

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 sierpnia 2015 roku powód - Miasto Ł. - Urząd Miasta Ł. wniósł o zasądzenie spółki z o.o. (...) z siedzibą w Ł. kwoty 84.003,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania sądowego. Miasto Ł. wywodziło swoje roszczenie z faktu wieczystego użytkowania przez pozwane przedsiębiorstwo nieruchomości pozostającej własnością powoda, położonej przy ulicy (...) oraz zaniechania uiszczenia z tego tytułu opłaty należnej za 2014 r, a wymagalnej w dniu 31 marca każdego roku.

(Pozew, k. 2- 4)

W dniu 22 września 2015 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

(Nakaz zapłaty, k. 15)

W sprzeciwie od powyższego nakazu pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości kwestionując wysokość opłaty i wskazując na nieprawidłowości w toku ustalania jej wymiaru z roku 2004 wobec swoich poprzedników prawnych. Wskazano, że kwestia tego, do jakiego podmiotu skierowano wypowiedzenie wysokości płaty dotychczasowej i jej ustalenia na 168.006,20 zł (przedmiotem pozwu jest połowa opłaty, z uwzględnieniem bonifikaty) jest przedmiotem procesu w sprawie II C 1371/12 o zapłatę.

(Sprzeciw, k. 20- 23)

W odpowiedzi na sprzeciw, strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu. Miasto Ł. wniosło przy tym o zawieszenie prowadzonego postępowania do czasu zakończenia postępowania prowadzonego przed Sądem Okręgowym w Łodzi, pod sygn.

II C 581/15, a dotyczącego ustalenia wysokości opłaty rocznej od roku 2011 ( od 20212).

(Odpowiedź na sprzeciw, k. 42 i 43)

Ponadto pozwami z dnia 10 sierpnia 2015 r. i 19 maja 2017 r. Miasto Ł.- Urząd Miasta Ł. wniosło o zasądzenie od spółki z o.o. (...) z siedzibą w Ł. kwot po 84.003,10 zł z ustawowymi odsetkami, odpowiednio, od dnia 1 kwietnia 2015 r. i od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania sądowego, tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste przez pozwane przedsiębiorstwo tej samej nieruchomości pozostającej własnością powoda za lata 2015 i 2016.

(Pozwy k. 2- 4 z załączonych akt o sygn. II C 1360/15 i k. 3- 5 z załączonych akt o sygn. I C 920/17)

Także w dwóch kolejnych sprawach po wydaniu nakazów zapłaty, strona pozwana wniosła w sprzeciwach o oddalenie powództw podnosząc argumenty jak w sprawie pierwszej, a powodowe Miasto Ł. podtrzymało żądania wnosząc o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia kwestii skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste , to jest zakończenia sprawy II C 581/15.

Postępowania we wszystkich trzech sprawach zostały zawieszono do czasu prawomocnego zakończenia sprawy prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Łodzi pod sygn. akt II C 581/15.

(Postanowienie, k. 67)

Następnie, po prawomocnym zakończeniu postępowania w sprawie II C 581/15, Sąd podjął zawieszono postępowanie w połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawach. (postanowienie k. 104)

Po połączeniu w/w postępowań do wspólnego rozpoznania, na rozprawie

w dniu 28 kwietnia 2021 r. strona powodowa, mimo zakończenia sprawy o ustalenie wysokości opłaty obwiązującej od roku 2012, popierała powództwa w połączonych sprawach, za lata 2014-2016, w dotychczasowej wysokości po 84.003,10 zł naliczone od wszystkich czterech działek informując, że strona pozwana wezwana została do uiszczenia różnicy, ale nie upłynął jeszcze określony w wezwaniu termin, a decyzja o ewentualnym rozszerzeniu powództwa lub wystąpieniu z odrębnym pozwem podjęta zostanie w późniejszym terminie. Wskazano, że zgodnie z prawomocnym wyrokiem z 9 października 2018 roku, opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości w zakresie 3 działek objętych bonifikatą z tytułu wpisu do rejestru zabytków powinna wynosić kwotę 86.099,19 zł, zaś od pozostałej, czwartej działki powinna wynosić kwotę 311.000,00 zł.

