Sygn. akt I C 475/22

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Ligoń-Krawczyk

Protokolant: sekretarz sądowy Ewa Kocielnik

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2023 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. M. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. M. (1) na rzecz (...) W. kwotę 1.231.159,68 (jeden milion dwieście trzydzieści tysięcy sto pięćdziesiąt dziewięć i 68/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

(a) 410.386,56 (czterysta dziesięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć i 56/100) od dnia 1 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty,

(b) 410.386,56 (czterysta dziesięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć i 56/100) od dnia 1 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,

(c) 410.386,56 (czterysta dziesięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć i 56/100) od dnia 1 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego M. M. (1) na rzecz (...) W. kwotę 72.358 (siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 475/22

UZASADNIENIE WYROKU

Z DNIA 20 LISTOPADA 2023 r. (k. 359)

Pozwem skierowanym do Sądu Okręgowego 24 października 2022 r. Miasto (...) W. domagał się zasądzenia na jego rzecz do pozwanego M. M. (2) kwoty 1.231.159,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

a) 410.386,56 zł od dnia 01 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty,

b) 410.386,56 zł od dnia 01 stycznia 2021 do dnia zapłaty,

c) 410.386,56 zł od dnia 01 kwietnia 2021 do dnia zapłaty

Tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność miasta (...) W. oznaczonej jako działki ewidencyjne:

i) Nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2666 $m^{(2)}$ położonej w W. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

ii) Nr (...)z obrębu (...) w powierzchni 1008 $m^{(2)}$ położonej w W. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi KW nr (...).

Powód wnosił także o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych (pozew k. 3 – 85)

Powód wskazał, że jest właścicielem działek zaś pozwany użytkownikiem wieczystym zobowiązanym do zapłaty dochodzonych pozwem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste – wysokość ww. opłat została ustalona na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 28 marca 2012 r. sygn. akt II C 2181/06 oraz wyroku Sądu Okręgowego z 12.12.2017 r. sygn. akt XX GC 400/17. Pomimo kierowanych prawidłowo do powoda wezwań do zapłaty nie odebrał ich ani nie uiścił należnych powodowi opłat.

W odpowiedzi na pozew datowanej na 29 listopada 2022 r. pozwany wnosił o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu (odpowiedź na pozew k. 105 – 216).

Pozwany w swojej argumentacji wskazywał na orzecznictwo Sądu Najwyższego zgodnie z którym żądanie przez właściciela gruntu pełnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, gdy prawo użytkowania obejmuje grunt z którego korzystanie przez użytkownika nie jest możliwe ze względu na obciążenie tego prawa użytkowaniem przysługującym osobie trzeciej, nie może korzystać z ochrony prawnej (art. 5 k.c.) jeżeli obciążenie to było użytkownikowi wieczystemu znane.

Pozwany podnosił, że zgodnie z aktem notarialnym zawarcia umowy użytkowania wieczystego powód zobowiązał się do ustanowienia w terminie dwóch miesięcy służebności drogi koniecznej, przejścia i przejazdu, umożliwiające pozwanemu prawidłowe korzystanie z jego działki a także miały zostać rozebrane budynki posadowione na nieruchomości. Z tego względu pozwany nie mógł zagospodarować nieruchomości w taki sposób, jaki był objęty zamiarem powoda przy ustanawianiu użytkowania wieczystego – pod budowę budynku adminsitracyjno – usługowego z parkingiem podziemnym. W świetle powyższego żądanie przez powoda zasądzenia opłaty rocznej stanowi nadużycie jego prawa, jest sprzeczne także z zasadami współżycia społecznego (zasadą pacta sunt servanda, lojalności kontraktowej, dobrych obyczajów) co w konsekwencji powinno prowadzić do oddalenia powództwa w całości. Dodatkowo powód poprzez czynności pozostające w sferze jego imperium utrudniał pozwanemu rozpoczęcie przez niego procesu budowalnego. Również z tego względu zgodnie z zasadą słuszności zasadne byłoby przynajmniej znaczące obniżenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Pozwany zarzucał nieprawidłowe wyliczenie roszczenia oraz błędny okres za jaki jest dochodzona kwota objęta pozwem.

