 65

Prezydent Miasta S. w piśmie z dnia 4 listopada 2009 r., na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 78 ust. 1-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( t.j.Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), w związku ze zmianą wartości gruntu, wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy M. S. składającego się z działki nr (...) o powierzchni 7208 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów 158-D. ul. (...). Równocześnie Prezydent Miasta S. proponował przyjęcie z dniem 1 stycznia 2010 r. nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu odpowiadającej 3% wartości gruntu, co stanowi kwotę 21 191,52 zł. Prezydent wskazał, że nowa wartość została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy aktualna wartość gruntu będąca podstawą do ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, stosownie do posiadanego udziału 1/1 wynosi 706 384 zł . Jednocześnie Prezydent poinformował m.in., że użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu wypowiedzenia złożyć bezpośrednio do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) wniosek o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej ( mniejszej) wysokości, przy czym złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłaty w dotychczasowej wysokości. W przypadku nie złożenia wniosku, począwszy od 2010 r. obowiązywać będzie nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu zaoferowana w wypowiedzeniu.

Dowód: - zawiadomienie o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z dnia 4 listopada 2009 r. wraz z dowodem doręczenia k. 25,26

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanej do Kw numer (...) oraz KW numer (...) S. C. (2) nabył w 1981 r. na podstawie umowy o oddalenie terenu państwowego w użytkowanie wieczyste, sporządzonej w dniu 14 maja 1981 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w S.. Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw (...) dla nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...). Sąd

Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw (...) wraz z udziałem wynoszącym 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) o obszarze 0,0809 ha. Grunt został oddany w użytkowanie wieczyste do 14 maja 2080 roku. W dziale III księgi wieczystej Kw (...) wpisany jest sposób korzystania z nieruchomości wspólnej : S. C. (1), M. A., D. T. i T. T. korzystać będą i zarządzać wspólnie oraz ponosić koszty utrzymania działki numer (...), stanowiącej drogę wewnętrzną, proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Dowód : akt notarialny z dnia 16 sierpnia 2011 r. k. 5v.-6v.

- odpis z ksiąg wieczystych k. 10-23

S. C. (1) na podstawie umowy z dnia 16 sierpnia 2011 r., w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 27 maja 2011 r. sprzedał A. L. (1) i A. L. (2) prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) o obszarze 0,2000 ha wraz z posadowionym na tym gruncie, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności budynkiem mieszkalnym oraz udział wynoszący 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) o obszarze 0,0809 ha. W § 6 umowy sprzedaży S. C. (1) zobowiązał się wydać przedmiot umowy w stanie wolnym od osób i rzeczy w posiadanie kupujących w terminie do 30 września 2011 r. Zgodnie z § 6 umowy z dniem wydania przedmiotu umowy kupującym na A. L. (1) i A. L. (2) przejdą ciężary i korzyści związane z posiadaniem tego prawa. W § 9 pkt 3 umowy notariusz pouczyła A. L. (1) i A. L. (2) o obowiązku uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Dowód: - akt notarialny z dnia 16 sierpnia 2011 r. k. 5-9

- odpisy z ksiąg wieczystych k. 23

W piśmie z dnia 29 czerwca 2012 r. Prezydent Miasta S. na podstawie art. 72 ust. 3, art. 73 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z wnioskiem użytkownika wieczystego A. L. (1) z dnia 31 maja 2012 r. wyraził zgodę na zmianę wysokości dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki nr (...) o powierzchni 2000 m<sup>2</sup> położonej w obrębie ewidencji gruntów 158 D., w S. przy ul. (...) księga wieczysta (...), w udziale 1/1 ze skutkiem na 31 grudnia 2012 r. Nowa wysokość stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 cytowanej ustawy wynosi 1%. W uzasadnieniu wskazano, że z przeprowadzonej analizy złożonego wniosku, dokonanej wizji lokalnej oraz akt sprawy wynika, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego teren, na którym znajduje się działka nr (...) przeznaczony jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Dowód: pismo z dnia 29 czerwca 2012 r. wraz z dowodem doręczenia k. 31,32

A. L. (1) zwracała się do Prezydenta Miasta S. o wyjaśnienia, co do obowiązującej stawki z tytułu użytkowania wieczystego i terminu ustalenia stawki zmniejszonej z 3 do 1 %, domagając się zmniejszenia stawki od 2011 r. Pismem z dnia 6 września 2013 r. Gmina M. S. wezwała A. L. (1) i A. L. (2) do zapłaty kwoty łącznie 9.425,64 zł z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości.

