

Sygn. akt I C 272/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Bożena Chłopecka

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa Agencji (...) w W.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W.

o zapłatę

I. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Agencji (...) w W. 655.608 zł (sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset osiem złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 grudnia 2020r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. ustala, że (...) sp. z o.o. w W. w całości ponosi koszty postępowania, z tym, że ich rozliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt: IC 272/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 marca 2016 roku Agencja (...) w W. (obecnie (...) Ośrodek (...) w W.) wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 693.047 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od :

- kwoty 173.261,76 zł od dnia 1 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty;

- kwoty 173.261,76 zł od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;

- kwoty 173.261,76 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;

- kwoty 173.261,76 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;

tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za lata 2010-2013 za działki nr (...) położone w obrębie Ż., gm. B. o łącznej powierzchni 28.0020 m², jak również zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew k. 4-7).

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 kwietnia 2016 roku pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, jak i kosztów uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany podniósł, że dochodzona pozwem kwota nie została w żaden sposób ustalona, a była narzucona przez powoda. Dodał, że przed Sądem Okręgowym w Warszawie IV Wydział Cywilny pod sygn. akt IV C 680/12 toczy się pomiędzy stronami postępowanie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek gruntu o numerach 20/1,

20/2 i 21 w obrębie Ż., gmina B. o powierzchni 28.020 m², zaś powód nie dysponuje żadnym dokumentem, z którego wynikałaby wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych wyżej działek i jej wymagalność / odpowiedź na pozew k. 32-34/.

Na wniosek powoda postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o ustalenie wysokości opłaty rocznej toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt IV C 680/12 /postanowienie k. 86-87/.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2020 roku w sprawie o sygn. akt VCa 19/20 (IV C 680/12) Sąd Apelacyjny w Warszawie ustalił począwszy od dnia 1 stycznia 2010 roku wysokość opłaty rocznej na kwotę 163.902 zł (wyrok k. 184, wyrok k. 185-196).

Postanowieniem z dnia 15 lipca 2021 roku Sąd Okręgowy podjął zawieszony postępowanie / postanowienie k. 199/.

W piśmie z dnia 7 września 2021 roku powód zmodyfikował żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda opłat rocznych za lata 2010-2013 w kwocie 655.608 zł z odsetkami od kwot:

- 1) od kwoty 163.902 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- 2) od kwoty 163.902 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- 3) od kwoty 163.902 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- 4) od kwoty 163.902 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Ponadto powód cofnął pozew w części co do kwoty 37.439,04 zł (693.047,04 -655.608=37.439,04) i w tym zakresie wniósł o umorzenie postępowania /pismo k. 203-219/.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie na podstawie art. 15 z.zs² ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374 ze zm.) odebrał od pełnomocników stron stanowiska na piśmie przed zamknięciem rozprawy i wydaniem wyroku na posiedzeniu niejawnym /postanowienie k. 310/.

Strona powodowa w piśmie z dnia 02 czerwca 2022 r. zmodyfikowała ostatecznie żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda opłat rocznych za lata 2010-2013 w łącznej kwocie 655.608 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty. Ponadto powód cofnął pozew w części dotyczącej żądania odsetek od dnia 1 kwietnia każdego roku (w latach 2010-2013) do dnia 30 listopada 2020 roku (data ustalenia opłaty rocznej przez Sąd Apelacyjny w Warszawie prawomocnym wyrokiem z dnia 30 listopada 2020 roku, sygn. akt VCa 190/20 (IV C 680/12) i w tym zakresie wniósł o umorzenie postępowania w części /pismo procesowe powoda k. 316-328/.

W piśmie z dnia 20 maja 2022 roku pozwany przedstawił swoje stanowisko w sprawie /pismo k. 314-314v./.

