

Sygn. akt XXV C 794/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Tomasz Gal

Protokolant: sekretarz sądowy Adrianna Kalisz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 grudnia 2020 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) Ośrodka (...) w W.

przeciwko Centrum Handlowemu (...) Spółce z o. o. w W.

o zapłatę

orzeka:

1) oddala powództwo,

2) zasądza od (...) Ośrodka (...) w W. na rzecz Centrum Handlowego (...) Spółki z o. o. w W. kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XXV C 794/20

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 marca 2020 r. zostało wniesione powództwo **(...) Ośrodka (...)** z siedzibą w W. o zasądzenie od pozwanego **Centrum Handlowego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.** na rzecz powoda kwoty 1.120.005,88 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty – tytułem części opłaty rocznej za 2017 r. za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr (...).

Ponadto powód wniósł żądanie ewentualne o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty stanowiącej część opłaty rocznej za rok 2017 za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości, która zostanie ustalona przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty.

Powód wniósł również o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 KPC do czasu zakończenia toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie postępowania o sygn. akt XXV C 2502/19 o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nr KW (...).

Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest przedmiotem postępowania sądowego o sygn. akt XXV C 2502/19 toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Powód stwierdził, że konieczne dla zabezpieczenia jego interesu prawnego jest antycypacyjne wniesienie powództwa o

zasądzenie, gdyż orzeczenie sądu w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 będzie miało charakter deklaratoryjny. Tym samym, zgodnie z twierdzeniem powoda, jego roszczenie jest wymagalne od dnia 1 kwietnia 2017 r. Wynika to z tego, że wypowiedzenie opłaty miało miejsce 13 grudnia 2017 r., a nowa opłata została zaproponowana od 1 stycznia 2018 r. Jako że opłaty należy uiszczać corocznie do 31 marca, powód uznał, że stała się ona wymagalna 1 kwietnia 2017 r. Wskazując na wymagalność opłaty od tej daty powód podniósł, że wyrok w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 będzie miał charakter deklaratoryjny a nie konstytutywny, wskazany wyrok jedynie potwierdzi zmianę treści stosunku prawnego użytkownika wieczystego, która to zmiana miała miejsce w momencie złożenia oświadczenia woli przez podmiot uprawniony do wykonywania uprawnień z użytkowania wieczystego. Tym samym, według strony powodowej, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się niezależnie od chwili wydania orzeczenia w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 i konieczne jest zabezpieczenie się przed skutkami jego ewentualnego upływu, poprzez wystąpienie z niniejszym powództwem o przyszłe roszczenie (k. 3 i nast.).

W piśmie z dnia 26 czerwca 2020 r. **powód** sprecyzował żądanie ewentualne w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1.120.005,88 zł stanowiącej część opłaty rocznej za rok 2017 za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości, która zostanie ustalona przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty (k. 49 i nast.).

**Pozwany** w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od daty wyroku oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Ponadto Pozwany wniósł o oddalenie wniosku Powoda o zawieszenie postępowania.

W uzasadnieniu pozwany stwierdził, że żądanie zapłaty „nadwyżki” pomiędzy opłatą dotychczasową oraz nową opłatą, którą ma ustalić Sąd Okręgowy w Warszawie w postępowaniu o sygn. akt: XXV C 2502/19 jest przedwczesne i zasługuje na oddalenie. Pozwany podniósł, że orzeczenie sądu, które zostanie wydane w sprawie o sygn. akt: XXV C 2502/19 będzie miało charakter konstytutywny. Tym samym uznał, że w momencie wniesienia pozwu roszczenie o uiszczenie różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a nową opłatą którą ustali Sąd Okręgowy w Warszawie, nie jest wymagalne (k. 99 i nast.).

Strony podtrzymały stanowiska na rozprawie w dniu 21 grudnia 2020 roku.

Na podstawie przedstawionego materiału dowodowego **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) Ośrodek (...) w W. wykonuje uprawnienia właścicielskie co do nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...) (k. 17 i nast. – odpis z księgi wieczystej).

Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest Centrum Handlowe (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (k. 17 i nast. – odpis z księgi wieczystej).

Dnia 13 grudnia 2016 r. (...) Ośrodek (...) w W. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2017 roku (k. 43 – wypowiedzenie).

Użytkownik wieczysty wniósł odwołanie od tego wypowiedzenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (okoliczność bezsporna).

Sprzeciw od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. do Sądu Okręgowego w Warszawie wniósł użytkownik wieczysty (okoliczność bezsporna).

Postępowanie w przedmiocie ustalenia, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadnione toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa

Centrum Handlowego (...) Spółki z o. o. w W. przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) w W. w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 i nie zostało dotychczas zakończone (k. 1 i nast. akt XXV C 2502/19).

**Sąd dokonał następującej oceny dowodów:**

Przedstawione przez strony dokumenty Sąd uznał za wiarygodny materiał dowodowy. Nie były one kwestionowane przez strony procesu i Sąd także nie znalazł podstaw do ich podważania.

**Sąd zważył co następuje:**

**Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.**

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu mają charakter bezsporny. Spór wywołany przez stronę powodową ma jedynie charakter sporu co do prawa. Istotą niniejszej sprawy jest dokonanie oceny prawnej czy wyrok, który zostanie wydany przez tut. Sąd w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 będzie miał charakter konstytutywny czy deklaratoryjny.

Należy podkreślić, iż sprawa o sygn. akt XXV C 2502/19 dotyczy wypowiedzenia przez powoda dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest postępowaniem o charakterze hybrydowym: administracyjno-cywilistycznym. Wynika to z zamysłu ustawodawcy mającego na celu dostosowanie instytucji aktualizacji opłat do cywilnoprawnego, umownego, charakteru użytkowania wieczystego. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, wartością zmienną jest tylko wartość nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zmiana opłaty rocznej odbywa się poprzez wypowiedzenie na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty oraz skierowanie do użytkownika wieczystego oferty przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej (art. 78 ust. 1 w/w ustawy). Użytkownik wieczysty może zaakceptować ofertę lub może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 w/w ustawy). Jednocześnie złożenie wniosku do kolegium nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości (art. 78 ust. 4 w/w ustawy). Kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od tego orzeczenia organ oraz użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw do sądu powszechnego. Oznacza to żądanie przekazania sprawy do sądu, a wniosek skierowany do kolegium zastępuje wówczas pozew. Sprzeciw ma charakter anulacyjny to jest jego wniesienie, powoduje że orzeczenie kolegium traci moc.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podnieść, że powód oparł swoje żądanie na twierdzeniu, że roszczenie o zapłatę spornej części opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości (różnicy pomiędzy dotychczasową wysokością a nową wysokością opłaty) jest już wymagalne, albowiem wyrok sądu, który zostanie wydany w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 w przedmiocie ustalenia wysokości tej opłaty, będzie miał jedynie charakter deklaratoryjny, czyli potwierdzający uprawnienie powoda do tej spornej części opłaty.

Jeśliby, zgodnie z twierdzeniem powoda przyjąć, że orzeczenie to będzie miało charakter deklaratoryjny to roszczenie o uiszczenie opłaty za użytkowanie wieczyste staje się wymagalne w chwili złożenia oświadczenia woli o aktualizacji wysokości opłaty przez organ. Tym samym bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się niezależnie od momentu, w którym zostanie wydane orzeczenie sądowe.

Natomiast pogląd przeciwny zaprezentowany przez pozwanego, oparty na twierdzeniu, że orzeczenie to będzie miało charakter konstytutywny prowadzi do wniosku, że roszczenie o uiszczenie opłaty za użytkowanie wieczyste staje się wymagalne dopiero w chwili uprawomocnienia się wyroku, który ma zostać wydany w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19. Tym samym bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się dopiero od dnia uprawomocnienia się wyroku w sprawie o ustalenie niezasadności podwyżki opłaty.

