

Sygn. akt XXV C 644/22

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2023 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Tomasz Gal

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Nawrocka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 marca 2023 roku w Warszawie

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

przeciwko (...) S.A. w W.

o zapłatę

oddala powództwo w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 40.406,55 zł (czterdzieści tysięcy czterysta sześć złotych, 55/100) i odsetek ustawowych za opóźnienie żądanych od tej kwoty.

Sygn. akt XXV C 644/22

UZASADNIENIE

Pozwem z 31 marca 2022 r. (data nadania przesyłki pocztowej) (...) Ośrodek (...) w W. wystąpił przeciwko (...) S.A. w W. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 79.250,87 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, tytułem zapłaty opłaty za działkę nr (...) za rok 2019, w tym: kwoty 38.844,32 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty (opłata dotychczasowa za 2019 r.), kwoty 40.406,55 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty.

Ewentualnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda tytułem nadwyżki nad opłatą dotychczasową za 2019 r. kwoty części opłaty, która będzie wynikiem postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie XXIV C 114/09 oraz XXIV C 124/09, przy uwzględnieniu uiszczenia przez pozwanego opłaty w części dotychczasowej wysokości w kwocie 4.384,77 zł za rok 2019, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty.

Powód w zakresie żądania zapłaty kwoty 38.844,32 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty na podstawie przepisu art. 317 §1 k.p.c., wniósł o wydanie wyroku częściowego.

W zakresie żądania zapłaty kwoty 40.406,55 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, ewentualnie kwoty wyliczonej w oparciu o wynik postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawach XXIV C 118/09 i 124/09 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, powód wniósł o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia się powyższych postępowań.

Powód wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że przedmiotem sporu jest dotychczasowa opłata roczna za 2019 r. oraz nadwyżka za 2019 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 3.579 m², w obrębie (...), dla której prowadzona jest KW nr (...). Pozwany jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości. Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) powstała z połączenia działek nr (...), które powstały z podziału części działek nr (...), które to powstały z podziału działek nr (...), które to powstały w wyniku podziału działki nr (...). Opłata dotychczasowa została wyliczona według niespornej wartości gruntu 542,67 m² i dotychczasowej stawki 3%, ustalonej wypowiedzeniem z 19 grudnia 2003 r. i potwierdzonej prawomocnym wyrokiem SA w Warszawie z 8 kwietnia 2019 r., VI ACa 244/15 dla działki nr (...) (pozew – k. 3-16).

Prawomocnym zarządzeniem z 15 kwietnia 2022 r. przewodniczący zwrócił pozew w zakresie roszczenia ewentualnego (k. 87).

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od daty wyroku oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Ponadto pozwany wniósł o wydanie wyroku częściowego oddalającego powództwo, co do kwoty 40.406,55 zł oraz zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania przed SA w Warszawie w sprawie VI ACa 1953/16.

Pozwany wskazał, że w zakresie kwoty 38.844,32 zł, stawka procentowa opłaty wbrew twierdzeniom powoda nie została prawomocnie rozstrzygnięta wyrokiem SA w Warszawie z 8 kwietnia 2019 r., VI ACa 244/15. W procesie tym pozwani byli bowiem inni użytkownicy wieczystości, którym przysługują odmienne udziały w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. W zakresie natomiast żądania zapłaty kwoty 40.406,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, powództwo jest przedwczesne i jako takie winno zostać oddalone (odpowiedź na pozew – k. 134-144).

W replice na odpowiedź na pozew, powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko wnosząc o zasądzenie kwoty 79.250,87 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, wydanie wyroku częściowego – zasądającego kwotę 38.844,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, zawieszenie postępowania co do kwoty 40.406,55 zł do czasu prawomocnego zakończenia postępowań toczących się przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXIV C 118/09 i 124/09. Ponadto powód wniósł o oddalenie wniosku pozwanego o wydanie wyroku częściowego oddalającego powództwo co do kwoty 40.406,55 zł. Powód wskazał, że wyrokiem częściowym z 8 kwietnia 2019 r., VI ACa 244/15 SA w Warszawie ustalił, że procentowa stawka opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla całej nieruchomości wynosi 3% (replika na odpowiedź na pozew – k. 214-216).

