

Sygn. akt III C 364/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Zuzanna Adamczyk

Protokolant: Wioletta Matuszewska

po rozpoznaniu w dniu 06 czerwca 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R. w W.

przeciwko B. W.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt III C 364/16

UZASADNIENIE

A. R. w W. pozwem z dnia 1 marca 2016 r. wniosła o zasądzenie od B. W. na jej rzecz kwoty 129.660,78 zł z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości za lata 2012 i 2013 wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 64.830,39 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 64.830,39 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty (k. 2-4)

Pozwany B. W. w odpowiedzi na pozew z dnia 31 marca 2013 r. wnosił o oddalenie powództwa z uwagi na niewymagalność roszczenia i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Pozwany wniósł również o oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania oraz podniósł zarzut przedawnienia (k. 21-24).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny -

B. W. jest użytkownikiem wieczystym należącej do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości gruntowej o powierzchni 4,2225 ha położonej w miejscowości D., gmina S., powiat (...), województwo (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Cywilny prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pismem z dnia 17 grudnia 2010 r. A. R. w W. reprezentowana przez Prezesa A. wypowiedziała B. W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 r. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego rzeczonyj nieruchomości, która wynosiła od 1 stycznia 2004 r. 7.719,21 zł rocznie. Jednocześnie zaoferowano B. W. nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 72.549,60 zł, tj. 3% z kwoty 2.418.320 zł, która stanowiła zdaniem A. R. w W. aktualną wartość nieruchomości. Opłata w nowej wysokości miała obowiązywać od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym niniejsze wypowiedzenie zostało dokonane. Wskazano, iż opłata za rok 2011 i lata następne winna być uiszczona w terminie do 31 marca każdego roku z góry.

B. W. zakwestionował ustalenie opłaty rocznej w nowej wysokości, czego konsekwencją jest sprawa o ustalenie opłaty o sygn. akt I C 1153/14, która toczy się przed Sądem Rejonowym w Legionowie I Wydział Cywilny. Jednocześnie uiszczył za lata 2012 i 2013 opłatę za użytkowanie wieczyste w dotychczas obowiązującej wysokości, tzn. 7.719,21 zł za każdy rok (dowód: pismo z dnia 17 grudnia 2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 5-6, de facto okoliczności bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokument prywatny w postaci pisma z dnia 17 grudnia 2010 r., któremu Sąd dał wiarę na okoliczności określone dyspozycją art. 245 k.p.c., przy czym żadna ze stron nie kwestionowała jego prawdziwości i autentyczności, ani nie wzbudziły one wątpliwości Sądu co do czasu i miejsca ich powstania. Podstawę poczynienia ustaleń faktycznych stanowiły przede wszystkim niekwestionowane twierdzenia stron. Podkreślić bowiem należy, iż w niniejszej sprawie stan faktyczny był bezsporny. Strony pozostawały w sporze jedynie co do zasadności roszczenia.

Sąd postanowieniem z dnia 6 czerwca 2016 r. oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości na okoliczność wysokości opłaty rocznej. W ocenie Sądu roszczenie powódki podlegało w niniejszej sprawie oddaleniu jako niezasadne, o czym poniżej. W związku z powyższym przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego zmierzałoby jedynie do niezasadnego przedłużenia postępowania.

Natomiast postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2016 r. oraz postanowieniem z dnia 6 czerwca 2016 r. Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania (k.32, k. 53). Wskazać należy, iż zgodnie z art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. Sąd może zawiesić postępowanie z urzędu jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Wydanie postanowienia o zawieszeniu powinno nastąpić nie tylko wówczas, gdy przemawiają za tym względy celowości i interes strony, ale i występuje stosunek prejudycjalności. Oznacza to, że orzeczenie, które ma zapaść w innej sprawie powinno stanowić przedsąd dla rozpoznawanej sprawy, a jego treść, pośrednio poprzez powagę rzeczy osądzonej, kształtować treść rozstrzygnięcia (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 listopada 2012 r., wydanym w sprawie III CSK 42/12). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie o sygn. akt V CK 407/05 (LEX nr 462935) również wskazał, iż podstawa do zawieszenia postępowania z art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. zachodzi, gdy rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Zależność ta musi być tego rodzaju, że orzeczenie, które ma zapaść w innym postępowaniu cywilnym, będzie prejudykatem, czyli podstawą rozstrzygnięcia sprawy, w której ma być zawieszona postępowanie. Podkreśla się, iż zależność prejudycjalna postępowania cywilnego od wyniku innego postępowania występuje wtedy, gdy kwestia będąca lub mająca być przedmiotem innego postępowania stanowi element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sprawy w postępowaniu cywilnym. Oznacza to, że nie jest możliwe rozstrzygnięcie sprawy w toczącym się postępowaniu cywilnym bez wcześniejszego rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnych (zob. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2006 r. w sprawie o sygn. akt III APz 11/06, LEX nr 217091).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie miał na wprawdzie na uwadze załączone przez powódkę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Warszawie w przedmiocie zawieszenia postępowania. Niemniej jednak nie przychylił się do tak ukształtowanej linii orzeczniczej. Rozstrzygnięcie w sprawie I C 1153/14 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Legionowie skutkować będzie ustaleniem wysokości spornej opłaty za użytkowanie wieczyste, czego konsekwencją będzie wymagalność żądania zapłaty opłaty w wysokości przekraczającej dotychczasową jej wysokość. Stanowczo należy zatem stwierdzić, że nie jest prejudykat w niniejszej sprawie, lecz otwarcie możliwości żądania zapłaty. Nadto, zważyć należy, iż art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. odnosi się do fakultatywnej, a nie obligatoryjnej przesłanki zawieszenia postępowania. Natomiast w ocenie Sądu rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie było uzależnione od wyniku postępowania toczącego się pod sygn. akt I C 1153/14 przed Sądem Rejonowym w Legionowie I Wydział Cywilny, którego przedmiotem jest ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Zgodnie bowiem z art. 316 § 1 k.p.c. Sąd wydając wyrok ma obowiązek brać pod uwagę okoliczności istniejące w chwili zamknięcia rozprawy. Dlatego też zawieszenie postępowania nie było celowe, w szczególności, iż roszczenie powódki podlegało oddaleniu ze wskazanej poniżej przyczyny.

