

Sygn. akt I C 29/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

18 września 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 04 września 2014 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta W.

przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą we W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda Skarbu Państwa – Prezydenta W. na rzecz pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W. kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. obciąża Skarb Państwa opłatą od pozwu od obowiązku uiszczenia której powód był zwolniony.

Sygn. akt I C 29/12

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Prezydent W. pozwem z 14 października 2011 roku wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. kwoty 161.022,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 80.511,18 zł od 31 maja 2009 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 80.511,18 zł od 31 marca 2010 r. do dnia zapłaty. Powyższe kwoty stanowiły należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2009 i 2010 nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). (...) (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż do dnia wytoczenia powództwa nie zostały uregulowane przez użytkownika wieczystego, którym jest pozwana spółka, należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2009 i 2010 wraz z odsetkami. Powód wyjaśniał, że w stosunku do opisanej wyżej nieruchomości została ustalona stawka w wysokości 3%, której dotychczas nie zmieniono. W ocenie powoda, brak wszczęcia przez użytkownika wieczystego procedury przewidzianej w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie aktualizacji stawki powoduje, że wskazana stawka pozostaje nadal aktualna.

W dalszej części uzasadnienia pozwu powód wyjaśnił, iż pozwem z 29 października 2010 roku dochodził od pozwanego zapłaty zaległych kwot z tytułu użytkowania wieczystego, między innymi odnośnie opisanej wyżej nieruchomości, położonej przy ul. (...). (...) (...) we W.. Kwota, jakiej domagał się wówczas za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości wynosiła 241.533,54 zł i została wyliczona według stawki 3% wartości gruntu. W toku procesu pozwany wniósł o ustalenie, że w stosunku do spornej nieruchomości stawka procentowa winna wynosić 1%, a następnie podniósł zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej mu od powoda z tytułu nienależnie pobranych opłat (według wyższej stawki) za okres 2001-2008. Jako podstawę roszczenia pozwany powołał przepisy o bezpodstawnym

wzbogaceniu. Powód nie zakwestionował odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, natomiast podniósł zarzut przedawnienia przedstawionych do potrącenia wierzytelności.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z 10 czerwca 2011 roku w sprawie sygn. akt I C 1295/10 uwzględnił powództwo w części, zasądając na rzecz powoda kwotę 195.976,28 zł. Sąd nie oddalił jednak powództwa w pozostałym zakresie. Z uzasadnienia wyroku wynikało, że Sąd Okręgowy uznał za zasadną z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2009 i 2010 nieruchomości przy ul. (...). (...)kwotę 80.511,10 zł, licząc ją według stawki 1%, a nie podnoszonej przez powoda – 3%.

Powód wskazał, że niniejszym pozwem dochodzi różnicy między żadaną uprzednim pozwem kwotą 241.533,54 zł, a zasądzoną wyrokiem z 10 czerwca 2011 r. sygn. akt I C 1295/10 kwotą 80.511,18 zł, jednocześnie kwestionując przyjęcie przez Sąd w powyższej sprawie stawki 1% dla wskazanej wyżej nieruchomości, zamiast stawki 3%.

Jednocześnie, w ocenie powoda, błędne było stanowisko przyjęte w opisanym wyżej wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu, zgodnie z którym otrzymanie decyzji o pozwoleniu na budowę stanowi wystarczającą przesłankę do uznania, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Powód wskazywał bowiem, że zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmiana stawki procentowej może nastąpić wyłącznie po zastosowaniu odpowiedniej procedury oraz w sytuacji, gdy nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Zdaniem powoda uzyskanie pozwolenia na budowę w żaden sposób nie przesądza o tym, że taka zmiana nastąpiła. W niniejszej sprawie taką podstawą mogłaby być dopiero decyzja zezwalająca na korzystanie z budynku, co jednak nie nastąpiło.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o odrzucenie pozwu z uwagi na stan powagi rzeczy osądzonej, podnosząc, iż zgłoszone przez powoda roszczenie zostało już prawomocnie osądzone wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 28 października 2011 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 1069/11.

Z ostrożności procesowej pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że doszło do umorzenia wierzytelności objętych żądaniem pozwu na skutek ich potrącenia z wierzytelnościami pozwanej spółki. W powyższym kontekście pozwany wyjaśniał, że zgodnie z orzeczeniem Sądu Apelacyjnego z 28 października 2011 r. roszczenie powoda w zakresie opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych hotelami wynosiło kwotę 357.668,26 zł, a z kolei w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. (...) (...)kwotę 241.533,54 zł. Daje to łącznie kwotę 599.201,80 zł. Z drugiej strony, Sąd Apelacyjny zaakceptował zarzut potrącenia należności tytułem zawyżonych opłat za użytkowanie wieczyste od nieruchomości hotelowych za lata 2005-2008 w łącznej kwocie 357.688,28 zł. Różnica po dokonanych potrąceniu wynosiła zatem 241.513,52 zł. Sąd Okręgowy natomiast prawomocnie zasądził już z powyższego tytułu na rzecz powoda kwotę 195.976,28 zł. Różnica między tymi dwiema wartościami wynosi kwotę 45.537,24 zł. Między datą orzeczenia Sądu Okręgowego a dniem zapadnięcia wskazanego wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, pozwany pismem z 06 października 2011 r. złożył powodowi kolejne oświadczenie o potrąceniu, w którym przedstawił do potrącenia swoje wierzytelności w kwocie 45.118,15 zł z tytułu odsetek od pobranej nienależnie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonych we W.przy ul. (...), w latach 2006, 2007, 2008 oraz nieruchomości przy ul. (...)w roku 2008 r. Pozwany zwracał uwagę na fakt, iż zgodnie z poglądami wyrażanymi w orzecznictwie, roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia mającego taki charakter już w chwili spełnienia, staje się wymagalne od tej chwili. Pozwany wskazywał zatem, że wymagalność należności z tytułu pobranych ponad prawnie wymaganą wysokość opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości hotelowych za lata 2006-2008, powstała już w momencie ich pobrania. Z tego tytułu pozwany mógł zatem naliczać od nadpłaconych należności odsetki ustawowe już od dnia pobrania tych należności.

