

Sygn. akt **IC 439/16**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Alicja Fronczyk
Protokolant:	sekr. sądowy Paulina Bondel

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2016 r. w Warszawie

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

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

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 165 711 zł (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset jedenaście złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 4 468,52 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 439/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09 marca 2016 roku skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. powód - (...) W. domagał się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenia nim od pozwanej kwoty 443 901,95 złotych wraz odsetkami ustawowymi od kwoty 112 479,95 złotych od dnia 27 sierpnia 2015 roku, od kwoty 165 711 złotych od dnia 01 kwietnia 2014 roku i od kwoty 165 711 złotych od dnia 01 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) za lata 2013 – 2015. Jednocześnie powód domagał się zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 2 – 4).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 23 marca 2016 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił żądanie pozwu (k. 30).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 12 kwietnia 2016 roku wniesionym w ustawowym terminie, pozwana (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. zaskarżyła nakaz zapłaty w całości wnosząc o odrzucenie pozwu w części dotyczącej żądania zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013 i 2014 wraz z odsetkami ustawowymi z uwagi na toczące się o to samo roszczenie pomiędzy stronami postępowanie przed Sądem Okręgowym w Warszawie XX Wydziałem Gospodarczym oraz o oddalenie powództwa w pozostałej części. W motywach tego środka zaskarżenia pozwana wskazała, że spółka założona została w celu realizacji projektu deweloperskiego zlokalizowanego na działce (...), położonej w W. przy ul. (...). Pozwana nabyła działkę w 2002 roku, a w roku 2005 złożyła wniosek o wydanie

decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo – usługowego wraz z parkingiem podziemnym. Decyzja ostateczna nie została wydana ze względu na procedury sądowe oraz nieprzychylność niektórych właścicieli sąsiednich nieruchomości. Pozwana wskazała, że aktualnie sprawa o ustalenie warunków zabudowy została przekazana przez Naczelny Sąd Administracyjny do ponownego rozpoznania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w W., przez co pozwana nie ma możliwości rozpoczęcia inwestycji, dla realizacji której spółka została zawiązana. Pozwana wskazała, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 200 442,21 złotych począwszy od dnia 01 stycznia 2004 roku. Wartość gruntu została określona na kwotę 6 681 407 złotych zgodnie z dokonaną wyceną z dnia 15 września 2003 roku. W związku z zahamowaniem i spadkiem cen nieruchomości oraz braku możliwości rozpoczęcia inwestycji, pozwana zleciła uprawnionemu niezależnemu rzeczoznawcy wykonanie aktualnej wyceny gruntu. Wartość ta została określona przez rzeczoznawcę na kwotę 5 523 700 złotych, wobec czego pozwana złożyła wniosek o aktualizację opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Powód odmówił dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Na skutek odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. obniżyło wysokość opłaty rocznej dla przedmiotowej nieruchomości do kwoty 165 711 złotych. Pozwana uznając, że obowiązująca wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste w dalszym ciągu nie odzwierciedla rzeczywistej wartości spornej nieruchomości, a przede wszystkim nie uwzględnia opisanych powyżej problemów związanych z realizacją inwestycji, pismem z dnia 23 grudnia 2015 roku wystąpiła z ponownym wnioskiem o obniżenie wysokości opłaty rocznej na skutek zmiany wartości nieruchomości. Pozwana podniosła, że dochodzone przez powoda roszczenie jest wygórowane przez co jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i stanowi nadużycie prawa (k. 37 – 40).

Powód pismem procesowym z dnia 09 maja 2015 roku będącym odpowiedzią na sprzeciw przyznał, że pomiędzy stronami toczy się postępowanie przed Sądem Okręgowym w Warszawie XX Wydziałem Gospodarczym o sygn. akt XX GC 573/15 o zapłatę kwoty 278 190,95 złotych z tytułu zaległych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 2013 – 2014 wraz z odsetkami, co winno skutkować odrzuceniem pozwu w tej części. W pozostałym zakresie powód podtrzymał żądanie. W uzasadnieniu odpowiedzi na sprzeciw wskazał, że podnoszone przez pozwaną okoliczności, że wysokość opłaty nie odzwierciedla rzeczywistej wartości nieruchomości oraz nie uwzględnia problemów związanych z realizacją inwestycji nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (k. 120 – 122).