Pozwany w piśmie procesowym z 23 listopada 2022 r. podtrzymał dotychczasowe stanowisko (pismo procesowe z 23 listopada 2022 r. – k. 262-265).

Postanowieniem z 6 grudnia 2022 r. Sąd zawiesił na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. postępowanie w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 38.844,32 zł do czasu zakończenia postępowania w sprawie toczącej się przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygn. akt VI ACa 1953/16 (postanowienie – k. 281, pisemne uzasadnienie – k. 293-294v).

Przedmiotem rozpoznania stało się aktualnie jedynie roszczenie o zapłatę kwoty 40.406,55 zł i odsetek ustawowych za opóźnienie żądanych od tej kwoty.

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

(...) S.A. jest aktualnym użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 3.579 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), która powstała z połączenia działek nr (...), które powstały z podziału części działek nr (...), które to powstały z podziału działek nr (...), które to powstały w wyniku podziału działki nr (...) – dalej także jako Nieruchomość (okoliczności

bezsporne; dowód: decyzja nr (...) – k. 33-33v; decyzja nr (...) – k. 34-34v; decyzja nr (...) – k. 35-36; decyzja nr (...) – k. 37-37v).

Agencja Nieruchomości Rolnych (poprzednik prawny (...) Ośrodka (...)) pismem z dnia 19 grudnia 2003 r. wypowiedziała ówczesnym użytkownikom wieczystym nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), tj. (...) S.A. z siedzibą w G., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., Osiedle (...). z o.o. z siedzibą w G. i R. K., wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości i ustaliła nową wysokość opłaty obowiązującą od 1 stycznia 2004 r. wg nowej stawki wynoszącej 3% ceny gruntu. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 15 października 2014 r. w sprawie o sygn. akt III C 158/05 ustalił, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest bezskuteczne. Na skutek apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny w Warszawie, po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) S.A. (dawniej (...) S.A.) i R. K., wyrokiem częściowym z dnia 8 kwietnia 2019 r. sygn. akt VI ACa 244/15 zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że ustalił, że od dnia 1 stycznia 2004 r. do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla w/w nieruchomości gruntowej zastosowanie znajduje stawka wynosząca 3% wartości tej nieruchomości. Sąd Apelacyjny wyłączył do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę z powództwa Osiedla (...). z o.o. i (...) Sp. z o.o. Sprawa ta została zarejestrowana w Sądzie Apelacyjnym w Warszawie pod sygn. akt VI ACa 1953/16 i nie została do tej pory zakończona, lecz pozostaje zawieszona (okoliczności bezsporne; dowód: wypowiedzenie z 19 grudnia 2003 r. – k. 40-42; odpis wyroków w sprawach III C 158/05 oraz VI ACa 244/15 – k. 43-43v).

Na podstawie wypowiedzenia z 4 grudnia 2007 r., powód zaktualizował wartość działki nr (...) (powstałej z podziału działki nr (...)) i podzielonej na działki (...) ze scalenia których powstała działka nr (...), podzielona następnie na działki nr (...), przy zachowaniu dotychczasowej stawki 3% (z wypowiedzeniem z dnia 19 grudnia 2003 r.). Postępowanie w sprawie aktualizacji wartości nieruchomości toczy się w Sądzie Okręgowym w Warszawie za sygn. akt XXIV C 124/09 (okoliczności bezsporne).

Wypowiedzeniem z 4 grudnia 2007 r. powód zaktualizował wartość działki nr (...) (powstałej z podziału działki (...)) i podzielonej na działki nr (...) ze scalenia których powstała działka nr (...), podzielona następnie na działki nr (...), przy zachowaniu stawki 3%. Postępowanie w sprawie aktualizacji wartości toczy się w Sądzie Okręgowym w Warszawie za sygn. akt XXIV C 118/09. Przedmiotem postępowania jest wartość nieruchomości (okoliczności bezsporne; dowód: pismo z 04 grudnia 2007 r. – k. 76-76v).