Dalej pozwany wyjaśniał, że z treści wyroków Sądu Okręgowego z 10 czerwca 2011 roku oraz wyroku Sądu Apelacyjnego z 28 października 2011 roku wynika, że potrącenie wzajemnych wierzytelności stron stało się możliwe najwcześniej w momencie powstania wymagalności wierzytelności powoda, to jest 31 marca 2009 roku, a następnie 31 marca 2010 roku. W związku z tym, objęte potrąceniem należności Skarbu Państwa obejmowały tylko należności główne, gdyż na dzień potrącenia odsetki od tych należności nie mogły być jeszcze naliczane. Odmienne natomiast

przedstawia się sytuacja wierzytelności pozwanej spółki, które dotyczą lat 2006-2008, a od których odsetki mogły być liczone już od daty kiedy te należności zostały pobrane. Do potrącenia uwzględnionego przez Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny przyjęto tylko należności główne pozwanej spółki z tytułu dokonanych nadpłat za użytkowanie wieczyste od nieruchomości hotelowych. Stąd też odsetki od tych należności w kwocie 45.118,15 zł, wedle pozwanego, mogły zostać skutecznie przedstawione do dalszego potrącenia.

W piśmie przygotowawczym z 16 maja 2012 roku powód, odnosząc się do zarzutu potrącenia kwoty 45.118,15 zł wniósł o jego nieuwzględnienie, podnosząc zarzut przedawnienia zgłoszonych do potrącenia wierzytelności. Powód zarzucał również, że pozwany w żaden sposób nie udowodnił wierzytelności przedstawionej do potrącenia tak co do zasady, jak i wysokości.

Postanowieniem z 14 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił wniosek pozwanego o odrzucenie pozwu.

W piśmie przygotowawczym z 16 czerwca 2014 r. pozwany ponownie wniósł o odrzucenie pozwu w całości z uwagi na powagę rzeczy osądzonej w zakresie rozszczenia objętego powództwem w niniejszej sprawie. Pozwany wyjaśniał, że na skutek złożonej skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy wyrokiem z 30 stycznia 2013 roku uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 28 października 2011 r. (sygn. akt I ACa 1069/11) przekazując sprawę do ponownego rozpoznania temu Sądowi. W następstwie powyższego, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, wyrokiem z 20 listopada 2013 r. (sygn. akt I ACa 616/13), zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 10 czerwca 2011 r. (sygn. akt I C 1295/10) w ten sposób, że oddalił powództwo w zakresie objętym punktem I. tegoż wyroku, zasądzając od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Powołując się na powyższy wyrok pozwany zaznaczał, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 10 czerwca 2011 roku obejmowało żądanie powoda co do zapłaty od pozwanego kwoty 778.035,94 zł (w tym kwoty 241.533,54 zł tytułem zapłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...)we W.), zaś na skutek oddalenia powództwa w całości, Sąd Apelacyjny objął swoim rozstrzygnięciem całe żądanie, zawierające w sobie również kwotę, która dochodzona jest w niniejszym postępowaniu.

Odnosząc się merytorycznie do treści zgłoszonego żądania, pozwany z ostrożności procesowej podniósł procesowy zarzut potrącenia dochodzonej przez powoda wierzytelności w kwocie 161.022,36 zł do wysokości wierzytelności niższej, z wierzytelnością, która przysługuje spółce (...) sp. z o.o.we W.w kwocie 232.919,20 zł z tytułu: pobranej nienależnie i bezprawnie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych we W.przy ul. (...) (Hotel (...)-księga wieczysta numer (...)), (...) (Hotel (...)- księga wieczysta numer (...)), (...) (Hotel (...)- księga wieczysta numer (...)) w latach 2002-2003, łącznie w wysokości 232.919,20 zł. Pozwana spółka wskazywała, że pismem z 06 czerwca 2014 roku złożyła oświadczenie o potrąceniu wskazanych kwot w trybie art. 498 § 1 k.c. Oświadczenie to zastało bezpośrednio przekazane powodowi 09 czerwca 2014 roku. Wcześniej, bo 11 kwietnia 2011 roku spółka wezwała powoda do spełnienia tego świadczenia. Pozwany podkreślał, że wierzytelności przedstawione do potrącenia w piśmie z 06 czerwca 2014 roku oraz w niniejszym zarzucie, nie zostały wcześniej potrącone z wierzytelnościami powoda, w szczególności nie miało to miejsca w toku pism złożonych 22 kwietnia 2011 roku i 06 października 2011 roku, które to oświadczenia o potrąceniu zostały przywołane do uzasadnienia zarzutu potrącenia podniesionego w toku sprawy rozstrzygniętej wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 10 czerwca 2011 r. w sprawie I C 1295/10.

Postanowieniem z 29 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu kolejny wniosek pozwanego o odrzucenie pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej we W.przy ul. (...). (...) (...) we W., obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...), obręb K., o łącznej powierzchni 6.292 m², dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Na mocy umowy z 21 grudnia 2001 r. zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...), spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą we W., będąca poprzednikiem prawnym (...) sp. z o.o. z siedzibą we W., nabyła prawo użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości.

(dowód: odpis zupełny księgi wieczystej numer (...) k. 6-10,

umowa sprzedaży z 21 grudnia 2001 r. – akt notarialny Rep. A numer (...) k. 11-14,

pismo pozwanego z 17 sierpnia 2004 r. k. 15)

Pismem z 28 października 2002 r. powód określił stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów położonych przy ul. (...). (...), obejmujących działki numer (...)w wysokości 3% wartości gruntu. Pozwana spółka, jako użytkownik wieczysty wskazanej nieruchomości, złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W.wniosek o ustalenie, że dokonane przez powoda określenie stawki procentowej opłaty rocznej jest nieuzasadnione. Orzeczeniem z 09 października 2007 r., wydanym w sprawie o sygn. akt SKO (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W.oddaliło powyższy wniosek.