Strona pozwana podtrzymała stanowisko, iż podnoszony przez nią błąd zaistniały przy wypowiedzeniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w 2004 r. implikuje dalsze wątpliwości wobec poprawności kolejnych wypowiedzeń w późniejszych datach.

(pismo k. 127, E- protokół Re- Court od 00:01:04 do 00:04:54, k. 139)

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonych przy ul. (...) w Ł. stanowiących działki (...). Nieruchomość wpisana została do rejestru zabytków.

Trzy z wymienionych działek o nr (...) objęte są obecnie księgą wieczystą nr KW (...).

Czwarta działka, numer (...), objęta jest obecnie księgą o nr (...). Nieruchomość ta powstała przez odłączenie działki ewidencyjnej nr (...) z księgi wieczystej o nr KW (...).

Pismem z dnia 27 lipca 2011 roku Miasto Ł. dokonało wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości jako całości ustalając ją na kwotę 755.873,07 zł. Zasadność ustalenia opłaty w tej wysokości stała się przedmiotem procesu między Miastem Ł. a poprzednikiem prawnym pozwanego w sprawie II C 581/15 przed Sądem Okręgowym w Łodzi. (kopia pisma k. 61)

W latach 2015, 2015 i 2016 użytkownikiem wieczystym wszystkich czterech działek była pozwana spółka z o.o. (...), która nabyła je 24 września 2013 roku od spółki (...) sp. jawnej. Działkę nr (...) pozwana przeniosła na inny podmiot (...) Sp. z o.o.), ale dopiero w dniu 24 lipca 2018 roku.

(kopia aktu notarialnego k. 44, wydruk e-KW nr KW (...), k. 39- 67 z załączonych akt o sygn. I C 920/17; pismo, k. 50 i 51, wydruk e-KW nr KW (...) załączony do akt sprawy)

Spółka (...) w dniu 25 lutego 2014 r. wystąpiła do Urzędu Miasta Ł. o bonifikatę z tytułu wpisu nieruchomości przy ul. (...) w Ł. obejmującej działki o nr (...) do rejestru zabytków. Jednocześnie poinformowano, że działka (...) odłączona zostanie do innej księgi, zatem dotychczasowa (...) obejmować będzie działki (...) wpisane do rejestru zabytków. (Wniosek, k. 58)

Urząd Miasta Ł. pismem z dnia 17 czerwca 2014 r. udzielił 50% bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu wpisu nieruchomości obejmującej działki o nr (...) do rejestru zabytków (teren dawnej fabryki Towarzystwa Akcyjnego (...) i bawełnianych M. S.). Bonifikata dotyczy opłat począwszy od 2014 roku.

(Pismo- oświadczenie, k. 59 i 60)

Urząd Miasta Ł. pismem z dnia 19 marca 2015 r. poinformował pozwaną spółkę o wymiarze opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu przy ul. (...) w Ł., określając ją, z uwzględnieniem bonifikaty, na kwotę 377.936,54 zł rocznie to jest kwotę uwzględniającą udzielenie 50% bonifikaty dotyczącej działek (...). Należność za dwa lata - 2014 i 2015 - określono w konsekwencji na sumę 755.873,07 zł.

(Pismo, k. 50 i 51)

W odpowiedzi na to (...) sp. z o.o. w Ł. zajęła w dniu 1 kwietnia 2015 r. stanowisko, iż brak jest podstaw do ustalenia opłaty rocznej na kwotę 377.936,54 zł. Wskazano przy tym na zawisły spór sądowy w przedmiocie prawidłowości aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości dokonanej w 2011 r. (Pismo, k. 52- 55)

Wobec powyższego Miasto Ł. wskazało, iż mimo zakwestionowania wypowiedzenia i ustalenia nowej wysokości opłaty, strona nie jest zwolniona z obowiązku uiszczania opłaty w dotychczasowej wysokości, to jest, przy uwzględnieniu bonifikaty, kwoty 84.006,20 zł rocznie. (pismo k. 56)

Wyrokiem z dnia 9 października 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II C 581/15 z powództwa poprzelnika prawnego strony pozwanej w niniejszej sprawie - (...) sp. j. w J. przeciwko Miastu Ł. Sąd Okręgowy w Łodzi ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste stanowiącej własność Gminy Ł. nieruchomości przy ul. (...) składającej się z działek o nr (...) na kwotę 484.050 zł, jako obowiązującą od stycznia 2012 r..