Oponując stanowisku pozwanego pismem procesowym z 09 stycznia 2023 r. powód wskazywał, że nie ma podstaw do uwzględnienia zarzutu opartego na art. 5 k.c. Na rzecz działek pozostających w użytkowaniu wieczystym pozwanego ustanowiono służebność drogi koniecznej na podstawie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego i sprzedaży budynków z 02.02.1998 r. (Rep. (...) (...)), umowy o ustanowieniu służebności gruntowej z 31 lipca 2000 r. (Rep. (...) nr (...)), umowy o ustanowieniu służebności gruntowej z 05 października 2010 r. (rep. (...) nr (...). Dodatkowo jak wynika z wpisu do KW nieruchomości (...) oraz KW nr (...) na skutek ugody sądowej z 14 kwietnia 2014 r. ustanowiona została na rzecz każdoczesnego użytkowania wieczystego służebność przejazdu i przechodu nieruchomości położonej przy ul. (...).

W zakresie zarzutu uniemożliwienia pozwanemu realizacji inwestycji budowlanej powód wskazał, że jest to skutek zaniechań pozwanego. Od chwili zawarcia umowy użytkowania żaden z podmiotów uprawnionych do tego nie wnioskował o jej zmianę w zakresie terminów budowy. Poprzednik prawny pozwanego wprawdzie złożył na podstawie art. 493 §1 k.c. pismo o odstąpieniu od umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego wraz z żądaniem zwrotu poniesionych nakładów – sprawa wniesiona przez użytkownika wieczystego przeciwko (...) W. stała się przedmiotem

rozstrzygnięcia sądowego. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 22 października 2004 r. I C 967/04 powództwo zostało oddalone. W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, że zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 umowy z 02 lutego 1998 r. nałożono na Gminę (...) zobowiązanie do obciążenia służebnością gruntową nieruchomości sąsiednich oddanych w użytkowanie wieczyste w odpowiednich udziałach właścicielom wyodrębnionych wcześniej lokali tj. podmiotom niebędącym stroną tej umowy. W ocenie Sądu właściwe korzystanie z terenu uprawniało spółkę do wystąpienia z powództwem o ustanowienie służebności drogi koniecznej z czego spółka świadomie nie skorzystała. Zobowiązanie do ustanowienia służebności przejścia i przejazdu przez pasaże (prześwity bramowe) było zobowiązaniem pierwotnie niemożliwym do wykonania. Kwestie zaś związane z dostępem do drogi publicznej zostały uregulowane aktem notarialnym z 05 października 2010 r rep. (...) (...). Z tego względu zarzut, że na skutek działań lub zaniechań powoda pozwany nie mógł przeprowadzić inwestycji na nieruchomości nie może być uwzględniony. Szczególnie, że w treści §4 wzmiankowanego aktu notarialnego użytkownik wieczysty złożył oświadczenie, iż ustanowienie służebności obciążającej nieruchomość dz. ew. (...) przy ul. (...) w W. wyczerpuje i spełnia zobowiązania o których mowa w §12 ust. 1 umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku z 02 lutego 2008. W odniesieniu do rozbiórki oficyn to użytkownik nie spełnił warunków niezbędnych do uzyskania zgody pomimo, że wielokrotnie był o tym informowany. Niezależnie od powyższego 03 grudnia 2007 r. została wydana przez PINB decyzja nr (...) nakazująca właścicielom rozbiórkę lewej oficyny, tylnej i prawej budynku przy al. (...) oraz oficyny lewej i tylnej budynku przy al. (...) – w następstwie tego (...) poinformowała pismem z 14 lipca 2008 r. Dyrektora (...) W., że podjęła rozbiórkę oficyn i prace te są na ukończeniu – w tej sprawie także spółka prowadziła korespondencję z ZGN (pismo procesowe powoda k. 111 – 216).

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymywały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem gruntu stanowiącego działkę nr (...) z obrębu (...)położoną w W. przy al. (...) wraz z budynkiem mieszkalnym (oficyna), murowanym, cztero i dwukondygnacyjnym o powierzchni ogólnej 1213,48 $m^{(2)}$, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności. Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (odpis z EUKW nieruchomości k. 9 – 21). Miasto (...) W. jest także właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obręb (...) położonej w W. przy Al. (...) wraz z budynkiem mieszkalnym (oficyna) murowanym, pięcio i sześciokondygnacyjnym o pow. ogólnej 2438,12 $m^{(2)}$ stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności (odpis z EUKW nieruchomości k. 22 – 39).