W następstwie złożonego przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od wskazanego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu toczyła się sprawa z powództwa (...) sp. z o.o.przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.o ustalenie, iż stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...). (...)(...) określona na 3% wartości tej nieruchomości, jest nieuzasadniona. Prawomocnym wyrokiem z 25 czerwca 2008 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu oddalił powództwo w powyższej sprawie (sygn. akt XIV C 551/07).

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W.z 09 października 2007 r. w sprawie SKO (...) k. 22-27,

wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej z 25 czerwca 2008 r. w sprawie o sygn. akr XIV C 551/07 oraz wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 06 listopada 2008 r. w sprawie o sygn. akt II Ca 908/08 k. 28-29)

Nieruchomość położona przy ul. (...). (...)(...)we W.przeznaczona została do zabudowy mieszkaniowej. Na mocy decyzji z 25 sierpnia 2009 r. numer (...)Prezydent W.zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Decyzję tę utrzymał w mocy Wojewoda (...)decyzją z 26 lutego 2010 roku (decyzja numer (...)).

(dowód: akta Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie o sygn. I C 1295/10: decyzja Prezydenta Miasta z 25 sierpnia 2009 r. numer (...)k. 99-112, decyzja Wojewody (...)z 26 lutego 2010 r. numer (...) k. 113-120).

Obowiązująca za lata 2009 i 2010 opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...). (...)(...) we W., ustalona w oparciu o stawkę 3% wartości nieruchomości, wynosiła 120.766,77 zł rocznie.

Zgodnie z łączącą strony umową, opłata roczna za 2009 rok miała być uiszczona do 31 maja 2009 roku, natomiast opłaty za dalsze lata miały być wnoszone przez użytkownika wieczystego z góry, do 31 marca danego roku.

(dowód: pismo z Urzędu Miejskiego W. z 30 kwietnia 2009 r. k. 16)

Pismem z 19 października 2009 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...). (...)40,42-48 we W.w kwocie 120.766,77 zł.

Pismem z 05 maja 2010 roku pozwana spółka została wezwana do zapłaty zaległej opłaty za użytkowanie wieczyste opisanej wyżej nieruchomości za 2010 rok.

(dowód: pismo powoda z 19 października 2009 r. k. 18-19,

pismo powoda z 05 maja 2010 r. k. 20-21)

Przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu toczyła się sprawa pod sygn. akt I C 1295/10 z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta W.przeciwko (...) sp. z o.o.z siedzibą we W.o zapłatę kwoty 778.035,94 zł tytułem nieuregulowanych przez spółkę opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych we W.przy ul. (...), przy ul. (...). (...)(...)oraz przy u. (...), przypadających za lata 2009-2010.

W toku powyższego procesu pozwany (...) sp. z o.o.we W.wniósł o ustalenie, że w stosunku do nieruchomości położonych we W.przy ul. (...)oraz przy ul. (...), wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2009-2010 wynosiła 2% wartości gruntu, ze względu na wykorzystywanie nieruchomości do celów turystycznych, natomiast odnośnie nieruchomości położonych we W.przy ul. (...). (...)(...) wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2009-2010 wynosiła 1%, ze względu na wykorzystywanie nieruchomości do celów mieszkaniowych.

Ponadto spółka podnosiła zarzut potrącenia przysługującej jej wierzytelności wobec powoda z tytułu nienależnie pobranej opłaty za użytkowanie wieczyste w łącznej kwocie 492.029,90 zł za okresy wskazane w oświadczeniu o potrąceniu z 22 kwietnia 2011 r., z dochodzoną w pozwie wierzytelnością uwzględniającą prawidłowe stawki procentowe w wysokości 438.179,45 zł. Powód podniósł natomiast zarzut przedawnienia roszczenia kwoty przedstawionej przez użytkownika wieczystego do potrącenia, wskazując na trzyletni okres przedawnienia roszczenia związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jednocześnie oświadczył, że dokonane przez spółkę (...) wyliczenie kwot wierzytelności przedstawionych do potrącenia nie jest przez niego kwestionowane.

(dowód: akta Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie o sygn. I C 1295/10: pozew z 02 listopada 2010 r. k. 2-4, odpowiedź na pozew k. 79-83, pismo procesowe z 10 maja 2011 r. k. 213-220, protokół rozprawy z 23 maja 2011 r. k. 252-254, wyliczenie należności z tytułu użytkowania wieczystego k. 225,

oświadczenie o potrąceniu z 22 kwietnia 2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru pisma k. 169-172)

Wyrokiem z 10 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt I C 1295/10 zasądził od (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta W. kwotę 195.976,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 01 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Sąd Okręgowy uznał, że w odniesieniu do nieruchomości położonych przy ul. (...)we W., które przeznaczone zostały pod działalność hotelarską, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego winny być liczone według stawki 2% wartości tych nieruchomości, w przypadku natomiast nieruchomości położonej przy ul. (...). (...), prawidłowa stawka opłat za użytkowanie wieczyste winna wynosić 1% wartości gruntu. Ostatecznie Sąd ustalił, że łączna suma opłat za użytkowanie wieczyste wskazanych nieruchomości obliczona za lata 2009-2010 według stawki 2% od wartości nieruchomości położonych we W.przy ul. (...)oraz przy ul. (...), a także według stawki 1% od wartości nieruchomości położonej we W.przy ul. (...). (...)(...)wynosi kwotę 438.179,44 zł, w tym:

1. 85.212,80 zł x 2 (za 2009 r. i 2010 r.) stanowiącej 2% wartości gruntu – dla nieruchomości położonej przy ul. (...), zabudowanej Hotelem (...),
2. 23.362,40 zł x 2 (za 2009 r. i 2010 r.) stanowiącej 2% wartości gruntu – dla nieruchomości położonej przy ul. (...), zabudowanej Hotelem (...),
3. 7.884,40 zł x 2 (za 2009 r. i 2010 r.) stanowiącej 2% wartości gruntu – dla nieruchomości położonej przy ul. (...), zabudowanej Hotelem (...),
4. 44.585,53 zł stanowiącej 2% wartości gruntu - dla nieruchomości położonej przy ul. (...), zabudowanej Hotelem (...),

5. 40.255,59 zł x 2 (za 2009 r. i 2010 r.) stanowiącej 1% wartości gruntu – dla nieruchomości położonej przy ul. (...). (...)(...), przeznaczonej pod budowę budynku mieszkalnego oraz

6. 17.789 zł x 2 (za 2009 r. i 2010 r.) stanowiącej 2% wartości gruntu - dla nieruchomości położonej przy ul. (...), zabudowanej budynkiem byłego Hotelu (...).