Postanowieniem z dnia 5 września 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zamknął rozprawę /postanowienie k. 357/.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w obrębie Ż., gm. B., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 28.0020 m², będącego własnością Skarbu Państwa. Użytkowanie wieczyste działek zostało zbyte na rzecz Spółki umową z dnia 18 lutego 2009 roku w formie aktu notarialnego (rep. A Nr (...)) za cenę 4.420.000 złotych bez podatku VAT przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością /okoliczności bezsporne, **dowód:** treść księgi wieczystej nr (...) – k. 9-12/.

Decyzją Wojewody z dnia 21 marca 1995 roku powyższe działki oraz działka nr (...) zostały przekazane do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Następnie decyzją z dnia 26 maja w 1998 roku działka nr (...) została podzielona na działki nr (...), z których pierwsza została przeznaczona na poszerzenie ulicy, a druga na teren rolny i częściowo leśny. Gruntami zasobu dysponuje obecnie (...) Ośrodek (...), który stał się następcą Agencji (...) / **dowód:** decyzja z dnia 26 maja 1998 roku – k. 61/.

Pismem z dnia 30 listopada 2009 roku powód zawiadomił pozwanego o ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, którą określono w wysokości 3% wartości nieruchomości gruntowej tj. na kwotę 173.261,76 złotych, która to kwota począwszy od dnia 1 stycznia 2010 roku miała być przez nią uiszczana w terminie do 31 marca każdego roku z góry. Powyższa opłata została w stosunku do Spółki w 2009 roku ustalona po raz pierwszy i w całym okresie nie była następnie przez właściciela aktualizowana. Wartość nieruchomości została wyceniona na kwotę 5.775.392 złote /**dowód:** zawiadomienie z dnia 30 listopada 2009 roku – k. 13/.

Pozwany zakwestionował wysokość ustalonej przez powoda kwoty, jak również samą konieczność uiszczania opłaty rocznej i złożył odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., który orzeczeniem z dnia 28 lipca 2011 roku podtrzymał wysokość stawki zaproponowanej przez organ pierwszej instancji tj. kwoty 173.261,76 złotych /**dowód:** wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 30 listopada 2020 roku wraz z uzasadnieniem – k. 185-196v./.

Pozwany niezadowolony z orzeczenia SKO wniósł sprzeciw do sądu powszechnego, domagając się ustalenia prawidłowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Na skutek sprzeciwu Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 8 lutego 2019 roku ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działki ewidencyjne numer (...) z obrębu Ż., gm. B. od dnia 1 stycznia 2020 roku wynosi 126.981,03 złote. Z kolei Sąd Apelacyjny prawomocnym wyrokiem z dnia 30 listopada 2020 roku (V ACa 680/12) zmienił orzeczenie Sądu Okręgowego i ustalił, iż począwszy od dnia 1 stycznia 2010 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste będzie wynosiła 163.902 złote /**dowody:** wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 8 lutego 2019 roku – k. 184, wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 30 listopada 2020 roku wraz z uzasadnieniem – k. 185-196v./.

Od powyższego wyroku pozwany wniósł skargę kasacyjną datowaną na dzień 2 kwietnia 2021 roku, skargę o wznowienie postępowania datowaną na dzień 16 czerwca 2021 roku oraz złożył wniosek datowany na dzień 22 kwietnia 2021 roku o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste od 2013 roku, a także wniosek datowany na dzień 7 czerwca 2021 roku o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2016 roku. Postanowieniem z dnia 16 listopada 2021 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie odrzucił skargę Spółki o wznowienie postępowania. Kolejno Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 29 grudnia 2021 roku odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej /**dowody:** wniosek o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – k. 289-292, skarga kasacyjna z dnia 2 kwietnia 2021 roku – k. 272-281, skarga o wznowienie postępowania z dnia 16 czerwca 2021 roku – k. 282-288, postanowienie z dnia 16 listopada 2021 roku – k. 333, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 2021 – k. 329-334).

Wnioskiem z dnia 19 marca 2013 r., złożonym w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie poprzednik prawny (...) Ośrodka (...) –Agencja (...) wniósł o zawezwanie spółki pod firmą (...) Sp. z o. o. w W. do próby ugodowej i zapłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 519.785,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi. W uzasadnieniu wniosku powód wskazał, że zawezwany nie zapłacił opłaty za lata 2010-2012 r. w kwocie wskazanej we wniosku i ona stanowi kwotę dochodzoną w postępowaniu pojednawczym / **dowód:** wniosek k. 1-2 w aktach sprawy ICo 856/13 Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia/.