Powyższe działki na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego przed Z. M. notariuszem w W. w dniu 02 lutego 1998 r. zostały obciążone przez właściciela Miasto (...) W. na rzecz spółki (...) S.A. z siedzibą w W., reprezentowanej przez M. M. (1) prawem użytkowania wieczystego gruntu oraz sprzedaży budynków – działki nr (...) o powierzchni 2666 $m^{(2)}$ w udziale (...) części nieruchomości oraz działki nr (...) o powierzchni 1008 $m^{(2)}$ położone przy Alejach (...) oraz sprzedała na rzecz Spółki prawo własności budynków przeznaczonych do rozbiórki, posadowionych na przedmiotowych działkach, przy czym w odniesieniu do budynku na działce nr (...) z wyłączeniem dwóch lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości tj. lok. (...) i lok (...) (§2 umowy). Zarazem Gmina (...) ustanowiła nieodpłatnie na działce (...) na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki (...) i działki nr (...) służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do prześwitów (pasaży) na Al. (...) oraz na ulicę (...) i ulicę (...) i zobowiązała się ustanowić odrębnym aktem notarialnym w porozumieniu z właściwymi Wspólnotami Mieszkaniowymi służebność, o której mowa w pkt 1 przez wymienione w tym pkt prześwity (pasaże) w terminie dwóch miesięcy od daty aktu (§12 ust. 1). Zarazem Spółka oświadczyła, że przystępując do prac rozbiórkowych budynku – oficyny nie naruszy praw właścicieli wyodrębnionych lokali (§12 ust. 2) (wypis aktu notarialnego rep. (...) nr (...) k. 115 – 119, 226 - 230).

Prezydent (...) W. decyzją nr (...) z 23 marca 2000 r. zgłosił sprzeciw w sprawie rozbiórki oficyn domów na terenie nieruchomości przy al. (...) i nałożył na Spółkę obowiązek uzyskania pozwolenia na rozbiórkę budynków, wskazując konieczność uzyskania zgody współwłaścicieli oraz porozumienia z zarządcą sąsiednich budynków posiadających

wspólną ścianę z oficyną do rozbiórki, a także zabezpieczenie budynków sąsiadujących bezpośrednio z budynkami do rozbiórki – Spółka powinna przedstawić także odpowiednią dokumentację techniczną (decyzja nr (...) k. 176, 287). Decyzja ta została utrzymana w mocy ostateczną decyzją Wojewody (...) z 23.07.2002 r. nr (...) (decyzja Wojewody (...) k. 177, 288, pismo ZDM dot. budynku (...) k. 178 – 179, 289 - 290).

Aktem notarialnym z 31 lipca 2000 r. Rep. (...) (...) ustanowiono służebność gruntową na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki nr (...) z obrębu (...) polegającą na prawie przechodu (bez prawa przejazdu) przez prześwit bramowy usytuowany na działkach nr (...) (akt notarialny rep. (...) nr (...) k. 120 – 122, k. 231 - 233).

Decyzją nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał właścicielom oficyn przy Al. (...) rozbiórkę oficyn z zachowaniem warunków przez siebie wskazanych oraz ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności (decyzja PINB nr (...) k. 184 – 185, 295 - 296).

Pismem z 06 lipca 2003 r. Spółka oświadczyła Miastu (...) W., że odstępuje od umowy z 02 lutego 1998 r. rep. (...) nr(...)ze względu na brak realizacji zobowiązań umownych, określonych w §12 ust. 1 pkt 2 umowy (pismo k. 7, 268). W związku z pismem Spółka skierowała powództwo do Sądu Okręgowego w Warszawie o zapłatę przez (...) W.na jej rzecz kwoty 142.640.780 zł tytułem odszkodowania za niewykonania zobowiązania, w tym kwotę 1.610.000 wpłaconą przez Spółkę przy zawarciu umowy oraz 141.030.780 zł tytułem utraconych korzyści (pozew k. 158 – 160, 269 - 271). Wyrokiem z 22 października 2004 r. w sprawie I C 967/04 powództwo zostało oddalone (wyrok z uzasadnieniem k. 161 – 111, 272 - 282) Postanowieniem z 30 sierpnia 2005 r. wydanym na skutek cofnięcia apelacji przez Spółkę umorzono postępowanie apelacyjne od wyroku I C 967/04 (postanowienie sygn. I ACa 62/05 k. 172 – 175, 283 - 286).

Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją (...) nakazał Spółce oraz pozostałym współwłaścicielom oficyn przy Al. (...) rozbiórkę budynków z zachowaniem wskazanych warunków rozbiórki (decyzja k. 180 – 181, 291 - 292). Pismem z 14 lipca 2008 r. Spółka wskazała, iż podjęła rozbiórkę oficyn oraz wnosiła o informację na temat służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości dz. ew. (...) (pismo Spółki do (...) W. k. 182 – 183, 293 – 293v). ZGN wskazywał konieczność zachowania szczególnej ostrożności przy dokonywaniu rozbiórki oficyn, ze względu na mogące powstać szkody (pismo ZGN z 19.12.2008 r. k. 294).

Umową z 05 października 2010 r. rep. (...) nr (...) Miasto(...) W. ustanowiło służebność gruntową na rzecz każdoczesnego użytkownika działki nr (...) i działki nr (...) polegającą na prawie przejścia i przejazdu ograniczając tę służebność do pasa gruntu o powierzchni 155 $m^{(2)}$ (§2 umowy). Zarazem strony ustaliły, że ustanowienie ww. służebności wyczerpuje i spełnia zobowiązania o których mowa w §12 ust. 1 umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży budynków zawartej 02 lutego 1998 r. (rep. (...) (...)), zaś Spółka nie zgłasza i nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń wobec (...) W. wynikających z faktu, że wykonywanie przedmiotowej służebności doznaje ograniczeń szczegółowo wyszczególnionych w opinii Delegatury Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w Dzielnicy (...)z dnia 25.10.2007 r. (znak (...)). (umowa rep. (...) (...) k. 123 – 126, 234 - 237, korespondencja w sprawie ustanowienia służebności z 28.09.2007 r. k. 156, 267).

Sąd Okręgowy w Warszawie prawomocnym wyrokiem z 28 marca 2012 r. sygn. akt II C 2181/06 ustalił, że od dnia 01 stycznia 2006 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr ew.(...) z obrębu (...) wynosi 157.000,74 zł (wyrok ze wzmianką o prawomocności k. 344).

Wszystkie ustanowione na rzecz każdoczesnych użytkowników działek (...) służebności zostały ujawnione w KW nieruchomości (wydruki z EKW Kw nr (...) k. 127 – 155, 238 – 266, (...) k. 9 – 21, (...) k. 22 - 39)

Prawomocnym wyrokiem z 22 sierpnia 2014 r. sygn. akt II C 971/13 Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie z powództwa Spółki przeciwko Miastu (...) W. ustalił, że od dnia 01 stycznia 2011 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...)przy Al. (...) wynosi 152.836,56 zł (wyrok k. 190v, 301v, wyrok ze wzmianka o prawomocności k. 343). Apelacja Spółki od tego rozstrzygnięcia została oddalona

wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 18 czerwca 2015 r. sygn. akt I ACa 1873/14 (wyrok z uzasadnieniem k. 191 - 200, 302 - 311).

M. M. (1) jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...) z obrębu(...) na podstawie umowy sprzedaży z 17 kwietnia 2015 r., zawartej przed notariuszem H. K. w W. za rep. (...) nr (...), oraz umów darowizn zawartych przed tym samym notariuszem z dat 05 grudnia 2017 r. (rep. (...) nr(...)) oraz 02 marca 2018 r. rep. (...) nr (...) (wydruk z EUKW nieruchomości k. 22 – 39v), umowa sprzedaży użytkowania wieczystego k rep (...) (...) k. 57 – 61).

Wyrokiem z 12 grudnia 2017 r. w sprawie XX GC 400/17 z powództwa Syndyka masy upadłości Spółki przeciwko (...). W. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że roczna opłata w wysokości 3% z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy Al. (...) oznaczonej jako działka (...) od 01 stycznia 2011 r. wynosi 257.550 zł (wyrok z uzasadnieniem k. 186 – 190, 297 – 301, 345).

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości – działki nr (...) jest pozwany M. M. (1) na podstawie umowy darowizny z 05 grudnia 2017 r. zawartej przed notariuszem H. K. w W. za rep. (...) nr (...), (udział (...)) oraz umowy darowizny z 02 marca 2018 r. zawartej przed notariusze H. K. w W. za rep. (...) nr (...) (odpis z EUKW nieruchomości k. 9 – 21, umowa darowizny rep. (...) (...)k. 67 – 71, umowa darowizny rep (...) (...) k. 72 - 78).