Rozpoznając podniesiony przez pozwaną spółkę zarzut potrącenia, a wraz z nim podniesiony przez powoda zarzut przedawnienia zgłoszonych do kompensaty wierzytelności, Sąd Okręgowy uznał, iż z uwagi na to, że pozwana spółka prowadzi działalność gospodarczą w zakresie dotyczącym użytkowanych nieruchomości, w sprawie zastosowanie ma 3-letni termin przedawnienia roszczenia pozwanego o zwrot nadpłaconych przez spółkę należności. W świetle powyższego, wedle Sądu Okręgowego przedawnieniu uległy wierzytelności strony pozwanej z tytułu nienależnie pobranych świadczeń za okres powyżej trzech lat wstecz, tj. do 27 kwietnia 2008 r. Uznając, iż w rozpoznawanej sprawie potrącenie stało się możliwe najwcześniej w momencie powstania wymagalności wierzytelności strony powodowej, to jest 31 marca 2009 r. Sąd Okręgowy przyjął, że do potrącenia powinny być przedstawione jedynie wierzytelności pozwanego za okres od 1 kwietnia 2006 r. do 31 grudnia 2008r.

W dalszej kolejności Sąd ustalił, że opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2006 – 2008 r. zostały przez pozwaną spółkę uiszczone według stawki 3%, przy czym różnica w wysokości opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych budynkami hotelowymi, obliczonych według stawki 3% oraz według stawki 2% w latach 2007 – 2008, wynosiła po 89.417,07 zł rocznie. Powyższa nadpłata za okres od 01 kwietnia 2006 r. do 31 grudnia 2006 r. wyniosła 67.369,02 zł. W związku z tym Sąd uznał, że łącznie do potrącenia pozwana skutecznie przedstawiła kwotę 242.203,16 zł.

Mając na uwadze, że łącznie za lata 2009-2010 wysokość należnych powodowi opłat za użytkowanie wieczyste powinna wynieść 438.179,44 zł, natomiast strona pozwana skutecznie dokonała potrącenia kwoty 242.203,16 zł, w związku z tym Sąd zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 195.976,28 zł. Zasądzona powołanym wyrokiem kwota obejmowała należność z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...)w kwocie 40.255,59 zł za każdy rok, co dało łącznie kwotę 80.511,18 zł. W zakresie nieuwzględnionej wierzytelności z powyższego tytułu, to jest co do kwoty 161.022,36 zł, Sąd Okręgowy nie oddalił powództwa.

(dowód: akta Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie o sygn. I C 1295/10: wyrok z 10 czerwca 2011 r. wraz z uzasadnieniem k. 267-282)

Pismem z 06 października 2011 r., doręczonym powodowi 11 października 2011 r. pozwany oświadczył, iż wobec żądania zapłaty przez Skarb Państwa roszczeń z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów położonych we W.przy ul. (...)oraz (...). (...)(...) za lata 2009 i 2010, które zgodnie z treścią wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 10 czerwca 2011 r. wydanego w sprawie I C 1295/10 wynoszą 195.976, 28 zł, w wypadku nie uznania przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zarzutów wskazanych w apelacji od powyższego wyroku, spółka składa oświadczenie o potrąceniu wierzytelności przysługującej Skarbowi Państwa, o której mowa powyżej, z wierzytelnością przysługującą (...) sp. z o.o.we W.z tytułu odsetek od pobranej nienależnie i bezprawnie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...)w latach 2006, 2007 i 2008 oraz odsetek od pobranej nienależnie i bezprawnie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej we W.przy ul. (...)w roku 2008. Pozwany oświadczył przy tym, że nie uznaje w jakimkolwiek zakresie kwoty zasądzonej na rzecz Skarbu Państwa wyrokiem Sądu Okręgowego z 10 czerwca 2011 r., a niniejsze oświadczenie będzie skuteczne wyłącznie w przypadku, gdy Sąd Apelacyjny we Wrocławiu nie podzieli zarzutów sformułowanych w apelacji pozwanego.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu z 06 października 2011 r. wraz z dowodem nadania i odbioru pisma k. 94-97)

Złożona przez pozwanego apelacja od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 10 czerwca 2011 r. została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 28 października 2011 r. (sygn. akt I ACa 1069/11). W uzasadnieniu wskazanego wyroku Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że Sąd I. instancji nie mógł poddać merytorycznej

ocenie zasadności twierdzeń pozwanego o zmianie przeznaczenia nieruchomości położonej przy ul. (...). (...), przed wyczerpaniem drogi administracyjnej wynikającej z regulacji art. 78 – 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stawka za nieruchomość przy ul. (...). (...), wedle Sądu II. instancji winna zatem wynieść 3% wartości gruntu. Ostatecznie Sąd Apelacyjny przyjął, że na uwzględnienie zasługiwało dochodzone przez powoda roszczenie w zakresie nieruchomości zabudowanych hotelami w kwocie 357.668,26 zł, a z kolei w odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...). (...)w kwocie 241.533,54 zł, co dało łącznie kwotę 599.201,80 zł. Oceniając zasadność roszczeń zgłoszonych do potrącenia, obejmujących lata 2004-2005, w odniesieniu do gruntów zabudowanych hotelami, w ocenie Sądu Apelacyjnego należało uznać, że za lata 2005-2008 r. pozwana spółka zapłaciła kwotę zawyżoną, bowiem przy ustaleniu opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...)winna mieć zastosowanie stawka 2% ich wartości. Wyliczona przez Sąd wysokość szkody z tytułu płatności realizowanych we wskazanych latach wynosiła kwotę 357.668,28 zł. W tym zakresie podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia w ocenie Sądu Apelacyjnego, był uzasadniony. Jednocześnie Sąd stanął na stanowisku, że do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, na tle łączących strony umów, winien mieć zastosowanie wynikający z art. 118 k.c. ogólny termin przedawnienia wynoszący 10 lat.