W dacie wydania wyroku nieukończono było jeszcze postępowanie dotyczące poprzedniej aktualizacji z roku 2004, kiedy to opłatę ustalono na 168.000 zł.

Wyrok z dnia 9 października 2018 r. jest prawomocny. Apelację od powyższego orzeczenia wyrokiem w sprawie I ACa 182/19 z dnia 11 lutego 2020 roku oddalono.

(Wyrok, k. 108 i 109, fragment uzasadnienia k. 113, wyrok z uzasadnieniem k. 120)

Poprzednie wypowiedzenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości miało miejsce 20 grudnia 2004 roku. Opłatę ustalono wówczas na kwotę 168.006,20 zł. Postępowanie o ustalenie, że wypowiedzenie było niezasadne lub zasadne, ale z ustaleniem opłaty w innej wysokości, nie toczyło się (sprzeciw zastępujący pozew został zwrócony). Jednakże, jak ustalił Sąd Najwyższy ( uzasadnienie wyroku z 6 listopada 2014 roku w sprawie II CSK 90/14), rozpoznając kasację od wyroku SA w Łodzi z dnia 26 września 2013 roku I ACa 464/13 oddalającego apelację w sprawie SO w Łodzi II C 1371/12 z powództwa Miasta Ł. przeciwko (...) sp. jawna o zapłatę opłaty rocznej za rok 2011, wypowiedzenie to nie było skuteczne jako skierowane do niewłaściwego podmiotu. Opłata przed tym wypowiedzeniem wynosiła dla omawianej nieruchomości 12.637,62 zł.

( kopia wyroku SN k. 26)

Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Ł. nie uiściło opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) za lata 2014, 2015 i 2016.

(Rozliczenie zadłużenia, k. 8; monit, k. 9; pismo, k. 10; rozliczenie zadłużenia, k. 8 z załączonych akt o sygn. II C 1360/15; monit, k. 9 z załączonych akt o sygn. II C 1360/15; pismo, k. 10 z załączonych akt o sygn. II C 1360/15;

pismo, k. 7 i 8 z załączonych akt o sygn. I C 920/17; monit, k. 10 z załączonych akt o sygn. I C 920/17; rozliczenie zadłużenia, k. 11 z załączonych akt o sygn. I C 920/17)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o przywołany materiał dowodowy w postaci dokumentów, którego wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. Podnoszona przez stronę okoliczność zbycia działki ewidencyjnej nr (...) na podstawie umowy z dnia 24 sierpnia 2018 r. nie ma znaczenia dla sprawy. Wskazana czynność miała bowiem miejsce w czasie późniejszym niż lata, za które powód dochodzi opłat rocznych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest usprawiedliwione co do zasady i co do wysokości, z wyjątkiem części odsetek. Rozstrzygając o żądaniach pozwów w połączonych sprawach Sąd zastosował przepisy art. 238 k.c. oraz art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Z przywołanego przepisu wynika, że każdorazowy użytkownik wieczysty jest obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego i trzeba je spełniać okresowo, przy czym w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie w wysokości zaktualizowanej (vide: E. Gniewek, K.c. Komentarz; źródło: LEX).

Przywołana norma koresponduje z art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990) zgodnie z którym za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne (ust. 1). Z kolei opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok (ust. 4 zd. 1).

Jak wyżej ustalono, strona pozwana, w objętym łącznie powództwami okresie, pozostawała użytkownikiem wieczystym gruntów – czterech działek o nr (...). Prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) pozwana przeniosła na inny podmiot ( (...) Sp. z o.o.) dopiero w dniu 24 lipca 2018 roku, a więc w czasie późniejszym niż objęty rozpoznawanymi powództwami. Do wysokości opłaty i obowiązku jej uiszczania nie ma przy tym znaczenia podział nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym i odłączenie jej części do innej księgi (tak też SN w uzasadnieniu wyroku z 18.10.2017 r. II CSK 53/17, OSNC 2018/9/89), stąd też bez znaczenia dla rozstrzygnięcia ma fakt wcześniejszego odłączenia działki (...) z pierwotnej księgi, jeśli działka ta pozostawała w użytkowaniu wieczystym pozwanej.

Skoro pozwana była w okresie objętym pozwami użytkownikiem wieczystym nieruchomości, winna z tego tytułu uiszczać corocznie opłatę.