Sąd Okręgowy w Warszawie prawomocnym wyrokiem z 23 grudnia 2020 r. sygn. akt XXIV C 743/19 zasądził na rzecz (...) W. od M. M. (1) kwotę 557.069,75 wraz z odsetkami tytułem opłat rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki (...) z obrębu (...) za lata 2015 i 2016 oraz 2018 (wyrok wraz z uzasadnieniem k. 201 – 206, 312 – 317, wyrok Sądu Apelacyjnego z 30 sierpnia 2021 r. I ACa 193/21 k. 207- 215, 318 – 326, tytuł wykonawczy k. 216 - 216v).

Miasto (...) W. wzywało M. M. (1) do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu – działek nr (...);

a) za rok 2019 w łącznej wysokości 448.659,32 zł, w tym należności głównej za działkę nr (...) – 152.836,56 zł, za działkę nr (...) – 257.550 zł powiększone o odsetki ustawowe z tytułu zwłoki liczone od 02 kwietnia 2019 r. w wysokości 38.272,76 zł,

b) za lata 2020 i 2021 w łącznej wysokości 857.011,94 zł, w tym należności głównej za każdy rok za działkę nr (...) – 152.836,56 zł, oraz za działkę nr (...) – 257.550 zł wraz z odsetkami za 2020 r. liczonymi od 02 lutego 2021 r. oraz odsetkami za 2021 r. liczonymi od 01 kwietnia 2021 r.

Pozwany pomimo skierowania wezwań na dotychczasowy adres nie odebrał ww. korespondencji (wezwania do zapłaty k. 79 – 84, zestawienie należności na dzień 13.06.2022 r. k. 85, ZPO korespondencji k. 102 – 102v).

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dokumenty zgromadzone w toku postępowania, załączone do pozwu, podpowiedzi na pozew i dalszych pism procesowych, dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu. W szczególności Sąd oparł się na informacjach wynikających z ksiąg wieczystych, udokumentowanych odpisami, orzeczeń dotyczących wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wynikających z prawomocnych wyroków Sądu Okręgowego w sprawach:

- sygn. akt II C 971/13 w którym Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie z powództwa Spółki przeciwko Miastu (...) W. ustalił, że od dnia 01 stycznia 2011 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) przy al. (...) wynosi 152.836,56 zł oraz
- sygn. akt XX GC 400/17 z powództwa Syndyka masy upadłości Spółki przeciwko (...) W. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że roczna opłata w wysokości 3% z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy al. (...) oznaczonej jako działka (...) od 01 stycznia 2011 r. wynosi 257.550 zł
  – orzeczenia te wiązały Sąd Okręgowy na mocy art. 365 §1 k.p.c.

Mając na względzie wyrok w sprawie XXIV C 743/19 w którym zasądzono na rzecz Miasta (...) W. należności za lata 2015, 2016 i 2018, sąd doszedł do przekonania, iż żądanie objęte nieniejszym pozwem nie zostało prawomocnie rozstrzygnięte i nie zachodzi tożsamość postępowań.

Autentyczności i rzetelności powyższych dokumentów nie kwestionowały strony, a i Sąd Okręgowy nie znalazł powodów aby odmówić im mocy dowodowej w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Roszczenie podlegało uwzględnieniu w całości w odniesieniu do żądania głównego oraz w przeważającej części w zakresie żądania odsetkowego.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Uzupełnieniem tej regulacji jest art. 71 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm., dalej: u.g.n.), w którym określono co do zasady, jakie opłaty ma wnosić użytkownik wieczysty – oprócz opłat rocznych ma on wnieść pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste. Szczegółowe regulacje dotyczące tych opłat zawarte zostały w kolejnych przepisach art. 71–81 u.g.n.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Początek tego trwania wyznacza data powstania prawa użytkowania wieczystego. Powstanie zaś tego prawa wymaga wpisu konstytutywnego do księgi wieczystej. Bez wpisu prawo użytkowania wieczystego nie powstaje (por. wyrok SN z 4.02.2005 r., I CK 512/04, LEX nr 394484).

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny. Stanowią one ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Korzystanie to ma następować w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie ma to być ekwiwalent z tytułu możliwości czerpania zysków z inwestycji zamierzonej lub realizowanej przez użytkownika wieczystego na nieruchomości, lecz ekwiwalent za korzystanie z nieruchomości jak właściciel, bez względu na to, czy użytkownik prawo to faktycznie realizuje i czy udało się mu osiągnąć zamierzony cel inwestycyjny (por. też wyrok SA w Warszawie z 21.01.2022 r., V ACa 609/21, LEX nr 3308988).