(dowód: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 28 października 2011 r., sygn. akt I ACa 1069/11 wraz z uzasadnieniem k. 85-93)

Na skutek złożonej przez pozwanego skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy wyrokiem z 30 stycznia 2013 r., wydanym w sprawie o sygn. akt V CSK 113/12, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 28 października 2011 r. do ponownego rozpoznania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z 20 listopada 2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 616/13, zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu w punkcie I. w ten sposób, że powództwo w zakresie objętym tym punktem wyroku Sądu Okręgowego oddalił oraz w punkcie III. w ten sposób, że zasądził od powoda na rzecz pozwanego dodatkową kwotę 4,25 tytułem zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy zaskarżonym rozstrzygnięciem nie objął całego żądania pozwu, albowiem w ogóle nie rozstrzygnął o żądaniu powoda odnośnie do opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...). (...) (...), w zakresie 2. i 3. punktu procentowego opłaty z tego tytułu. Roszczenie to zatem nie mogło być przedmiotem oceny i rozstrzygnięcia Sądu II. instancji.

Sąd Apelacyjny uznał, że pozwana spółka za lata 2004-2008 zapłaciła zawyżoną stawkę opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych hotelami, ponosząc z tego tytułu szkodę. Zdaniem Sądu odwoławczego, podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia był uzasadniony w zakresie wierzytelności obejmującej różnicę w stawce należnej (2%) a w stawce uiszczonej (3%) odnośnie następujących nieruchomości: przy ul. (...) – w kwocie 42.606,40 zł rocznie, przy ul. (...) w kwocie 3.942,20 zł rocznie, przy ul. (...) – w kwocie 22.292,77 zł rocznie, co dało łącznie kwotę 80.522,57 zł rocznie. Kwotę tę przemnożono przez sumę 4 lat (2005 – 2008). Nadto ustalono różnicę w stawce należnej 1% a uiszczonej 3% odnośnie do wskazanych powyżej nieruchomości za rok 2004. Sąd Najwyższy w cytowanym wyżej wyroku przyjął bowiem, że pojęcie działalności sportowo-turystycznej obejmuje zarówno działalność sportową, jak i turystyczną. W roku 2004 różnica między stawką uiszczoną a należną wynosiła dwa punkty procentowe, co przełożyło się na łączną kwotę 161.045,14 zł za wszystkie opisanej wyżej nieruchomości. Łącznie kwota całej nadpłaty wyniosła 483.135,42 zł, dodano do niej kwotę 8.894,50 zł tytułem nadpłaty opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) naliczonej za 2008 r. (w tym zakresie podniesiony został zarzut potrącenia). Łącznie dało to należność w kwocie 492.029,90 zł przedstawioną do potrącenia z wierzytelnością powoda. Jako, że kwota ta była wyższa niż kwota dochodzona pozwem, o której rozstrzygnął Sąd Okręgowy, powództwo w zakresie objętym orzeczeniem tegoż Sądu, podlegało oddaleniu.

(dowód: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 20 listopada 2013 r., sygn. akt I ACa 616/13 z uzasadnieniem k. 132-142)

Pismem z 06 czerwca 2014 roku pozwany skierował do powoda oświadczenie o potrąceniu, w którym wskazał, iż wobec kierowanego względem niego wezwania do zapłaty kwoty 161.022,36 zł z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...). (...) (...), za lata 2009 i 2010, przedstawia do potrąceniu wzajemną wierzytelność, jaka mu przysługuje względem powoda w kwocie 232.919,20 zł z tytułu nienależnie pobranej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych we W.przy ul. (...), w latach 2002 – 2003 w łącznej kwocie 232.919,20 zł. Pozwany wyjaśniał, iż w związku z faktem, że w latach 2002-2003 stawka procentowa z tytułu użytkowania nieruchomości przeznaczonych pod działalność turystyczną (hotelową) wynosiła 1% a Skarb Państwa pobrał kwotę przy przyjęciu stawki 3%, spółka (...)poniosła szkodę, wyrażającą się w wartości niezasadnie nadpłaconych kwot. Swoje stanowisko pozwany wywodził z treści wyroków Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2013 r., wydanego w sprawie V CSK 113/12 oraz Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 20 listopada 2013 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I ACa 616/13, w których stwierdzono co do zasady istnienie po stronie (...) sp. z o.o.w latach 2000 i następnych stanu nadpłaty, w związku z niedostosowaniem przez Skarb Państwa wysokości stawek opłat za użytkowanie wieczyste, do obowiązujących przepisów.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu z 06 czerwca 2014 r. k. 163-164)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie powód Skarb Państwa – Prezydent W.domagał się zasądzenia na jego rzecz od (...) sp. z o.o.z siedzibą we W.kwoty 161.022,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Dochodzona pozwem kwota stanowiła należność z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej przy ul. (...). (...) (...), składającej się z działek numer (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny tak sformułowanego żądania, na wstępie wypada nadmienić, iż zakres niniejszego postępowania wyznaczony został treścią wcześniejszych rozstrzygnięć w postaci wyroków Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt I C 1295/10 oraz Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 20 listopada 2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 616/13, które częściowo odnoszą się do roszczeń powoda z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste opisanego na wstępie gruntu za lata 2009 i 2010. Powód bowiem, w ramach postępowania, które toczyło się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu pod sygn. akt I C 1295/10, zgłosił roszczenie o zapłatę należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...). (...)za lata 2009 i 2010 w kwocie 241.533,54 zł, wyliczonej według stawki 3% wartości spornych gruntów. Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z 10 czerwca 2011 r. uwzględnił roszczenie z powyższego tytułu do kwoty 40.255,59 zł rocznie, co dało łącznie kwotę 80.511,18 zł, uznając, iż dla wyliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości uzasadnionym było zastosowanie stawki 1%. W przypadku przedmiotowych gruntów Sąd nie brał pod uwagę podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia. Z uwagi na okoliczność, iż zasądzając wskazaną wyżej kwotę, Sąd Okręgowy nie oddalił dalej idącego żądania, w zakresie nie objętym wskazanym rozstrzygnięciem, nie zachodziła powaga rzeczy osądzonej, a zatem powód mógł wytoczyć po raz kolejny powództwo o zapłatę tej części należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...). (...)we W., o której nie rozstrzygnął Sąd Okręgowy w wyroku z 10 czerwca 2011 r. Była to zatem ujęta w niniejszym pozwie kwota 161.022,36 zł, stanowiąca różnicę między pierwotnie dochodzoną kwotą w postępowaniu pod sygn. akt I C 1295/10, a kwotą zasądzoną przez Sąd I. instancji, to jest kwotą 80.511,18 zł.