Na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 roku powód sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że od kwoty 165 711 złotych domagał się odsetek ustawowych liczonych od dnia 01 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty (protokół elektroniczny 00:03:30 – 00:06:01; protokół skrócony k. 165).

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 roku Sąd Okręgowy w Warszawie odrzucił pozew co do kwoty 278 190,95 złotych z odsetkami ustawowymi od kwoty 112 479,95 złotych od dnia 27 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty i od kwoty 165 711 złotych od dnia 01 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. (postanowienie o częściowym odrzuceniu pozwu k. 166).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) W. jest właścicielem, a pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) (okoliczność niesporna, **dowód:** księga wieczysta nr KW (...) k. 7 – 18v).

Pozwana spółka nabyła przedmiotową działkę w 2002 roku. W roku 2005 złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo – usługowego wraz z parkingiem podziemnym. Decyzja ostateczna nie została wydana ze względu na procedury sądowe oraz nieprzychylność niektórych właścicieli sąsiednich nieruchomości (okoliczność bezsporna).

Aktualnie sprawa o ustalenie warunków zabudowy została przekazana przez Naczelny Sąd Administracyjny do ponownego rozpoznania przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w W.. Do chwili obecnej działka nie jest wykorzystana na założone cele inwestycyjne (okoliczność bezsporna).

Pozwana wnioskiem z dnia 03 października 2012 roku wystąpiła z żądaniem dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W.. Decyzją z dnia 09 listopada 2012 roku Prezydent (...) W. odmówił dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Na skutek odwołania wniesionego przez pozwaną Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. Nr (...) powierzchni 1 241 m⁽⁽²⁾⁾ położonej przy ul. (...) w W. wynosić będzie od dnia 01 stycznia 2013 roku 165 711 złotych (**dowód:** decyzja SKO w W. z dnia 24 czerwca 2015 roku).

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie uiściła opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W. za rok 2015 w kwocie 165 711 złotych (okoliczność niesporna).

Powyższy stan faktyczny był pomiędzy stronami niesporny.

Faktycznie spór w sprawie ogniskował się wokół kwestii ustalenia zasadności żądania zapłaty z tytułu opłaty rocznej za rok 2015 w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty nie może korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem – na cele inwestycyjne.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka A. S. (protokół skrócony k. 164) uznając, że okoliczności, które pozwana zamierzała udowodnić za pomocą tego dowodu nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powód poddał rozstrzygnięciu w tym procesie żądanie zapłaty nieuiszczonej przez pozwaną opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomość położoną w W. oznaczoną jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o nr KW (...) za lata 2013 – 2015.

Należy zaznaczyć, iż pomiędzy stronami niesporne było to, iż w roku 2015 objętym sporem obowiązywała ustalona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w kwocie 165 711 złotych.

Pozwana nie zapłaciła powodowi opłaty za wskazany wyżej okres powołując się na rażące wygórowanie opłaty z uwagi na niemożność korzystania z nieruchomości zgodnie z celem założonym przez pozwaną w postaci realizacji projektu deweloperskiego. Pozwana twierdziła, że w takiej sytuacji żądanie zapłaty opłaty stanowi nadużycie prawa (art. 5 k.c.).

Zgodnie z treścią art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Ma ona charakter cywilnoprawny oraz okresowy, a szczegółowa regulacja ustawowa znajduje się w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku, nr 46, poz. 543 ze zm.) (por. St. Rudnicki w: Komentarzu do Kodeksu Cywilnego, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, str. 368). Stosownie do treści art. 71 ust. 1 i 4 tej ustawy użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej jest zobowiązany uiszczać na rzecz właściciela opłatę roczną z góry za dany rok, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

