

Sygn. II C 138/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Dubinowicz-Motył
Protokolant:	protokolant sądowy Michalina Osłowska

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasto (...) W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powoda Miasta (...) W. kwotę 285666,50 zł (dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powoda Miasta (...) W. kwotę 21484 zł (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 138/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 marca 2015 roku Miasto (...) W. wniosło o zasądzenie na swoją rzecz od (...) sp. z o.o. w W. kwoty 285 666,50zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż dochodzona kwota stanowi należną powodowi opłatę roczną za 2012 rok za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). (k.2)

W dniu 15 maja 2015 roku tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. II Nc 82/15, uwzględniając żądanie pozwu. (k.38)

Nakaz ten utracił moc w całości na skutek wniesienia sprzeciwu przez pozwaną spółkę. (...) sp. z o.o. domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów postępowania na swoją rzecz, podnosząc iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste określona w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną w sprawie I ACa 534/04 Sądu Apelacyjnego w Warszawie została zawyżona i pozwana nie osiąga z użytkowanej nieruchomości takich dochodów jakich spodziewała się nabywając jej prawo użytkowania wieczystego. (k.43)

Miasto (...) W. podtrzymywało dotychczasowe stanowisko i – precyzując żądanie pozwu w zakresie zasądzenia odsetek za opóźnienie – domagało się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 285 666,50zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia

1 kwietnia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. (k.74-76 i 85)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto (...) W. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu (...) położonej w W. przy ulicy (...).

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 listopada 2006 roku sygn. I ACa 534/04 Miasto (...) W. zobowiązane zostało do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz Spółdzielni (...) w W. użytkowania wieczystego na lat 40 w celu prowadzenia działalności turystycznej (campingu) nieruchomości gruntowej o powierzchni 2 ha 3427m<sup>(2)</sup> położonej w W. przy ul. (...) uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obrębu (...) o wartości 11 707 643zł oraz nieodpłatnego przeniesienia na rzecz Spółdzielni (...) w W. znajdujących się na powyższej nieruchomości budynków i naniesień budowlanych, bez obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty. Dowód: odpis księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie (k.25-30), odpis wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie I ACa 534/04 wraz z uzasadnieniem (k.9-16)

Umową z dnia 14 lipca 2007 roku (...) sp. z o.o. (obecnie: (...) sp. z o.o.) nabyła od Spółdzielni (...) prawo użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) w W.. 29 października 2007 roku (...) sp. z o.o. wpisana została jako użytkownik wieczysty w księdze wieczystej, w następstwie wniosku złożonego 16 lipca 2007 roku. Dowód: odpis umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w celu zwolnienia się z długu (k.21-24), odpis księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie (k.25-30)

Pismem z dnia 21 grudnia 2007 roku M.(...) W. poinformowało (...) sp. z o.o. (obecnie: (...) sp. z o.o.), jako nowego użytkownika wieczystego, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) od 2008 roku wynosi 723 943,78zł. W dniu 11 lutego 2008 roku (...) sp. z o.o. (obecnie: (...) sp. z o.o.) wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z wnioskiem o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione. Reagując na wezwanie do zapłaty w/w kwoty (...) sp. z o.o. wskazywała, iż odwołała się od aktualizacji wymiaru opłaty rocznej i jest zobowiązana do uiszczania opłaty w dotychczasowej wysokości, tj. 234 152,86zł powiększonej o podatek Vat. Orzeczeniem z dnia 12 lutego 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. umorzyło postępowanie wywołane tym wnioskiem jako bezprzedmiotowe, wobec stwierdzenia, iż pismo Miasta (...) W. z dnia 21 grudnia 2007 roku nie stanowiło aktualizacji opłaty rocznej, a jedynie informację o dotychczasowej wysokości opłaty. Dowód: pismo z dnia 21 grudnia 2007 roku (k.31), pismo z dnia 24 lipca 2008 roku (k.8), odpis orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. KOX/476/Po/08 (k.7)

Pismem z dnia 4 lipca 2013 roku M.(...) W. wzywało (...) sp. z o.o. do zapłaty kwoty 2 325 869,42zł należnej z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) za lata 2008-2013, w tym kwoty 285 666,50zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 roku. Kwota 285 666,50zł stanowi równowartość 2% od wartości nieruchomości, ustalonej w w/w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, powiększonej o podatek Vat. Niesporne, nadto przedsądowe wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem doręczenia (k.5-6)

(...) sp. z o.o. nie uiściła na rzecz Miasta (...) W. kwoty 285 666,50zł należnej tytułem opłaty rocznej za 2012 rok za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...). niesporne

Pismem z dnia 30 grudnia 2013 roku pełnomocnik (...) sp. z o.o. wystąpił do Miasta (...) W. z wnioskiem o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...), wskazując iż wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu. W odpowiedzi na powyższe, Miasto (...) W. poinformowało, iż do czasu dostarczenia dowodu na okoliczność zmniejszenia wartości nieruchomości (np. operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego) wniosek o aktualizację wysokości opłaty pozostanie bez rozpoznania. Dowód: pismo z 13 stycznia 2014 roku (k.77), pismo z 30 grudnia 2013 roku (k.78)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest w pełni zasadne.