Jakkolwiek, w przedmiotowej sprawie, w związku z kilkukrotnie podnoszonymi przez pozwanego zarzutami powagi rzeczy osądzonej, Sąd wypowiedział się odnośnie powyższego zarzutu w postanowieniach oddalających wnioski o odrzucenie pozwu, raz jeszcze jednak warto powtórzyć, iż wbrew stanowisku pozwanego, kwota dochodzona niniejszym pozwem nie została również objęta rozstrzygnięciem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 20 listopada 2013 r. (sygn. akt I ACa 616/13). Na mocy wskazanego orzeczenia zmieniony został wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 10 czerwca 2011 r. w sprawie o sygn. akt I C 1295/10 w ten sposób, że powództwo w zakresie objętym tym punktem zostało oddalone. Już w samej sentencji wyroku Sąd Apelacyjny wyraźnie wskazał, że oddala powództwo w

takim zakresie, w jakim zostało ono uwzględnione w punkcie I. zaskarżonego wyroku, a więc co do kwoty 195.976,28 zł. Tym samym, powyższe rozstrzygnięcie nie obejmowało tej części żądania, co do której Sąd I. Instancji nie wydał żadnego rozstrzygnięcia. Również w uzasadnieniu omawianego wyroku Sąd odwoławczy podkreślił, iż swoim rozstrzygnięciem nie przesądził o zasadności bądź braku podstaw do żądania przez powoda opłaty w zakresie 2. i 3. punktu procentowego opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...). (...)we W., gdyż o tym w ogóle nie orzekł Sąd pierwszej instancji.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, iż w niniejszej sprawie, przedmiotem oceny Sądu było żądanie powoda dotyczące zapłaty kwoty ogółem 161.022,36 zł, stanowiącej sumę opłat za użytkowanie wieczyste gruntów położonych przy ul. (...). (...)we W.za lata 2009 i 2010, co do których zasadności nie orzekł Sąd Okręgowy w sprawie o sygn. I C 1295/10.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy okolicznością bezsporną było, iż pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. jest użytkownikiem wieczystym opisanej w pozwie nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa. Niekwestionowanym nadto było, iż za lata 2009 i 2010 pozwana spółka nie uregulowała na rzecz powoda obciążających ją z tego tytułu opłat.

Jak wynika z treści przedłożonego przez powoda pisma z 30 kwietnia 2009 r. oraz wezwań do zapłaty z 19 października 2009 i 05 maja 2010 r., opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...)za 2009 i 2010 rok naliczana była przez powoda według stawki 3% wartości tych gruntów i wynosiła rocznie kwotę 120.766,77 zł. Stawka ta została ustalona przez właściciela nieruchomości w piśmie z 28 października 2002 roku, skierowanym do użytkownika wieczystego. W odpowiedzi na powyższe pismo, użytkownik wieczysty złożył „odwołanie” od tak ustalonej stawki, domagając się naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...). (...)we W.według stawki preferencyjnej, wynoszącej 1% wartości gruntu. Po przekazaniu powyższego wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., organ ten, orzeczeniem z 09 października 2007 r. (sygn. akt (...)) oddalił wniosek użytkownika wieczystego. W następstwie złożonego przez pozwanego sprzeciwu od wskazanego orzeczenia, przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu toczyła się sprawa z powództwa (...) sp. z o.o.z siedzibą we W.przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.o ustalenie, że określenie wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...). (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki numer (...), obręb K.w wysokości 3% jest nieuzasadnione. Wyrokiem z 25 czerwca 2008 r., wydanym w sprawie o sygn. XIV C 551/07 Sąd Rejonowy oddalił powództwo użytkownika wieczystego. Złożona przez (...) sp. z o.o.apelacja od wskazanego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 06 listopada 2008 r., w sprawie o sygn. akt II Ca 908/08.

Biorąc pod uwagę treść opisanych wyżej orzeczeń, zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości fakt, iż wysokość obciążających pozwanego opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...). (...)we W., była poddana ocenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz Sądów, które prawomocnie orzekły o prawidłowości naliczania tych opłat (za okres objęty ich oceną) według stawki 3% wartości gruntów. Orzeczenia te wiążą Sąd w niniejszej sprawie, nie dając podstawy do poczynienia odmiennych ustaleń w tym zakresie.

O ile zatem pozwany powoływał się na okoliczności związane z trwałą zmianą sposobu korzystania ze spornej nieruchomości, a to fakt wydania przez Prezydenta W. decyzji numer (...) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na przedmiotowych gruntach budynku mieszkalnego wielorodzinnego i następnie decyzji Wojewody (...) z 26 lutego 2010 roku (decyzja numer (...)), utrzymującej w mocy orzeczenie organu I. instancji, o tyle okoliczności te mogły mieć znaczenie dla wymiaru opłat za użytkowanie wieczyste po 2010 r., a więc przypadających za okres późniejszy, nie objęty żądaniem pozwu.