Dowód: - pismo A. L. (1) z dnia 12 czerwca 2013 r., 10 lipca 2013 r. k. 93-94, 97-98

- pismo Prezydenta Miasta S. z dnia 25 czerwca 2013 r., 6 sierpnia 2013 r. k. 9-96,99

- wezwania do zapłaty z dnia 6 września 2013 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia k. 33-35

- zeznania A. L. (1) k. 100

A. L. (1) wraz z A. L. (2) nie uiścili opłat za wieczyste użytkowanie działki o numerze (...) w udziale 1/3 oraz działki (...) położonych przy ul. (...) w jakimkolwiek zakresie.

Dowód: - zeznania A. L. (1) k. 100

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności wskazać należy, uwzględniając okoliczności podniesione w pozwie, a także przywołaną w nim podstawę prawną roszczenia powódki, że swe roszczenie wywodziła ona z regulacji art. 71 ust. 4 w zw. z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę pierwszą oraz opłaty roczne, które wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Powódka wskazała, że pozwani zobowiązani są do uiszczania opłat rocznych w wysokości odpowiadającej ich udziałowi w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w obrębie ewidencji gruntów 158 D., w S. przy ul. (...) działki numer (...) o obszarze 0,2000 ha oraz udział wynoszący 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) o obszarze 0,0809 ha.

W tym stanie rzeczy o zasadności żądania powódki w tym postępowaniu należało rozważyć w oparciu o treść art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 4 w zw. z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2010.102.651 z późn. zm., zwana dalej u.g.n.). Przepis art. 238 k.c. przewiduje, że wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, zaś sposób wnoszenia i wysokość opłat rocznych przez czas trwania tego prawa określone zostały w art. 71 do 81 u.g.n.

Wyjaśnić należy, że opłaty roczne są świadczeniami o charakterze cywilnoprawnym, wzajemnymi, podzielnymi, należnymi właścicielowi (Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego) za korzystanie z jego nieruchomości. Art. 29 ust. 1 u.g.n. określa wymogi umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, należy do nich okres użytkowania zależny od celu, na który oddanie następuje oraz sposób korzystania, stosownie do art. 236 i 239 k.c. Z art. 71 ust. 1, 2 i 3 u.g.n. wynika, że pierwszą opłatę roczną ustala się i wnosi do dnia zawarcia umowy, chyba że tę określoną dla prawa oddawanego w trybie bezprzetargowym rozłożono na raty. Ustalenie wysokości pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste należy do kompetencji właściwego organu jednostki samorządu terytorialnego, a nie do sądu (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2005 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 438/05, opubl. Apel.-W-wa 2006/3/29). Zgodnie z art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n., zgodnie z którym 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. Na gruncie niniejszej sprawy kwestia ustalenia pierwszej opłaty, jej uiszczenia nie była kwestionowana, jak też nie była przedmiotem sprawy.