W orzecnictwie panuje jednomyślny pogląd co do tego, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej obowiązuje użytkownika wieczystego począwszy od dnia 01 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty chyba, że użytkownik odwoła się w trybie przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a więc do SKO i ewentualnie następnie do sądu powszechnego. W takim przypadku użytkownik jest obowiązany do zapłaty opłaty rocznej w zaktualizowanej wysokości dopiero wtedy, gdy orzeczenie kolegium stanie się ostateczne, albo gdy wyrok sądu będzie prawomocny (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 czerwca 2005

roku, III CZP 37/2005). W niniejszej sprawie niesporne było, że wysokość opłaty rocznej za rok 2015 wynikała z ostatecznej decyzji SKO w W. z dnia 24 czerwca 2016 r. Złożenie przez pozwaną pod koniec 2015 roku wniosku o obniżenie opłaty rocznej nie może skutkować zmianą jej wysokości za rok 2015, lecz ewentualnie działać jedynie na przyszłość, oczywiście po korzystnym dla użytkownika wieczystego zakończeniu procedury obniżenia tej opłaty w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne i w całości zasługuje na uwzględnienie. Zgłoszone przez stronę powodową roszczenie ma swą podstawę prawną w łączącym strony stosunku prawnym użytkownika wieczystego i treści przywołanego wyżej art. 238 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 tej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Obowiązkiem Sądu było dokonanie oceny zarzutów pozwanej skierowanych przeciwko roszczeniu powoda. Pozwana zarzuciła, że nie uiściła opłaty za rok 2015 z przyczyn nie leżących po jej stronie, ponieważ bez swej winy nie może wykorzystać nieruchomości w celu realizacji projektu, dla którego spółka została utworzona, a prawo użytkownika wieczystego nieruchomości nabyte.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że pozwana aktualnie nie może zrealizować celu do jakiego została utworzona spółka, bowiem dotychczas nie uzyskała ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo – usługowego wraz z parkingiem podziemnym.

W ocenie Sądu niemożność zrealizowania przez pozwaną celu do jakiego została utworzona spółka nie wyłącza obowiązku zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego gruntu. Fakt, iż właściciele sąsiednich nieruchomości wykorzystując uprawnienia przewidziane w przepisach prawa powodują, że decyzja o warunkach zabudowy do tej pory nie uzyskała przymiotu ostateczności, co uniemożliwia pozwanej realizację zamierzeń biznesowych na nieruchomości, której jest użytkownikiem wieczystym – nie może obciążać powoda i prowadzić do pozbawienia go należnego mu ustawowo i umownie świadczenia. Powód jako właściciel gruntu nie może odpowiadać za biznesowe decyzje pozwanej oraz zachowania właścicieli nieruchomości sąsiednich.

W tej sytuacji trudno uznać, aby powód (...) W. naruszył którąkolwiek z zasad współzycia społecznego domagając się zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości. Pozwana nie wskazała nawet zasady współzycia społecznego, której naruszenia miałby dopuścić się powód, a Sąd nie dopatrył się naruszenia takich zasad z urzędu.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2014 roku (I CSK 735/13, G. Prawna (...)) wskazał, że odmowa wydania pozwolenia na budowę i inne działania gminy uniemożliwiające użytkownikowi wieczystemu prowadzenie inwestycji mogą być uznane za nadużycie prawa, jednak niezaprzeczalnie w niniejszej sprawie nie ma postaw do przyjęcia, że odmowa wydania decyzji o warunkach zabudowy była działaniem bezprawnym. Pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na to, iż organy administracji działały bezprawnie. W tym miejscu podkreślić również należy to, że czym innym jest wydawanie decyzji administracyjnych przez Prezydenta (...) W. działającego jako organ administracji, a czym innym jest żądanie przez właściciela gruntu – (...) W. opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na podstawie umowy. Co więcej sprawa o wydanie warunków zabudowy aktualnie przekazana została przez Naczelną Sąd Administracyjny do ponownego rozpatrzenia przez Wojewódzki Sąd Administracyjny, trudno doszukiwać się zatem naruszenia zasad współzycia społecznego przez powoda w sytuacji, gdy sprawa aktualnie toczy się przed odrębnym od powoda podmiotem.