Jednocześnie podnieść należy, że zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 1187) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, przy czym przepis art. 72 ust. 3 cytowanej ustawy stanowi, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od

określenia w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Podstawową stawką opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest stawka 3% mająca, zgodnie z art. 72 ust. 4 pkt 5 ustawy, zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele mieszkalne, rolne i inne). Stosownie zaś do art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stawka procentowa za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową wynosi 1 % ceny.

Przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż zmiana stawki procentowej opłaty rocznej może być dokonana zawsze, jeżeli „nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości”, natomiast przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 tejże ustawy. Odnosne przepisy regulują procedurę w przedmiocie zmiany wysokości opłaty rocznej, przewidując, iż w razie wystąpienia przesłanek do dokonania takiej zmiany, użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do samorządowego kolegium odwoławczego. Przepis art. 80 ust. 1 cytowanej ustawy stanowi, iż od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W takim przypadku wniosek o zmianę wysokości opłaty rocznej zastępuje pozew.

W świetle powyższego, zdaniem Sądu, wobec niewyczerpania przez użytkownika wieczystego trybu uregulowanego w przytoczonych normach, brak było podstaw do poddania merytorycznej ocenie twierdzeń pozwanego odnośnie zmiany przeznaczenia spornej nieruchomości, uzasadniającej naliczenie opłat z powyższego tytułu według stawki 1% wartości gruntu. Przy czym raz jeszcze trzeba powtórzyć, że okoliczności te o tyle nie miały znaczenia dla sprawy, iż mogły odnosić się co najwyżej do opłat naliczonych użytkownikowi wieczystemu po 2010 roku, których nie dotyczyło niniejsze postępowanie, natomiast o stawce wymiaru opłat należnych za wcześniejszy okres, prawomocnie rozstrzygnął Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej wyrokiem z 25 czerwca 2008 r., wydanym w sprawie o sygn. XIV C 551/07, uznając przyjętą przez właściciela stawkę 3% za uzasadnioną.

Poczynione dotychczas rozważania skłaniają do wniosku, iż co do zasady roszczenie powoda w dochodzonym przez niego zakresie, nie objętym rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 10 czerwca 2011 r. (sygn. akt I C 1295/10) i, konsekwentnie, wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 20 listopada 2013 r. (sygn. akt I ACa 616/13), w całości zasługiwało na uwzględnienie. Sąd stanął bowiem na stanowisku, iż wyliczona przez powoda wysokość należnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) (...) (...) we W., według stawki 3%, była prawidłowa, a zatem wobec bezspornego faktu braku uiszczenia przez użytkownika wieczystego należności z powyższego tytułu za lata 2009 i 2010, powodowi przysługiwała względem spółki wierzytelność o zapłatę dochodzonej kwoty 161.022,36 zł (po 80.511,18 zł rocznie).

Pomimo jednak zasadności zgłoszonego roszczenia, polegało ono oddaleniu, z uwagi na skutecznie podniesiony przez pozwanego procesowy zarzut potrącenia, jak i złożone powodowi materialne oświadczenie o potrąceniu przysługujących spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. wzajemnych wierzytelności związanych ze szkodą wynikającą z faktu nienależnie pobranych przez powoda, zawyżonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we W. przy ul. (...) w latach 2002 – 2003 w łącznej kwocie 232.919,20 zł. Powyższe oświadczenie o potrąceniu pozwana spółka złożyła powodowi w piśmie z 06 czerwca 2014 r.

W ocenie Sądu, w realiach przedmiotowej sprawy nie było podstaw do kwestionowania skuteczności złożonego przez pozwanego oświadczenia o potrąceniu. W zakresie należnych stawek opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych we W. przy ul. (...), w latach 2002-2003, wskazać należy, iż są to nieruchomości zabudowane hotelami, a więc przeznaczone pod działalność turystyczną. Zgodnie z art. 72 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed 22 września 2004 r. (Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543), opłaty z tytułu użytkowania

wieczystego ustalane były za nieruchomości gruntowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportowo – turystyczną w wysokości 1% ceny. Po tej dacie, art. 72 ust. 3 punkt 4 zmieniony ustawą z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. numer 141, poz. 1492) ustanowił stawkę 1% za nieruchomości przeznaczone pod działalność sportową, dodano punkt 4a ustanawiający stawkę 2% za nieruchomości gruntowe przeznaczone pod działalność turystyczną, zaś dla pozostałych nieruchomości nie objętych stawkami preferencyjnymi, w punkcie 5 ustalono stawkę 3% ceny. Przepis art. 221 cytowanej ustawy, w dacie jej wejścia w życie, nakazywał odpowiednie stosowanie nowych stawek do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem jej wejścia w życie, jak również nakazywał właściwym organom dokonanie zmiany stawek procentowych w terminie jednego roku. Zmiana tego przepisu, dokonana z dniem 15 lutego 2000 r. (Dz. U. z 2000 r. nr 6 poz. 70), nie wyłączyła obowiązku dostosowania przez właściwe organy wysokości stawek procentowych określonych dla nieruchomości gruntowych oddanych przed dniem wejścia w życie ustawy do wysokości ustawowej. Na gruncie przepisów obowiązujących przed 22 września 2004 r., preferencyjną stawką 1% objęte były nieruchomości o przeznaczeniu sportowo – turystycznym. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 30 stycznia 2013 r., wydanym w sprawie V CSK 113/12, mocą którego uchylony został wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 28 października 2011 r. w sprawie I ACa 1069/11, pojęcie działalności sportowo – turystycznej w rozumieniu art. 72 ust. 3 punkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed 22 września 2004 r., obejmowało zarówno działalność sportową, jak i turystyczną. Dla zastosowania stawki preferencyjnej określonej tym przepisem nie było zatem konieczne łączne spełnienie obu warunków, a wystarczyło przeznaczenie nieruchomości na działalność sportową, lub turystyczną, lub noszącą cechy działalności sportowej i turystycznej.