Roszczenie powoda do co zasady i co do wysokości zostało wykazane poprzez złożone do akt sprawy dokumenty, w szczególności odpisy EUKW, aktów notarialnych oraz wiążących wyroków zapadłych w sprawach wskazanych w stanie faktycznym.

Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do działki nr (...) z obrębu (...) wynosi 152.836,56 zł za każdy rok zaś w odniesieniu do działki nr (...) - 257.550 zł – kwoty te wynikały z prawomocnych orzeczeń sądów, przywołanych powyżej i nie były kwestionowane co do wysokości.

Zgodnie art. 481 §1 k.c. wierzyciel ma prawo do odsetek, choćby nie poniósł żadnej szkody – powód domagał się odsetek od kwot przez siebie wskazanych począwszy od:

i) 01 kwietnia 2019 r. (za 2019 r.),

ii) 01 stycznia 2021 r. (za 2020 r.)

(...)) 01 kwietnia 2021 r. (za 2021 r.).

Zgodnie z art. 71. ust. 4 u.g.n. opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, wyłączywszy 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.

Z tego względu roszczenie Urzędu w zakresie opłaty za użytkowanie wieczyste za 2019 r. stało się wymagalne z upływem terminu płatności wynikającego z ww. przepisu tj. z 01 kwietnia 2019 r., analogicznie zaś za 2021 r. – z dniem 01 kwietnia 2021 r. Natomiast w odniesieniu do opłaty za użytkowanie wieczyste za 2020 r. kwestię terminu ustawodawca zmodyfikował ustawą specjalną tj. ustawą z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1327 z późn. zm., dalej: Covid-19). Zgodnie z jej art. 15j ust. 1 opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w art. 71 ust. 1 u.g.n. za rok 2020 wnosi się w terminie do dnia 31 stycznia 2021 r. Zatem wymagalność roszczenia następowała z dniem 01 lutego 2021 r., co prawidłowo wskazywał powód w wezwaniach do zapłaty kierowanych do pozwanego oraz w zestawieniu należności z 13.06.2022 r. (wezwania k. 79 – 84 zestawienie k. 85). Z tego też względu roszczenie powoda podlegało uwzględnieniu w całości w odniesieniu do kwot głównych, oraz w zakresie żądania odsetek za opłaty za lata 2019 i 2021. Sąd uwzględnił żądanie powoda w zakresie roszczenia odsetkowego za 2020 r. począwszy od 01 lutego 2021 r. zaś w pozostałym zakresie tj. za okres od 01 stycznia 2021 r. do 31 stycznia 2021 r. oddalił powództwo, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 1 i 2.

Sąd nie uwzględnił zarzutów pozwanego o tym, że powód swoim pozwem narusza art. 5 k.c. łamiąc zasady współżycia społecznego (zasadą pacta sunt servanda, lojalności kontraktowej oraz dobrych obyczajów) tudzież czyni ze swego prawa użytek sprzeczny ze społeczno – gospodarczym jego przeznaczeniem.

W ocenie Sądu Okręgowego stan faktyczny ustalony w sprawie świadczy o tym, że o ile pozwany mógł podnosić zarzuty przeciwko należytemu wywiązaniu się przez Miasto (...) W. z umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i sprzedaży nieruchomości z 1998 r. to niekwestionowane było w sprawie, że na podstawie aktu notarialnego z 05 października 2010 r. rep. (...) nr (...) w którym Miasto (...) W. skutecznie ustanowiło służebność gruntową na rzecz każdoczesnego użytkownika działki nr (...) i działki nr (...) polegającą na prawie przejścia i przejazdu (§2 umowy). Służebność ta została ujawniona w księgach wieczystych nieruchomości, nie ma zatem aktualnie przeszkód po temu aby mógł realizować swoje zamierzenia inwestycyjne. Choć jak wskazano powyżej, przytaczając wyrok Sądu Apelacyjnego z w Warszawie z 21 stycznia 2022 r. możliwość realizacji celów inwestycyjnych przez użytkownika nie rzutuje na obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Dodatkowo strony w powołanym akcie notarialnym ustaliły, że ustanowienie ww. służebności wyczerpuje i spełnia zobowiązania o których mowa w §12 ust. 1 umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży budynków zawartej 02 lutego 1998 r. (rep. (...) (...)), zaś Spółka nie zgłasza i nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń wobec(...). W.wynikających z faktu, że wykonywanie przedmiotowej służebności doznaje ograniczeń szczegółowo wyszczególnionych w opinii Delegatury Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w Dzielnicy (...)z dnia 25.10.2007 r. (znak (...)). W dacie nabycia przez pozwanego prawa użytkowania wieczystego działek (...) tj, w 2015 i następnych latach istniało już także prawomocne orzeczenie Sądu Okręgowego z 22 października 2004 r. w sprawie I C 967/04 oddalające powództwo poprzednika prawnego pozwanego (spółki prawa handlowego, której pozwany był prezesem zarządu) , w którym oddalono żądania spółki dotyczące zapłaty, w związku ze złożonym przez nią oświadczeniem o odstąpieniu od umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i przeniesienia prawa własności z 1998 r. Powyższe okoliczności świadczą o tym, że nie ma podstaw do uznania aby powód, dochodząc opłaty za użytkowanie wieczyste nadużywał swojego prawa albo czynił to naruszając zasady współżycia społecznego.