W kolejnych latach, w stosunku do działek nr (...) oraz działki nr (...), pozwany wystąpił trzykrotnie z pozwami o ustalenie opłaty, zmiany stawek z 3% na 1% (okoliczności bezsporne).

Sprawa obniżenia stawki z 3% na 1% dla działki nr (...), została zakończona prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2017 r., XXIV C 129/19 umarzającym postępowanie w związku z cofnięciem pozwu (okoliczność bezsporna).

Sprawa obniżenia stawki z 3% na 1% dla działki nr (...) została zawieszona na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 29 lipca 2014 r., XXIV C 134/11 (okoliczność bezsporna).

Sprawa obniżenia stawki z 3% na 1% dla działki nr (...), zakończyła się prawomocnym zarządzeniem o zwrocie pozwu z dnia 10 listopada 2011 r., sygn. akt XXIV C 925/11 (okoliczność bezsporna).

Sprawa obniżenia stawki z 3% na 1% dla działki nr (...), została zawieszona postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z 23 lutego 2017 r., sygn. akt XVI C 2078/16 (okoliczność bezsporna).

Sąd dokonał następującej oceny dowodów:

Przedstawione przez strony dokumenty Sąd uznał za wiarygodny materiał dowodowy. Nie były one kwestionowane przez strony procesu i Sąd także nie znalazł podstaw do ich podważania. Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd oparł się także na okolicznościach bezspornych, twierdzeniach powoda, które zostały przyznane przez pozwanego.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu mają charakter bezsporny. Spór wywołany przez stronę powodową ma jedynie charakter sporu co do prawa. Istotą niniejszej sprawy jest dokonanie oceny prawnej czy wyrok, który zostanie wydany przez tut. Sąd w sprawach o sygn. akt XXIV C 118/09 i XXIV C 124/09 będzie miał charakter konstytutywny czy deklaratoryjny.

Należy podkreślić, iż sprawy o sygn. akt XXIV C 118/09 i 124/09 dotyczą wypowiedzenia przez powoda dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest postępowaniem o charakterze hybrydowym: administracyjno-cywilistycznym. Wynika to z zamysłu ustawodawcy mającego na celu dostosowanie instytucji aktualizacji opłat do cywilnoprawnego, umownego, charakteru użytkowania wieczystego. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, wartością zmienną jest tylko wartość nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zmiana opłaty rocznej odbywa się poprzez wypowiedzenie na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty oraz skierowanie do użytkownika wieczystego oferty przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej (art. 78 ust. 1 w/w ustawy). Użytkownik wieczysty może zaakceptować ofertę lub może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 w/w ustawy). Jednocześnie złożenie wniosku do kolegium nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości (art. 78 ust. 4 w/w ustawy). Kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od tego orzeczenia organ oraz użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw do sądu powszechnego. Oznacza to żądanie przekazania sprawy do sądu, a wniosek skierowany do kolegium zastępuje wówczas pozew. Sprzeciw ma charakter anulacyjny to jest jego wniesienie, powoduje że orzeczenie kolegium traci moc.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podnieść, że powód oparł swoje żądanie na twierdzeniu, że roszczenie o zapłatę spornej części opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości (różnicy pomiędzy dotychczasową wysokością a nową wysokością opłaty) jest już wymagalne, albowiem wyrok sądu, który zostanie wydany w sprawach o sygn. akt XXIV C 118/09 i 124/09 w przedmiocie ustalenia wysokości tej opłaty, będzie miał jedynie charakter deklaratoryjny, czyli potwierdzający uprawnienie powoda do tej spornej części opłaty.

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

Natomiast pogląd przeciwny, oparty na twierdzeniu, że orzeczenie to będzie miało charakter konstytutywny prowadzi do wniosku, że roszczenie o uiszczenie opłaty za użytkowanie wieczyste staje się wymagalne dopiero w chwili uprawomocnienia się wyroków, które mają zostać wydane w sprawach o sygn. akt XXIV C 118/09 i 124/09. Tym samym bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się dopiero od dnia uprawomocnienia się wyroków w sprawie o ustalenie niezasadności podwyżki opłat.