W dalszej kolejności wskazać należy, że w judykaturze ugruntowany jest pogląd, iż ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej uzależnionej od celu oddania nieruchomości w użytkowanie jest wiążące na przyszłość, a zmiana musi spełniać przesłanki przewidziane art. 73 ust. 2 u.g.n. - trwałej zmiany sposobu korzystania, powodującej zmianę celu. W ślad za stanowiskiem judykatury, wyjaśnić należy, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r. o sygn. akt II CKN 639/98, opubl. OSNC 2000/6/121). Sąd Najwyższy w powoływanym orzeczeniu wyjaśnił, że dysponując stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy przedmiotem użytkowania wieczystego, wieczysty użytkownik musi się liczyć z ograniczeniami wynikającymi z ustawy, zasad współżycia społecznego oraz z umowy (art. 233 k.c.). Wyrazem tego są m.in. obciążenia wieczystego użytkownika w postaci opłaty rocznej (art. 238 k.c.). Obowiązek płacenia rocznej opłaty obciąża każdego użytkownika wieczystego bez względu na to, czy prawo użytkowania wieczystego nabył bezpośrednio od Skarbu Państwa lub gminy, czy też od osoby, której prawo to już przysługiwało. Sąd Najwyższy wyjaśnił też, że opłata roczna jest immanentnie związana z prawem użytkowania wieczystego i nabywca tego prawa w drodze

kontraktu nie może się zasłaniać brakiem wiedzy zarówno, co do istnienia samego obciążenia prawa opłatą roczną, jak i jej wysokości.

Tymczasem przedmiotem sporu jest opłata roczna należna za rok 2012 oraz 2013, podczas gdy prawo wieczystego użytkownika pozwani nabyli w roku 2011 od S. C. (1). Chodzi zatem o opłatę za okres pozostawania gruntu w wieczystym użytkowaniu w wyłącznym władztwie pozwanych, czego zresztą nie kwestionują. Przedmiotem roszczenia jest zatem należność obciążająca wyłącznie pozwanych, przy czym jej źródłem są powołane przepisy, mające charakter bezwzględnie obowiązujących (iuris cogentis). Taki zaś charakter odbiera zarówno właścicielowi, jak i wieczystemu użytkownikowi prawo negocjowania wysokości opłaty rocznej, a zmiana tej wysokości może nastąpić tylko w warunkach kolejnej próby jej aktualizacji z zachowaniem reguł z tym związanych. Dlatego też indyferentne znaczenie dla kierunku rozpoznania niniejszej sprawy przypisać należy tej części argumentacji pozwanych, która odnosiła się do podstaw zmiany stawki procentowej opłaty za wieczyste użytkowanie w tym celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, skoro procedura zmiany wysokości stawki nie nastąpiła. Zgodnie bowiem z art. 77 ust. 1 i 3 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jednakże aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Z kolei wedle art. 78 ust. 1-4 u.g.n. 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 doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Wreszcie, zgodnie z art. 81 ust. 1 u.g.n. 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 opłaty. W razie odmowy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa. Ustalona w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

W konsekwencji opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntu, o której mowa w art. 238 k.c., ustalona wobec zbywcy (aktualnego użytkownika wieczystego), wiąże nabywcę "przez czas trwania" jego prawa. Jak wynika z treści zawiadomienia o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 1 listopada 2009 r. ( k. 25) pozwani nabyli prawo wieczystego użytkowania obciążone opłatą roczną w wysokości definitywnie zaktualizowanej, skoro zbywca S. C. (1) nie skorzystał z przysługującego mu uprawnienia do zakwestionowania wypowiedzenia. Marginalnie zauważyć można, że wypowiedzenie zostało skutecznie doręczone S. C. (1) w oparciu o przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego ( k 26-27).

Skoro bezsporne było, iż pozwani nabyli od S. C. (1) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w dniu 16 sierpnia 2011 r., jako nabywcy prawa obowiązani byli uiszczać opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek o numerze (...) do dnia 31 marca każdego roku. Zresztą pozwani zostali o tym pouczeni implicite w treści aktu notarialnego sporządzonego w dniu 16 sierpnia 2011 r. w § 9 ust. 3 ( vide: akt notarialny na k. 8v.).

Nie podlega również kwestii, że pozwani od chwili nabycia, jako użytkownicy wieczystości działki o nr (...) /4 do 31 maja 2012 r. nie żądali aktualizacji opłaty rocznej, nie żądali zmiany samej stawki z tytułu użytkowania wieczystego działki o numerze (...) czy to z uwagi na zmianę wartości nieruchomości czy z uwagi na zmianę stawki. Odnosnie zaś użytkowania wieczystego działki o numerze (...) w udziale wynoszącym 1/3 części, wniosek taki nie został zgłoszony w okresie będącym przedmiotem analizy niniejszej sprawy. Pozwani nie wyczerpali zatem bezwzględnie obowiązujących procedur, o których mowa w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przewidują one konieczność wystąpienia z wnioskiem do odpowiedniego organu, w przypadku otrzymania odmowy - skierowania sprawy do kolegium, a od orzeczenia kolegium - wniesienia sprzeciwu, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego (art. 78-81 ww. ustawy). Dochodzenie wprost na drodze sądowej (z pominięciem drogi administracyjnej) aktualizacji opłaty rocznej w kierunku jej obniżenia nie jest dopuszczalne i odpowiednie żądania strony (będącej tylko pozwaną) nie mogły odnieść oczekiwanego przez stronę skutku prawnego. W istocie wskutek ewentualnego uwzględnienia stanowiska pozwanych nastąpiłoby ukształtowanie treści umowy łączącej stronę, a nie o to zawisł spór w rozpatrywanej sprawie. W ocenie Sądu Rejonowego wobec żądania powódki o zapłatę zaległych opłat rocznych nie jest możliwe ustalenie w tym postępowaniu, z zarzutu pozwanych, innej wartości podstaw naliczenia tychże opłat. Te podstawy (wartość nieruchomości, czy też jak na gruncie niniejszej sprawy wysokość stawki) podlegałyby uwzględnieniu, i o ile strona pozwana by wykazała, iż nastąpiła ich zmiana w wyniku definitywnego wyczerpania ścieżki administracyjnej. Takiego dowodu zaś pozwani nie zaoferowali.

Symptomatyczne jest przy tym, że pozwana wniosła dopiero w dniu 31 maja 2012 r., a więc już po dacie płatności opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek o nr (...) za 2012 r., o zmianę wysokości stawki i to jedynie co do jednej działki nr (...) w S., nie domagając się zmiany stawki co do drugiej nieruchomości 30/1. Stawka zgodnie z wnioskiem pozwanej została zresztą zmniejszona z 3% do 1% począwszy od 1 stycznia 2013 r., a pomimo zmniejszenia stawki wedle wniosku, opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie została uiszczona przez pozwanych w jakimkolwiek zakresie. Powódka zaś domagając się zapłaty w sposób prawidłowy wskazuje na stawkę obowiązującą od stycznia 2013 r. w wysokości 1%, a opłaty obliczonej na kwotę 1960 zł domaga się proporcjonalnie do wielkości działki, a zatem powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem wartości całej nieruchomości przed podziałem, wynoszącej 21.191,52 zł.

W sensie rachunkowym naliczone opłaty roczne nie mogą budzić wątpliwości. W dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego obowiązywała stawka procentowa w wysokości 3% dla nieruchomości przed podziałem. Powódka wykazała, że ostatnia aktualizacja opłaty rocznej została dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. w dniu 4 listopada 2009 r. i obowiązywała od dnia 1 stycznia 2010 r. Określono wówczas stawkę dla nieruchomości (jeszcze przed podziałem) na 3%. S. C. (1) nie kwestionował tak ustalonej opłaty, bowiem nie złożył wniosku do S. Kolegium Odwoławczego, że nowa opłata za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona. Wprawdzie zauważyć należy, że przedmiotowe wypowiedzenie i aktualizacja opłaty nastąpiła na skutek wyceny aktualnej wartości gruntu, niemniej jednak z treści zawiadomienia o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ofercie nowej jej wysokości wynika, że Prezydent proponuje przyjęcie z dniem 1 stycznia 2010 r. nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu odpowiadającej 3% wartości gruntu, co stanowi kwotę 21 191,52 zł (k. 25). Tym samym powód dostatecznie wykazał wysokość obowiązującej stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu obowiązującej w chwili nabycia przez pozwanych prawa użytkowania wieczystego, a mianowicie na poziomie 3% w 2012 r.