Logiczną konsekwencją obowiązywania zasady pacta sunt servanda, jest art. 354 k.c. choć jednocześnie wykracza poza jej zasięg, ponieważ z art. 354 § 1 k.c. wynika, że dłużnik ma wykonać zobowiązanie nie tylko zgodnie z jego treścią, ale jednocześnie w sposób odpowiadający wskazanym w przepisie trzem dodatkowym kryteriom (wzorcom postępowania). Z kolei niedostosowanie się przez dłużnika do tych wymagań sprawia, że dojdzie do nienależytego wykonania zobowiązania lub niewykonania całkowitego (art. 471 k.c.). Natomiast art. 355 k.c. określa sposób, w jaki dłużnik powinien wykonywać zobowiązanie i w tym znaczeniu stanowi swoistą kontynuację uregulowań zawartych w art. 354 k.c. Jednocześnie przepis ten definiuje pojęcie należytej staranności oraz ustanawia obowiązek dokładania owej staranności. W rozpoznawanej sprawie Sąd doszedł do przekonania, iż to pozwany nie wykonuje należycie swojego zobowiązania, uchylając się od obowiązku zapłaty kwot należnych powodowi, których wymagalność została

wykazana w toku postępowania. Pozwany nabywając prawo użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio w 2015 i 2017 roku miał możliwość zapoznania się w pełni z sytuacja prawną i faktyczną nieruchomości – pomijając, że faktycznie znał je z tego względu, że był prezesem Spółki (...) S.A., potem (...) sp. z o.o.

W świetle powyższego należy przyjąć, że obecnie pozwany nie może skutecznie podnosić kwestii związanych z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu na rzecz działek przez niego użytkowanych, jako podstawy do uznania, że umowa ustanowienia użytkowania wieczystego mogła być niewykonalna a w części nieważna, bowiem od 2010 r. posiada wszelkie możliwości wykonywania prawa użytkowania i prawa własności ustanowionego na jego rzecz.

Również zarzuty dotyczące wydania decyzji administracyjnych, którem miałby utrudniać pozwanemu możliwość korzystania z ustanowionego prawa użytkowania wieczystego z powyższych względów nie podlegały uwzględnieniu.

Sąd rozważył powyższe kwestie jedynie na marginesie sprawy, bowiem jak wskazywano powyżej co Sąd w składzie niniejszym podziela i przyjmuje za swoje stanowisko, to czy użytkownik osiąga cele inwestycyjne związane z ustanowieniem umowy użytkowania czy też nie, jest irrelewantne dla obowiązku uiszczenia opłaty za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego nie ma podstaw do formułowania przez pozwanego zarzutu naruszenia art. 5 k.c. poprzez dochodzenia przez Miasto (...) W. opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2019 – 2021 r. i z tego powodu roszczenie zostało zasądzone w kształcie jak rozstrzygnięto w punkcie I i II sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. oraz 98 §1 k.p.c. Wobec nieuwzględnienia żądania jedynie w niewielkiej części w zakresie odsetek należało kosztami procesu obciążyć w całości pozwanego, jako przegrywającego proces. Złożyły się na nie kwota 61.558 zł uiszczona przez powoda tytułem opłaty od pozwu (k. 8) oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 10.800 zł obliczone na podstawie §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1935). Z tego względu postanowiono jak w punkcie III sentencji.

Sędzia SO Ewa Ligoń - Krawczyk