Podczas posiedzenia w dniu 16 maja 2013 r. nie doszło do zawarcia ugody /**dowód**: protokół k. 32 w aktach sprawy ICo 856/13 Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia/.

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2021 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt II C 667/20 zasądził na rzecz (...) Ośrodka (...) w W. od Spółki kwotę 163.902 złote wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty, orzekając o ponoszeniu przez Spółkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2016 rok. Wyrokiem z dnia 29 października 2021 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie VCa 425/21 oddalił apelację obu stron / **dowód**: wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 29 października 2021 roku wraz z uzasadnieniem – k. 335-351/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony, których prawdziwość nie była przez nie kwestionowana ani nie budziła wątpliwości Sądu.

Jednocześnie na mocy art. 235² § 1 pkt 2 kpc Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, gdyż przedstawione w sprawie dokumenty w zupełności uzasadniały wydanie rozstrzygnięcia w sprawie. Sąd pominął również wnioski pozwanej spółki o zawieszenie postępowania, dochodząc do przekonania, że brak jest podstawy prawnej do ich uwzględnienia, zaś sprawa dojrzała do ostatecznego rozstrzygnięcia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Na wstępie w ramach wyjaśnienia legitymacji czynnej (...) Ośrodka (...) należy wskazać, że na mocy art. 46 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) (Dz. U. z 2017 roku, poz. 624), (...) Ośrodek (...) z dniem 1 września 2017 roku z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków zniesionej Agencji (...), co obejmowało m.in. mienie Agencji (...). Stosownie do pkt 3 wspomnianej ustawy (...) Ośrodek (...) stał się stroną umów i porozumień, których stroną była wcześniej Agencja (...). Oznacza to, że strona powodowa była następcą prawnym Agencji (...), a w związku z tym była legitymowana do wystąpienia w niniejszej sprawie z dochodzonymi roszczeniami.

Przechodząc do rozważań na temat istoty niniejszej sprawy należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 232 § 1 k.c. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Użytkowanie wieczyste w przeciwieństwie do własności jest jednocześnie prawem do nieruchomości, które nakazuje stronom ustalenie w umowie na zasadzie art. 239 § 1 kc sposobu korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika. Ponadto użytkowanie wieczyste jest obciążone ponoszeniem przez użytkownika opłaty rocznej na zasadzie art. 238 kc.

Szczegółowe przepisy dotyczące wskazanej opłaty zostały zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej jako ugn), do której stosowania odsyłają również przepisy ustawy z dnia 9 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w tym art. 17b ust. 2a tej ustawy. Zgodnie z przywołanym przepisem o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Stosownie zatem do treści art. 71 ust. 1 ugn za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości

w użytkowanie wieczyste (art. 71 ust. 2 ugn). Opłaty roczne wnosi 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 ugn).

Jednocześnie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny, gdyż stanowią ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Korzystanie to ma następować jednak w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Istotną cechą regulacji ustawowych jest określone rozłożenie w czasie odpłatności z tytułu użytkowania wieczystego, więc opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego, gdyż należy uiszczać je okresowo, co jednocześnie powoduje, że rozłożona jest w czasie wymagalność tych opłat (tak np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 grudnia 2009 roku, I FSK 1182/08). Wszelkie wyjątki od generalnych zasad muszą natomiast wynikać z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z przepisów innych ustaw, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym, którego charakteru strony nie są władne modyfikować. Są zatem obowiązane do przestrzegania zasady ustalania i pobierania pierwszej opłaty oraz opłat rocznych. Opłata ta wynika z samego faktu dysponowania prawem użytkowania wieczystego. Nie jest istotna przy tym okoliczność, czy użytkownik faktycznie korzysta z objętego użytkowaniem wieczystym gruntu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 roku, I CSK 244/08). Z kolei wysokość określonej opłaty jest możliwa do zmiany wyłącznie w wyniku aktualizacji przeprowadzonej zgodnie z przepisami art. 77-81 u.g.n. Nie jest możliwa zatem zmiana wysokości opłaty w drodze rokowania między stronami lub zmiany treści umowy (co dotyczy zarówno właściciela, jak i użytkownika wieczystego (zob. komentarz do art. 71 u.g.n., E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Lex, 2013).