Pozwana spółka, jako użytkownik wieczysty nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu (...) położonej w W. przy ulicy (...) obowiązana jest uiszczać na rzecz M.(...) W., jako właściciela tej nieruchomości, opłatę roczną przez cały czas trwania swego prawa – art. 238 kc. Opłata ta ma charakter cywilnoprawny, a termin jej uiszczania i sposób ustalania jej wysokości został szczegółowo unormowany w przepisach ustawy z dnia 21 grudnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 71 ust. 1 i 4 powołanej ustawy, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, przy czym opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie (art. 73 ust.5). W rozpoznawanej sprawie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości powstało w drodze umowy, przy czym oświadczenie właściciela gruntu zastąpione zostało orzeczeniem sądowym zobowiązującym do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu tego prawa. Poprzez wskazanie w treści wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie sygn. I ACa 534/04 wartości nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste (11 707 643zł) i celu na jaki nieruchomość została oddana (prowadzenie działalności turystycznej), ustalona została wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, gdyż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej odpowiadającej jej wartości – art. 72 ust.1 w zw. z art. 67 ust.1 ustawy. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi 2% ceny za nieruchomości oddane na działalność turystyczną – art. 72 ust.3 pkt 4a ustawy. Pozwana spółka była i jest świadoma wysokości, ustalonej stosownie do powyższych regulacji, wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, co wynika z treści pisma pozwanej z dnia 24 lipca 2008 roku (k.8) i jest zobowiązana do uiszczania opłaty w tej wysokości. Przedstawiony przez strony materiał dowodowy pozwala na poczynienie ustalenia, iż nie doszło do aktualizacji opłaty rocznej na skutek zmiany wartości nieruchomości (pozwana jako użytkownik wieczysty nie złożyła wniosku popartego wyceną rzeczoznawcy majątkowego, mimo pouczenia iż jest to warunkiem jego rozpoznania, a pismo M. (...) W. zawierające informację iż opłata roczna wynosi 723 943,78zł nie stanowiło aktualizacji opłaty, a jedynie mylną informację o wysokości opłaty). Sąd zauważa, iż Miasto (...) W. od 2013 roku nalicza stronie pozwanej opłaty rocznej w prawidłowej, odpowiadającej dyspozycji art. 72 ust.1 i ust.3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokości i zwraca do uiszczenia opłaty w kwocie 285 666,50zł (k.5), stanowiącej równowartość 2% od wartości nieruchomości, ustalonej w w/w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, powiększonej o podatek Vat. Powyższe oznacza, iż zasadne jest żądanie zasądzenia od pozwanej spółki na rzecz powoda kwoty 285 666,50zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, liczonymi od dnia 1 kwietnia 2012 roku, stosownie do przywołanych powyżej przepisów i art. 481 kpc.

Wobec jednoznacznego brzmienia art. 73 ust.5 oraz art. 73 i 77 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości i wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste należnej za 2012 rok oraz o przesłuchanie reprezentanta strony pozwanej na okoliczność wartości nieruchomości i sposobu korzystania z niej w dniu 1 stycznia 2012 roku. Wysokość opłaty rocznej w sposób wiążący właściciela nieruchomości i każdorazowego użytkownika wieczystego ustalona została w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, zastąpionej przez wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie I ACa 534/04, a wyłączny sposób zmiany wysokości owej opłaty poprzez przeprowadzenie postępowania o aktualizację wysokości opłaty rocznej lub o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej przewidziany jest w art. 73 i art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro strona pozwana dotychczas nie skorzystała z możliwości wystąpienia z wnioskiem o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości powodującą zmianę celu na jaki nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste ani z wnioskiem o aktualizację wysokości opłaty rocznej z uwagi na zmniejszenie wartości nieruchomości i nie

zakończyły się postępowania wywołane tymi wnioskami, oznacza to, iż obowiązkiem użytkownika wieczystego jest uiszczanie opłaty rocznej w wysokości ustalonej w umowie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, zasądzając od pozwanej spółki, jako strony przegrywającej proces, na rzecz powoda poniesione przez niego koszty procesu. Na koszty te składały się uiszczona opłata sądowa od pozwu w kwocie 14 284zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7200zł, ustalone na podstawie §2 ust. 1 i 2 w zw. z §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.