Sąd zważył, co następuje -

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie podkreślić należy, iż użytkowanie wieczyste stanowi prawo na rzeczy cudzej, dlatego też uzasadniona jest jego odpłatność. Opłata roczna jest immanentnie związana z konstrukcją użytkowania wieczystego i stanowi jej obligatoryjny element, jako że strony umowy użytkowania wieczystego nie mają możliwości wyłączenia jej w drodze czynności prawnej, ustalenia jej wysokości według innych zasad niż wskazane w ustawie czy zmiany jej w innym trybie niż ustawowy. Zmiana tejże opłaty jest procesem inicjowanym przez czynność prawną wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, zawierającą jednocześnie ofertę nowej wysokości opłaty. Wypowiedzenie jest oświadczeniem prawnokształtującym, albowiem jego celem jest zmiana treści stosunku co do wysokości świadczenia opłaty rocznej.

Do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste odnosi się art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t., dalej jako „u.g.n.”), który stanowi, iż właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W art. 78 ust. 2 u.g.n. postanowiono z kolei, iż użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio (art. 78 ust. 4 u.g.n.). Natomiast zgodnie z art. 80 ust. 2 u.g.n. od orzeczenia kolegium 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.

B. W. będący pozwanym w niniejszej sprawie złożył do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, a następnie wniósł sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. W związku z powyższym przed Sądem Rejonowym w Legionowie I Wydział Cywilny toczy się pod sygn. akt I C 1153/14 sprawa o ustalenie opłaty. Wskazać należy w ślad za Sądem Najwyższym, iż orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie o sygn. akt III CZ 29/13, LEX nr 1360262). W związku z powyższym, tak jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie o sygn. akt V CSK 147/05 (LEX nr 667526), ustalona przez sąd opłata roczna z tytułu użytkowania staje się wymagalna, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, po uprawomocnieniu się wyroku. Sąd Najwyższy w przytoczonym wyroku podkreślił, iż wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, o którym stanowi art. 78 ust. 1 u.g.n., nie stanowi źródła powstania prawa do podwyższonej opłaty. Jest nim dopiero przyjęcie przez użytkownika wieczystego oferty nowej jej wysokości, a w razie jej nieprzyjęcia - prawomocne orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego lub wyrok sądu, ustalające nową wysokość opłaty. Wyrok ten ma charakter konstytutywny. Skutek *ex tunc* zobowiązania powstałego w wyniku tego wyroku obejmuje tylko "uzupełnienie" wysokości świadczenia z tego zobowiązania za okres sprzed wydania wyroku. Nie obejmuje natomiast wstecznej terminowości spełnienia świadczenia. Tak też przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 37/05 (LEX nr 150279) oraz w wyroku z dnia 26 października 2005 r. w sprawie o sygn. akt V CK 276/05 (LEX nr 398449).

Wymaga wskazania, iż zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Mając na uwadze przytoczone poglądy judykatury, należało uznać, iż w chwili zamknięcia rozprawy roszczenie powódki nie było jeszcze wymagalne. Dopiero bowiem z chwilą uprawomocnienia wyroku mającego zapaść w sprawie o sygn. akt I C 1153/14, nastąpi stan wymagalności tego roszczenia, oddziałującej na zakres uwzględnienia zgłoszonego przez powódkę żądania zapłaty. W konsekwencji podniesiony przez pozwanego zarzut przedwczesności powództwa Sąd uznał za zasadny.

Reasumując, zdaniem Sądu, roszczenie o zasądzenie kwoty 129.660,78 zł było niezasadne, albowiem nie stało się wymagalne w toku procesu. Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo.