

Sygn. akt IC 425/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie:

<b>Przewodnicząca</b>	<b>Sędzia SO Ewa Tomczyk</b>
<b>Protokolant</b>	<b>Dorota Książczyk</b>

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy P.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

**o zapłatę kwoty 86.760,88 złotych**

1. oddała powództwo;
2. zasądza od strony powodowej Gminy P. na rzecz strony pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwotę 7.217 złotych (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia SO Ewa Tomczyk

Sygn. akt I C 425/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 lutego 2016 r. strona powodowa Gmina P. wniosła o zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. Tryb kwoty 86.760,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 25.618,78 zł od dnia 18 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 61.142,19 zł od dnia 18 lipca 2013 r. do dnia zapłaty.

Nadto pozew zawierał żądanie zasądzenia zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozew jest dochodzona należność z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. Tryb. oznaczonej w rejestrze gruntów numerem działki (...) o powierzchni 4,5652 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. jest urządzona księga wieczysta (...) za rok 2012 i 2013 r., której użytkownikiem wieczystym była pozwana Spółka.

W dniu 29 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. wydał przeciwko stronie pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt I Nc 21/16 (k. 51).

Pełnomocnik strony pozwanej wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od strony powodowej zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych. Zakwestionował wyliczenie przez stronę powodową wysokości opłaty rocznej za lata 2012 – 2013, zarzucając, że nastąpiło ono z pominięciem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2 lit. a) ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. Tryb. była użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. Tryb. przy ul. (...) o powierzchni 4,5652 ha oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 228, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. jest urządzona księga wieczysta (...).

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosiła 8.217,36 zł.

(okoliczność niesporna)

Pismem z dnia 18.10.2011 r. Prezydent Miasta P. Tryb. wypowiedział stronie pozwanej jako użytkownikowi wieczystemu obowiązującą opłatę roczną w kwocie 8.217,36 zł i na podstawie art. 177 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dniem 1 stycznia 2012 r. dokonał aktualizacji tej opłaty oferując kwotę 95.340 zł.

Pozwana Spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. Tryb. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. Tryb. orzeczeniem z dnia 31 stycznia 2012 r. oddaliło wniosek. Od tego orzeczenia strona pozwana wniosła sprzeciw. Na skutek tego sprzeciwu prawomocnym wyrokiem z dnia 29 maja 2013 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 1007/12 Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. ustalił, że dokonana przez Miasto P. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) i ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 45 652 m<sup>2</sup> jest uzasadniona do kwoty 84.107,00 zł poczynając od dnia 1 stycznia 2012 r.

(dowód: wypowiedzenie – k. 11, orzeczenie SKO w P. Tryb. z dnia 31.01.2012 r. – k. 15-21, wyrok z uzasadnieniem – k. 22 - 26)

Decyzją z dnia 10 października 2013 r. Prezydent Miasta P. Tryb. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P. Tryb. do nieruchomości, dla której jest urządzona księga wieczysta (...). Decyzja ta stała ostateczna z dniem 29.10.2016 r.

(dowód: decyzja – k. 27-28)

Spółka (...) z tytułu opłaty rocznej za 2012 r. dokonała następujących wpłat :

- dnia 27 marca 2012 r. – 5.369,20 zł,

- dnia 28.03.2012 r. – 2.848,16 zł,

- dnia 17.07.2013 r. – 50.270,86 zł

to jest łącznie 58.488,22 zł.

Za 2013 r. strona pozwana dokonała wpłaty w kwocie 8.217,36 zł.

(okoliczność niesporna)

Powodowa Gmina pismem z dnia 12 lutego 2014 r. wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 25.618,78 zł jako brakującej opłaty rocznej za 2012 r. oraz kwoty 61.142,10 zł jako brakującej opłaty rocznej za 2013 r.

(dowód: pismo Urzędu Miasta P. Tryb.– k. 31-32)

W odpowiedzi na powyższe wezwanie strona pozwana pismem z dnia 27 lutego 2014 r. poinformowała, że uiszcza opłaty roczne za 2012 i 2013 r. w prawidłowej wysokości, powołując się na treść art. 77 ust. 2 lit. a) ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: pismo – k. 59)

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

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Obowiązkiem użytkownika wieczystego jest uiszczanie opłat rocznych (art. 238 k.c.). Zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity- Dz. U. z 2015 r., poz. 1774)– zwanej dalej w skrócie u.g.n. opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty te mają charakter cywilnoprawny. Jednakże ich uiszczanie, wysokość i terminy płatności nie zależą od woli stron, lecz zostały precyzyjnie ustalone w przepisach u.g.n.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji. W razie zakwestionowania przez użytkownika wieczystego dokonanej aktualizacji, postępowanie w tym zakresie może składać się z trzech etapów określonych w art. 78 – 80 u.g.n. W przypadku stron niniejszego postępowania w związku ze sporem co do jej wysokości miały miejsce wszystkie te etapy, to jest postępowanie zakończyło się orzeczeniem sądu w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty.

Strona powodowa dochodząc dopłaty należności z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste twierdziła, że stroną pozwaną obciąża opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok 2012 i 2013 w kwocie ustalonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 29 maja 2013 r., to jest w kwocie po 84.107 zł za każdy rok.

Strona pozwana zaś powołując się w sprzeciwie od nakazu zapłaty na art. 77 ust. 2 lit. a u.g.n. twierdziła, że wysokość tej opłaty winna wynosić za 2012 r. – 16.434,72 zł, zaś za 2013 r. – 50.270,72 zł.

Rozstrzygając ten spór wskazać należy, że strona powodowa nie ma racji wywodząc, że skoro w wyroku z dnia 29 maja 2013 r. Sąd nie ustalił opłaty stopniowalnej na mocy wskazanego wyżej artykułu, to reguła z tego przepisu dotycząca sposobu wnoszenia opłaty nie ma zastosowania.

Od dnia 9 października 2011 r., to jest od daty wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110) obowiązuje dodany do art. 77 ustęp 2 litera a). Przepis ten znajduje zastosowanie do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem 9 października 2011 r. (art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r.)

Reguluje on sposób dokonywania płatności opłaty rocznej w przypadku, gdy opłata ustalona w wyniku aktualizacji przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość opłaty wnoszonej przed aktualizacją.

Przewiduje, że w takiej sytuacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Jak wyjaśnił wobec niejednoznaczności regulacji zamieszczonej w zdaniu 2 i 3 art. 77 ust. 2a u.g.n Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. (III CZP 110/12, OCNC 2013, nr 10, poz. 114) w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Rozstrzygnięcie o wysokości opłaty zawarte w wyroku ustalającym wysokość opłaty rocznej nie podlega egzekucji (por. M. Romańska, Wybrane zagadnienia materialne i procesowe z problematyki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu, „Samorząd Terytorialny”, Nr 11/2000, s. 25-28, Tomasz Zawiślak, Postępowanie wywołane wniesieniem sprzeciwu od orzeczenia SKO, Iustita, Nr 1/2011, s. 16).

Z uwagi na tę okoliczność i wobec jedynie technicznego charakteru przepisu art. 77 ust. 2 lit. a) u.g.n. regulującego sposób dokonywania płatności opłaty rocznej (podobnie jak art. 71 ust. 4 dotyczące terminów wnoszenia opłaty rocznej), Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 29 maja 2013 r. określił jedynie wysokość opłaty rocznej, a nie sposób dokonywania jej płatności. Zatem stanowisko strony powodowej, że brak określenia w wyroku sposobu dokonywania płatności opłaty wyłącza zastosowanie artykułu 77 ust. 2 lit. a) u.g.n. jest w świetle obowiązującego stanu prawnego nieuprawnione.

Wskazany przepis, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. (III CSK 62/12) nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej, a reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Unormowany w nim sposób wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłaty znajduje bowiem zastosowanie – jak stanowi przytoczony przepis- w wypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. W chwili zastosowania omawianego przepisu powinna zatem zachodzić przesłanka w postaci zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej. Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej. Argumentów wspierających tę wykładnię dostarcza również uzasadnienie projektu ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w którym stwierdzono, że w projekcie zaproponowani inny niż obecnie mechanizm płatności zaktualizowanej rocznej opłaty (druk sejmowy z dnia 7 czerwca 2011 r., (...)).

Biorąc pod uwagę powyższą regulację, wobec faktu, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższała w przypadku strony pozwanej ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, strona pozwana winna uiścić za 2012 r. opłatę w kwocie 16.434,72 zł (2 x 8.217,36 zł), zaś za 2013 r. 50.270,86 zł (16.434,72 zł + [(84.107 zł – 16.434,72):2]). Dopiero w 2014 r. opłata roczna winna wynosić kwotę 84.107 zł.

Skoro strona pozwana z tytułu opłaty za 2012 r. uiściła łącznie 58.488,22 zł, a powinna uiścić 16.434,72 zł, za ten rok posiadała nadpłatę w kwocie 42.053,50 zł, którą zaliczyła na poczet opłaty za 2013 r., dopłacając kwotę 8.217,36 zł. Z powyższego wynika, że strona powodowa nie jest uprawniona do dochodzenia jakiegokolwiek dopłaty, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowiły przepisy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i art. 98 § 3 k.p.c.

Na koszty te składa się wynagrodzenie za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego ustalone stosownie do treści § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity – D.U. z 2015, poz. 1804) oraz wydatek na opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł - łącznie 7.217 zł.

Sędzia SO Ewa Tomczyk