Opłata ta, od stycznia roku 2012 wynosiła, co wiążąco dla stron (następcy) i Sądu rozstrzygającego niniejszą sprawę, ustalił Sąd Okręgowy w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 9 października 2018 roku w sprawie II C 581/15, 484.050 zł (art. 365 i 366 k.p.c.). Na doniosłość tego ustalenia nie wpływa w jakikolwiek sposób nieskuteczność wcześniejszego wypowiedzenia z grudnia 2004 roku, które stało się przedmiotem przesłankowej oceny Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 90/14. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest tym ustaleniem Sądu Najwyższego jednak związany, na zasadzie art. 365 par. 1 k.p.c.. Skutkiem tego związanie jest przyjęcie, że opłata przed rokiem 2012, wynosiła nie 168.006,20 zł, a 12.637,62 zł rocznie. W sprawie nie wykazano, by między rokiem 2004 a 2011 doszło do kolejnej zmiany wysokości tej opłaty. Sąd przyjął zatem, że opłata roczna do końca roku 2011 r. wynosiła 12.637,62 zł rocznie, natomiast od stycznia roku 2012 - 484.050 zł, licząc dla wszystkich czterech wymienianych powyżej działek.

Ponieważ jednak trzy z czterech działek objęte zostały 50% bonifikatą z racji wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, uprawniony był sposób naliczania opłaty z uwzględnieniem tej bonifikaty przedstawiony przez stronę powodową, opierający się na stosunkowym podziale opłaty do powierzchni trzech działek objętych bonifikatą i powierzchni czwartej nią nie objętej.

Stosownie do tego wyliczenia, pozwana spółka za lata 2014-2016, uiszczać powinna z tytułu opłaty rocznej, od czterech działek kwoty po 397.961,82 zł rocznie, jak to wynika z wyliczenia przedstawionego na k. 128 akt sprawy, w tym po 86.088,19 zł od działek (...) [(484.050 zł : 23.458 m<sup>2</sup>) x 8344 m<sup>2</sup>] x 50%, a od działki (...) po 311.873,63 zł.

Ponieważ jednak powód żąda kwot niższych (powództwa nie zostały ostatecznie rozszerzone), roszczenia co do należności głównych z wszystkich trzech pozwów należało uwzględnić w całości.

Powództwa oddalone natomiast zostały częściowo w zakresie żądań odsetkowych. Strona powodowa żądała odsetek od dnia 1 kwietnia każdego, kolejnego roku, za który domagała się opłaty rocznej.

Zgodnie z przepisem art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami złożenie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. Skoro użytkownik wieczysty, w razie zakwestionowania wysokości nowo ustalonej opłaty, do czasu uprawomocnienia się wyroku ta kwestie rozstrzygającego, ma obowiązek uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości, tym samym nie popada w opóźnienie z zapłatą opłaty w nowej, wyższej wysokości. W ocenie Sądu, obowiązek wyrównania opłaty do wysokości ustalonej wyrokiem, nie zatem dotyczy odsetek za opóźnienie naliczanych od 1 kwietnia każdego kolejnego roku od kwoty ostatecznie ustalonej opłaty. Dlatego też w wyroku odsetki za opóźnienie zasądzono od daty wymagalności opłaty za dany rok ale naliczane od opłaty dotychczasowej obowiązującej jeszcze przed rokiem 2004, czyli w wysokości 12.637,62 ( a to wobec nieskuteczności wypowiedzenia z roku 2004), a od reszty dochodzonych kwot dopiero od dnia uprawomocnienia się wyroku z dnia 9 października 2018 roku, to jest od oddalenia apelacji od tego orzeczenia. Wyrok w części odsetek uzupełniono następnie o naliczane od kwot po 12.637,62 zł od uprawomocnienia się wyroku z 9 października 2018 roku do dnia zapłaty., bowiem w tej części rozstrzygnięcia pierwotnie, przez przeoczenie, nie zawarto.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Koszty skalkulowane zostały od każdej z połączonych spraw osobno. Na koszty poniesione przez wygrywającego w całości powoda złożyły się opłaty od pozwu (4.201 zł) i wynagrodzenia pełnomocnika (3.600 zł)

.....

SSO Dorota Liczberska- Dębska

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć stronie pozwanej przez jej pełnomocnika