W stanie faktycznym ustalonym w niniejszej sprawie bezsporna między stronami była okoliczność wiążącego strony użytkowania wieczystego nieruchomości w postaci działek nr (...). Strona pozwana kwestionowała wysokość opłaty rocznej, nie zgadzając się z ustaloną stawką. Wcześniej jednak prawomocnym wyrokiem z dnia 30 listopada 2020 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie (V ACa 680/12) ustalił, iż począwszy od dnia 1 stycznia 2010 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste będzie wynosiła 163.902 złote. Sentencja tego wyroku była w niniejszej sprawie wiążąca na zasadzie art. 365 § 1 kpc, zgodnie z którym orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Jednocześnie zgodnie z treścią art. 366 kpc wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Wspomniane przepisy zabraniały czynienie przez Sąd własnych ustaleń w tym przedmiocie. Nie było zatem możliwe dokonywanie przez Sąd jakichkolwiek ustaleń w zakresie wysokości opłaty rocznej w toku postępowania o jej zapłatę, gdyż jego wysokość została już ustalona prawomocnym orzeczeniem. Wszelkie zatem okoliczności związane z celem wykorzystywania posiadanego gruntu można powoływać w momencie ustalania prawidłowej kwoty do zapłaty z tytułu opłaty rocznej, a nie na etapie wtórnego już powództwa o zapłatę. Celem niniejszego postępowania nie jest bowiem ustalenie wysokości kwoty należnej do zapłaty jako opłaty rocznej przez wieczystego użytkownika z tytułu posiadanego prawa, tylko uzyskanie przez stronę powodową tytułu egzekucyjnego, niezbędnego do przeprowadzenia następnie egzekucji ustalonego wcześniej prawa. Skoro więc prawomocnym orzeczeniem sądowym wysokość opłaty rocznej za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku została ustalona na kwotę 163.902 złote, a strona pozwana uchylała się od dokonania stosownej opłaty za lata 2010-2013, toteż żądanie strony powodowej okazało się być zasadne, które Sąd uwzględnił w całości tj. w kwocie 655.608 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 grudnia 2020 roku zgodnie z żądaniem powoda przedstawionym w piśmie z dnia 2 czerwca 2022 roku, o czym orzeczono w pkt I sentencji wyroku.

Co do odsetek należy wskazać, iż wymagalność roszczeń regulowana jest treścią art. art. 455 kc, zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie

powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Termin spełnienia świadczenia związanego z wnoszeniem opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyznacza treść ustawy. Zgodnie z przytoczonym wcześniej art. 71 ust. 4 ugn opłatę roczną należy uiszczać do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Aktualizację wymagalności roszczenia przerywa jednak wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego (dalej jako SKO) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, jak również kolejny środek zaskarżenia w postaci sprzeciwu do sądu powszechnego (art. 78-80 ugn). Jest tak dlatego, że zarówno SKO jak i później Sąd są władne zmienić wysokość tej opłaty. Sąd w tym postępowaniu nie ocenia bowiem powstałego już stosunku zobowiązaniowego w zakresie opłaty rocznej, a sam ustala wysokość tej opłaty. Wyposażając na gruncie art. 80 ugn Sąd w możliwość weryfikacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ma on możliwość zajęcia merytorycznego stanowiska w sprawie. Sąd w tym postępowaniu nie ogranicza się więc do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla obu stron stosunku. Tym samym orzeczenie ustalające wysokość opłaty rocznej zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 roku, IV CSK 430/13). Jednocześnie Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 maja 2014 roku, I ACa 1044/10).