W ocenie Sądu kontestowanie w chwili obecnej wysokości stawki - jak argumentują pozwani stawka winna wynosić 1% od 2012 r., jawi się jako przejaw taktyki procesowej pozwanych. Nie uszło uwadze Sądu, że pozwana złożyła wniosek dopiero w dniu 31 maja 2012 r. o dokonanie zmiany wysokości dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, składającego się z działki nr (...) o powierzchni 2000 m<sup>2</sup> na nową wysokość stawki, a mianowicie 1% (k. 31). Zresztą, co już wskazano, pozwani i tak nawet stawki obniżonej zgodnie z wnioskiem nie uścili na rzecz powódki. Skoro pozwana złożyła wniosek do Prezydenta Miasta S. o obniżenie wysokości stawki, w istocie zdawała sobie sprawę z tego, na co trafnie zwróciła uwagę powódka, że stawka dotychczasowa po pierwsze ich obowiązuje, a po wtóre na jakim jest poziomie.

W świetle powyższego, chybiona jest argumentacja pozwanych, jakoby stawka 3% nie była stawką ich obowiązującą.

Przechodząc do kwestii związanej ze sposobem obliczenia żądanej opłaty od pozwanych, pamiętać bowiem należy, że opłata w wysokości 21 191,52 zł została ustalona w dnia 4 listopada 2009 r. ( k. 25) do działki nr (...), natomiast decyzją z dnia 9 października 2009 r. nastąpił podział nieruchomości oznaczonej numerem 30 na działki o numerze (...) o powierzchni 0,0809 ha i kolejno o numerze 30/2, o numerze 30/3, a następnie decyzją z dnia 10 stycznia 2011 r. działka numer (...) uległa podziałowi na działki (...) o powierzchni 0,2000 ha, numer 30/5 o powierzchni 0,2398 ha, dostrzec należy w opłacie rocznej swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub samorządowej, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Podstawą prawną obowiązku uiszczania opłaty rocznej jest umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 238 k.c.; por. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., o sygn. akt III CZP 47/04). Skoro opłata roczna (abstrahując w tym miejscu od sposobu ustalenia jej wysokości) pozostaje odpowiednio skorelowana właśnie z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej (niezależnie nawet od tego, czy podmiot uprawniony wykonuje takie prawo podmiotowe i istotnie z gruntu korzysta), zatem samo użytkowanie wieczyste ze swej istoty jest ograniczone do tej jego części, z której pozwani mają prawo korzystać i w takim samym zakresie odpowiada obowiązkowi pozwanych uiszczania opłat za możliwość korzystania ze swego prawa, nie przekraczając tego zakresu. Nie sposób wymagać tego, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną, co do części, w której nie przysługuje mu już prawo korzystania z wieczystego użytkowania. Oznacza to konieczność odpowiedniego, jurydycznego skorelowania wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowany został użytkownik wieczysty w danym roku kalendarzowym, z rzeczywistym zakresem przysługiwania mu omawianego prawa rzeczowego. Dlatego też powódka w sposób właściwy obliczyła wysokość opłat obciążających pozwanych, przyjmując za punkt odniesienia wysokość opłaty odnoszącej się do działki numer (...) o powierzchni 7208 m<sup>2</sup> w kwocie 21 191,52 zł, proporcjonalnie do przysługującego prawa wieczystego współużytkowania pozwany za działki o numerze (...) o powierzchni 809 m<sup>2</sup> w udziale przysługującym pozwany tj. 1/3 części, co wyniosło 792,82 zł oraz użytkowania wieczystego działki o numerze (...) o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, przy zastosowaniu stawki 3% na rok 2012, co stanowi kwotę 5880 zł, a za rok 2013 stawki na poziomie 1% , co stanowi kwotę 1960 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I wyroku.

W punkcie II wyroku orzeczono o kosztach postępowania stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od pozwanych na rzecz powódki sumę wynagrodzenia pełnomocnika powódki – 1.200 zł oraz opłatę od pozwu w wysokości 300 zł.

SSR Marta Sawicka-Grab

Sygn. akt III C 1327/15

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom obu stron.

Dnia 6 czerwca 2016 r.