Zdaniem Sądu analiza przepisów prawa zdecydowanie przemawia za przyjęciem, że orzeczenie, które ma zostać wydane w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 będzie miało charakter konstytutywny, czyli kształtujący stosunek prawny pomiędzy stronami. Oznacza to, że roszczenie o uiszczenie różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą, którą ustali Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19, przed wydaniem prawomocnego rozstrzygnięcia przez wskazany sąd, nie jest wymagalne. Jeżeli w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 Sąd orzeknie zgodnie z żądaniem powoda, to dopiero wtedy ta część opłaty, która jest przedmiotem sporu w tamtym postępowaniu, stanie się wymagalna. Tym samym do momentu wydania orzeczenia pozwana nie pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności pieniężnej (różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą podwyższoną). Podobnie bieg terminu przedawnienia rozpocznie się dopiero w chwili uprawomocnienia się orzeczenia, które zostanie wydane w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19.

Co prawda w obrocie prawnym pojawiły się orzeczenia, z których wynika, że wyrok w sprawach wywołanych sprzeciwem od decyzji SKO dotyczącej opłaty za użytkowanie wieczyste ma charakter deklaratoryjny (por. uchw. SN z 19.9.1997 r., III CZP 44/97, OSNC 1998, Nr 2, poz. 21; wyr. SN z 29.10.1997 r., II CKN 281/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 65; post. SN z 10.10.2002 r., V CZ 110/02, Legalis i post. SN z 11.9.2003 r., III CKN 239/01, niepubl.).

Jednakże w najnowszym orzecznictwie dominuje pogląd, zgodnie z którym orzeczenie wydane w sprawie zainicjowanej wniesieniem sprzeciwu od decyzji SKO dotyczącej ustalenia wysokości opłaty rocznej płaconej przez użytkownika wieczystego ma charakter konstytutywny (por. m. in.: wyrok SN z dnia 18 września 2003 r. sygn. akt I CK 66/02; uchwała SN z dnia 23 czerwca 2005 roku, sygn. akt III CZP 37/05; wyrok SN z dnia 21 marca 2006 r., sygn. akt V CSK 147/05; postanowienie SN z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt III CZ 29/13; wyrok SA w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2014 r., sygn. akt I ACa 1683/13; postanowienie SN z dnia 10 kwietnia 2014, sygn.. akt I CSK 408/13; wyrok SA w Warszawie z dnia 19 lutego 2019 r., sygn. akt I ACa 211/17; wyrok SA w Warszawie z dnia 13 marca 2019 r., sygn.. akt I ACa 1697/17).

Sąd rozpoznający niniejszy spór w całości podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 czerwca 2005 roku (III CZP 37/05, Legalis nr 68984). Zgodnie z tym poglądem należy przyjąć, że z cywilnoprawnego charakteru opłaty za użytkowanie wieczyste wynika, że oświadczenie woli organu dotyczące wypowiedzenia dotychczasowej opłaty nie wywiera skutków samo przez się, lecz stanowi ofertę skierowaną do użytkownika wieczystego. Aby oferta ta wywarła skutek prawny, użytkownik wieczysty musi ją przyjąć. Ze względu na cywilnoprawny charakter opłaty za użytkowanie wieczyste nie można uznać, że jednostronne oświadczenie woli organu przewidziane w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywiera skutek w postaci zmiany treści umowy użytkowania wieczystego. Takie rozumowanie byłoby sprzeczne z istotą stosunku cywilnoprawnego. Do zmiany treści stosunku użytkowania wieczystego wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego, które może być wyraźne (oświadczenie skierowane do podmiotu wypowiadającego wysokość opłaty) lub milczące (niezłożenie wniosku do SKO o ustalenie wysokości opłaty - art. 78 ust. 4 w/w ustawy). W razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia SKO wyrok sądu zastępuje takie oświadczenie, a tym samym ma charakter konstytutywny.

Ponadto na konstytutywny charakter orzeczenia w sprawach o ustalenie wysokości opłaty od użytkowania wieczystego wskazuje przepis art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że złożenie wniosku o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. Ustawodawca wyraźnie wskazuje, jaką część opłaty należy uiszczać. Tym samym skoro ustawowo został wyraźnie wyartykułowany obowiązek płacenia opłaty w pewnej części to nie istnieje obowiązek płacenia pozostałej, dopóki nie zostanie wydane orzeczenie sądu, które określi jaką wysokość opłaty jest zasadna. Przed prawomocnym orzeczeniem kolegium / sądu, nie wiadomo czy podwyżka rocznej opłaty jest zasadna i jaka będzie jej wysokość. Nie można uznać, że podmiot wykonujący uprawnienia właścicielskie z tytułu użytkowania wieczystego ma kompetencję aby ukształtować wysokość opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, swoim jednostronnym oświadczeniem woli. Użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego, tym samym podmiot uprawniony do wykonywania uprawnień właścicielskich z tego prawa nie działa w sferze imperium, lecz dominium.

Należy przyznać, że brzemienne w/w ustawy może wywoływać pewne wątpliwości interpretacyjne odnośnie charakteru prawnego wyroku wydawanego w sprawie dotyczącej ustalenia wysokości opłaty rocznej. Ustawodawca posługuje się terminem wniosku o ustalenie, co potencjalnie mogłoby wskazywać na powództwo o ustalenie w rozumieniu art. 189 kpc. Jednakże posługiwanie się określeniem ustalenia, nie odnośni się do powództwa wniesionego do sądu ani do wyroku, który sąd wyda, lecz do wniosku wnoszonego do SKO. Nie można utożsamiać wniosku do SKO z powództwem wnoszonym do sądu powszechnego. Po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia SKO wniosek taki wywiera wprawdzie skutek pozwu, lecz nie jest on pozwem. Wniosek do organu administracyjnego ma inną istotę niż powództwo cywilnoprawne, dlatego nie można przyjąć, że ta zbieżność nazewnictwa powinna skutkować uznaniem rozstrzygnięcia sądowego dotyczącego żądania o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego. Wniosek i powództwo to dwa odrębne od siebie środki prawne, pojawiające się na różnych etapach postępowania w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Na tych dwóch etapach organ oraz sąd działają według innych procedur – SKO według kodeksu postępowania administracyjnego stosowanego odpowiednio (art. 79 ust. 7 w/ w ustawy), a sąd powszechny według kodeksu postępowania cywilnego.

W związku z tym uznanie, że powództwo to jest powództwem o ustalenie, i tym samym wyrok, będący rozstrzygnięciem mającym być wydanym w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 będzie miał charakter deklaratoryjny jest nieuzasadnione. Nie można zastosować analogii opartej na określeniu wniosku do SKO wnioskiem o ustalenie, na powództwo do sądu powszechnego ze względu na cywilistyczny charakter powództwa.

Podsumowując, orzeczenie, które zostanie wydane w sprawie o sygn. akt XXV C 2502/19 będzie miało charakter konstytutywny. Tym samym ewentualne roszczenie o zapłatę różnicy pomiędzy aktualną opłatą z tytułu użytkowania wieczystego a jej zaktualizowaną wysokością, stanie się wymagalne w momencie uprawomocnienia się tego orzeczenia.

W konsekwencji do tego czasu powództwo niniejsze należy uznać za przedwczesne i zasługujące na oddalenie w zakresie żądania głównego, jak i ewentualnego. Wierzytelność powoda objęta żądaniem pozwu nie jest jeszcze w istocie znana co do wysokości, nie jest wymagalna w dacie zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie. Zgodnie z przepisem art. 316 kpc Sąd wydając wyrok bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy.

Z tych względów Sąd oddalił wniosek strony powodowej o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie tut. Sądu o sygn. akt XXV C 2502/219 (k. 206), albowiem wynik tego postępowania nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 98 par. 1 (1) k.p.c. oraz na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Sąd zastosował zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, który pozwany wygrał w całości.

Na koszty poniesione przez powoda złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 10.800 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego 17 złotych.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

## ZARZĄDZENIE

(...)