W ocenie Sądu nie ma również podstaw do twierdzenia, że opłata roczna z tytułu użytkownika wieczystego gruntu jest nienależna czy też zawyżona, gdyż nie odzwierciedla rzeczywistej wartości nieruchomości oraz nie uwzględnia problemów związanych z realizacją inwestycji. Okoliczność ta jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, skoro wysokość opłaty za rok 2015 została ustalona mocą ostatecznej decyzji SKO, a tą Sąd w niniejszej sprawie jest związany.

Nie można zapomnieć o przewidzianej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami procedurze aktualizacji opłaty rocznej na wniosek użytkownika wieczystego. Zgodnie z treścią art. 81 ust. 1. wskazanej

ustawy użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a 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 kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio. W myśl ust. 2 cytowanego przepisu ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Ustęp 3. stanowi, że w przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa. Zaś ustęp 4. wskazuje, że nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

Według Sądu z tej procedury winna była skorzystać pozwana tak, aby uzyskać obniżenie opłaty za rok 2015 twierdząc. Nie czyniąc tego wzięła na siebie ciężar zapłaty opłaty w wysokości ustalonej od 01 stycznia 2013 roku przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.. Pozwana złożyła wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, lecz dopiero w grudniu 2015 roku, zatem zgodnie z art. 81 ust. 1 u.g.n. nie może on dotyczyć opłaty za rok 2015 dochodzonej w niniejszym postępowaniu. Złożony przez pozwaną spółkę wniosek w grudniu 2015 roku dotyczyć może jedynie opłaty za rok 2016, co zresztą wyraźnie wskazała w treści wniosku sama pozwana.

W konsekwencji nie można uznać, iż opłata roczna za 2015 rok jest nienależna właścicielowi, gdy użytkownik wieczysty nie korzysta z nieruchomości w zakładany przez siebie sposób, w szczególności, gdy niemożność korzystania w żadnej mierze nie jest spowodowana zachowaniami właściciela gruntu.

Z podanych względów – uznając zasadność żądania powoda zapłaty opłaty rocznej za rok 2015 w stawce 165 711 zł. - orzeczono jak w pkt I. części dyspozytywnej wyroku.

Odsetki od kwoty zasądzonej należności głównej opłaty za użytkowanie Sąd zasądził zgodnie z żądaniem ostatecznie sprecyzowanym na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 roku na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Termin do uiszczenia opłaty od użytkowania wieczystego, stosownie do wyżej przytoczonego art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. upływa corocznie w dniu 31 marca, a zatem od dnia następnego zobowiązany pozostaje w opóźnieniu, co uzasadnia żądanie odsetek od dnia 01 kwietnia, za które powód dochodził zapłaty. Zgodnie z treścią art. 482 § 2 zdanie pierwsze k.c. który wszedł w życie w dniu 01 stycznia 2016 roku na podstawie ustawy z dnia 09 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku poz. 1830), jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Wobec czego z uwagi na wskazaną nowelizację Sąd zasądził odsetki ustawowe, stosownie do treści art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 roku, natomiast za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie, stosownie do treści art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu aktualnym na dzień orzekania.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 100 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c.

Z uwagi na odrzucenie pozwu w części co do kwoty 278 190,95 złotych uznać należało że powód wygrał sprawę w 37 %. Powód poniósł koszty procesu w kwocie 36 596 złotych, a na tę kwotę składa się opłata od pozwu w kwocie 22 196 złotych oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 14 400 złotych wyliczone na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

Pozwana w toku procesu poniosła jedynie koszty w postaci wynagrodzenia swego profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 14 400 złotych.

Łącznie koszty procesu wyniosły zatem 50 996 złotych (22 196 zł + 14 400 zł + 14 400 zł).

Z uwagi na wygraną w 37 % powód winien ponieść 63 % kosztów procesu tj. 32 127, 48 złotych. Wobec czego należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda 4 468,52 złote, czyli różnicę pomiędzy poniesionymi kosztami, a kosztami, jakie winien ponieść powód (postanowienie zawarte w pkt II wyroku).