Skoro zatem bezspornie użytkowane przez pozwaną spółkę nieruchomości położone przy ul. (...) we W. spełniały kryteria przeznaczenia na działalność turystyczną, za lata 2002 i 2003 r. (objęte podniesionym przez pozwanego zarzutem potrącenia) obowiązywała opłata z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości naliczona według stawki preferencyjnej 1%.

W związku z niekwestionowanym przez powoda faktem pobierania we wskazanych latach opłat za użytkownika wieczystego, naliczonych przy przyjęciu stawki 3% zamiast 1%, nie budzi wątpliwości okoliczność, iż pozwany poniósł szkodę, polegającą na zapłacie zawyżonych opłat na rzecz powoda. W latach 2002-2003 różnica między stawką uiszczoną a należną wynosiła 2 punkty procentowe, co kwotowo kształtowało się w następujący sposób odnośnie konkretnych nieruchomości (objętych zarzutem potrącenia):

- dla nieruchomości położonej przy ul. (...), zabudowanej Hotelem (...), roczna różnica wynosiła 85.212,80 zł;
- dla nieruchomości położonej przy ul. (...), zabudowanej Hotelem (...) roczna różnica wynosiła 23.362,40 zł;
- dla nieruchomości położonej przy ul. (...), zabudowanej Hotelem (...), roczna różnica wynosiła 7.884,40 zł.

Ogółem zatem rocznie pozwana spółka nadpłaciła na rzecz powoda kwotę 116.459,60 zł z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wskazanych wyżej gruntów, co za okres dwóch lat dało zgłoszoną do potrącenia wierzytelność w kwocie 232.919,20 zł.

Stosownie do art. 499 k.c. potrącenie dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Zaznaczyć przy tym należy, iż oświadczenie takie ma charakter prawnokształtujący, gdyż bez niego nie dojdzie do wzajemnego potrącenia wierzytelności. Warto podkreślić również, że dla skuteczności potrącenia nie jest wymagana zgoda drugiej strony. Konieczne jest jednak, by oświadczenie o potrąceniu doszło do wierzyciela w taki sposób, by ten mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.).

Zdaniem Sądu zgłoszone do potrącenia wierzytelności spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w treści art. 498 § 1 k.c., to jest miały charakter wzajemny, były wymagalne, zaskarżalne, zaś wynikające z nich świadczenia były jednorodnej.

Jak chodzi o kwestię oceny podniesionego przez powoda zarzutu przedawnienia wzajemnej wierzytelności pozwanego, zdaniem Sądu w pierwszej kolejności należy wskazać na brzmienie art. 502 k.c. który stanowi, iż wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. W niniejszej sprawie potrącenie stało się możliwe najwcześniej w momencie, w którym stała się wymagalna wierzytelność powoda objęta niniejszym pozwem, to jest od 31 maja 2009 r. (termin płatności opłaty za użytkowanie wieczyste w 2009 r.).

Nie ulega wątpliwości, iż wobec zgłoszenia przez pozwanego w niniejszym procesie zarzutu potrącenia wierzytelności z tytułu nienależnie pobranych (zawyżonych) opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych hotelami, za lata 2002-2003, doszło do przerwania biegu przedawnienia tego roszczenia.

Odnosnie terminu przedawnienia dla roszczeń odszkodowawczych pozwanego, wywodzonych z faktu zaniechania przez powoda obowiązku dostosowania stawek opłat za użytkowanie wieczyste do obowiązujących przepisów (art. 471 k.c. w związku z 361 k.c. i art. 363 k.c.), Sąd orzekający w niniejszej sprawie, w ramach prawomocności rozszerzonej, był związany ustaleniami i wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy w wyroku z 30 stycznia 2013 r., w sprawie o sygn. akt V CSK 113/12 oraz w wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 20 listopada 2013 w sprawie o sygn. akt I ACa 616/13. W orzeczeniach tych przyjęto 10-letni okres przedawnienia dla omawianych roszczeń, albowiem obowiązek pokrywania opłat z tytułu wieczystego użytkowania nie pozostawał w bezpośrednim związku z prowadzoną przez pozwanego działalnością gospodarczą, co uzasadniało zastosowanie ogólnego terminu z art. 118 k.c. Przyjmując zatem wskazany wyżej 10-letni termin przedawnienia dla roszczeń powoda, których termin wymagalności przypadał najwcześniej z chwilą uiszczenia zawyżonych opłat (co nie wyklucza możliwości przyjęcia terminu wymagalności roszczeń od daty wydania omówionych powyżej wyroków Sądu Najwyższego i Apelacyjnego we W., w których to przesądzone zostały okoliczności związane z nieprawidłowym naliczaniem opłat przez powoda, a tym samym pozwany dowiedział się wówczas o szkodzie), zdaniem Sądu stwierdzić należy, iż w dacie, w której potrącenie stało się możliwe, zgłoszone do potrącenia wierzytelności pozwanej spółki, nie były jeszcze przedawnione.

Mając na uwadze powyższe, wobec braku podstaw do kwestionowania skuteczności dokonanego przez pozwanego potrącenia, a ponadto uwzględniając wysokość zgłoszonych do potrącenia wierzytelności wzajemnych w kwocie 232.919,20 zł, przewyższającej wierzytelność dochodzoną przez powoda, niniejsze powództwo w całości podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie I. sentencji wyroku.

Konsekwencją powyższego jest rozstrzygnięcie o kosztach procesu, które wydano w oparciu o normę art. 98 k.c. Przepis ten stanowi, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi procesowemu, na jego żądanie, koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. Na zasądzoną w punkcie II. wyroku kwotę 3.617 zł składały się koszty zastępstwa procesowego ustalone stosownie do § 6 punkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461), powiększone o koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Z uwagi na to, iż powód z mocy ustawy zwolniony był od obowiązku uiszczenia kosztów sądowych, zaś wobec wyniku sprawy, brak było podstaw do obciążenia tymi kosztami strony przeciwnej, w punkcie III. sentencji wyroku, Sąd na podstawie art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) obciążył Skarb Państwa opłatą od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.

ZARZĄDZENIE

1. (...);
2. (...);
3. (...).

28 listopada 2014 roku