Zdaniem Sądu analiza przepisów prawa zdecydowanie przemawia za przyjęciem, że orzeczenia, które mają zostać wydane w sprawach o sygn. akt XXIV C 118/09 i 124/09 będą miały charakter konstytutywny, czyli kształtujący stosunek prawny pomiędzy stronami. Oznacza to, że roszczenia o uiszczenie różnicy pomiędzy opłatami dotychczasowymi a opłatami, które ustali Sąd Okręgowy w Warszawie w ww. sprawach, przed wydaniem prawomocnych rozstrzygnięć przez wskazany sąd, nie są wymagalne. Jeżeli w sprawach o sygn. akt XXIV C 118/09 i 124/09 Sąd orzeknie zgodnie z żądaniem powoda, to dopiero wtedy ta część opłaty, która jest przedmiotem sporu

w tamtych postępowaniach, stanie się wymagalna. Tym samym do momentu wydania orzeczenia pozwany nie pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności pieniężnej (różnicy pomiędzy opłatami dotychczasowymi a opłatami podwyższonymi). Podobnie bieg terminu przedawnienia rozpocznie się dopiero w chwili uprawomocnienia się orzeczeń, które zostaną wydane w sprawach o sygn. akt XXIV C 118/09 i 124/09.

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

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

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

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

Należy przyznać, że brzemienne w/w ustawy może wywoływać pewne wątpliwości interpretacyjne odnośnie charakteru prawnego wyroku wydawanego w sprawie dotyczącej ustalenia wysokości opłaty rocznej. Ustawodawca posługuje się terminem wniosku o ustalenie, co potencjalnie mogłoby wskazywać na powództwo o ustalenie w rozumieniu art. 189 kpc. Jednakże posługiwanie się określeniem ustalenia, nie odnosi się do powództwa wniesionego do sądu ani do wyroku, który sąd wyda, lecz do wniosku wnoszonego do SKO. Nie można utożsamiać wniosku do SKO z powództwem wnoszonym do sądu powszechnego. Po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia SKO wniosek taki wywiera wprawdzie skutek pozwu, lecz nie jest on pozwem. Wniosek do organu administracyjnego ma inną istotę niż

powództwo cywilnoprawne, dlatego nie można przyjąć, że ta zbieżność nazewnictwa powinna skutkować uznaniem rozstrzygnięcia sądowego dotyczącego żądania o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego. Wniosek i powództwo to dwa odrębne od siebie środki prawne, pojawiające się na różnych etapach postępowania w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Na tych dwóch etapach organ oraz sąd działają według innych procedur – SKO według kodeksu postępowania administracyjnego stosowanego odpowiednio (art. 79 ust. 7 w/ w ustawy), a sąd powszechny według kodeksu postępowania cywilnego.

W związku z tym uznanie, że powództwo to jest powództwem o ustalenie, i tym samym wyroki, w sprawach XXIV C 118/09 i 124/09 będą miały charakter deklaratoryjny jest nieuzasadnione. Nie można zastosować analogii opartej na określeniu wniosku do SKO wnioskiem o ustalenie, na powództwo do sądu powszechnego ze względu na cywilistyczny charakter powództwa.

Podsumowując, orzeczenia, które zostaną wydane w powyższych sprawach, będą mieć charakter konstytutywny. Tym samym ewentualne roszczenia o zapłatę różnicy pomiędzy aktualną opłatą z tytułu użytkowania wieczystego a jej zaktualizowaną wysokością, stanie się wymagalne w momencie uprawomocnienia się tych orzeczeń.

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

Z tych względów Sąd oddalił wniosek strony powodowej o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie tut. Sądu o sygn. akt XXIV C 118/09 i 124/09, albowiem wynik tych postępowań nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w zakresie rozpoznawanego roszczenia.

W ocenie Sądu zachodziły przesłanki wskazane w art. 317 k.p.c., uprawniające Sąd do wydania wyroku częściowego.

Sąd nie rozstrzygnął o kosztach postępowania. Wyrok częściowy nie kończy bowiem postępowania, a zatem nie może zawierać rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

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