Stosownie do powyższego należy wskazać, iż ustalenie nowej albo zmiana dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie zmierzają do ustania stosunku użytkowania wieczystego, ale właśnie do zmiany treści tego stosunku w części dotyczącej wysokości opłaty rocznej. Żaden przepis nie przewiduje bowiem automatycznej materialnoprawnej skuteczności oświadczenia woli strony użytkowania wieczystego w przedmiocie ustalenia nowej albo zmiany dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w chwili, gdy oświadczenie woli doszło do wiadomości kontrahenta (art. 61 kc). Wypowiedzenie, o jakim mowa w art. 78 ust. 1 ugn, nie zostało więc wyposażone w prawną skuteczność. Nie można więc uznać, że jednostronne oświadczenie organu przewidziane w tym unormowaniu wywołało skutek w postaci zmiany treści umowy użytkowania wieczystego, gdyż do jego zaistnienia wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego (art. 78 ust. 4 ugn) albo w razie wniesienia wniosku do SKO i wydania orzeczenia tego organu, oraz złożenia sprzeciwu konieczny jest wyrok sądu. Innymi słowy, oświadczenie woli organu w kształcie, w jakim zostało unormowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, może być postrzegane jako skuteczny akt jednostronny organu tylko w zakresie wyrażenia woli rezygnacji z opłaty dotychczasowej oraz zamiaru pobierania nowej lub zmienionej opłaty, natomiast nie może być traktowane jako źródło powstania prawa do podwyższonej opłaty (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2014 roku, I CSK 559/13).

Do chwili ukształtowania wysokości opłaty rocznej orzeczeniem bądź to SKO bądź to Sądu, użytkownik wieczysty nie ma wiedzy co do tej wysokości i nie można od niego oczekiwać, że będzie uiszczać ją w wysokości ustalonej w ofercie, którą kwestionuje i która go nie wiąże. Dopiero z chwilą ostatecznego ukształtowania wysokości opłaty można mówić o wymagalności tego roszczenia.

Podkreślić przy tym należało, że już Sąd Apelacyjny w Warszawie w pisemnym uzasadnieniu wyroku z dnia 30 listopada 2020 roku wydanym w powołanej sprawie V ACa 190/20, która toczyła się pomiędzy tymi samymi stronami, wskazał na konstytutywny charakter rozstrzygnięcia sądowego w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W związku z powyższym, należało zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 grudnia 2020 roku, gdyż dopiero od tej chwili strona pozwana popadła w opóźnienie.

W pkt II sentencji wyroku oddalił powództwo w zakresie w jakim powód cofnął powództwo kolejno w piśmie z dnia 7 września 2021 roku (co do kwoty 37.439,04 zł) oraz w piśmie z dnia 2 czerwca 2022 roku (co do odsetek od dnia 1 kwietnia każdego roku w latach 2010-2013 do dnia 30 listopada 2020 roku- data ustalenia opłaty rocznej) .

Zgodnie z treścią art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku.

Mając na uwadze treść powołanego przepisu wskazać należało, iż powód cofając pozew zarówno w piśmie z dnia 7 września 2021 roku jak i 2 czerwca 2022 roku nie wskazał, czy cofa pozew ze zrzeczeniem się roszczenia. Pozwany natomiast nie zajął żadnego stanowiska wobec cofnięcia powództwa. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, iż pozwany nie wyraża zgody na cofnięcie pozwu i w tym zakresie oddalił powództwo.

W pkt III sentencji wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na zasadzie art.100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek poniesienia w całości kosztów procesu, jeśli przeciwnik uległ tylko w nieznacznej części. Początkowo wartość przedmiotu sporu wynosiła 693.047,04 zł (100%), zaś po zmodyfikowaniu powództwa – 655.608 zł (94,59%). Tak więc pozwany uległ powodowi jedynie w nieznacznej części (5,41%) i to umożliwia nałożenia na pozwanego obowiązku poniesienia kosztów procesu w całości.