

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 769/13 z powództwa Miasta Ł. przeciwko T. T. o zapłatę

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 38.292,66 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.579,00 złotych tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że T. T. od dnia 15 grudnia 2004 roku do dnia 21 października 2010 roku był użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...), o powierzchni 0,6975 ha, będącej najpierw własnością Skarbu Państwa, a następnie Miasta Ł. Pismem z dnia 31 stycznia 2005 roku Prezydent Miasta Ł. ustalił opłatę z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 9.730,13 złotych. Prezydent Miasta Ł. pismem z dnia 21 listopada 2008 roku wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...) w kwocie 9.730,13 złotych i ustalił nową w kwocie 38.679,86 złotych począwszy do dnia 1 stycznia 2009 roku. T. T. w dniu 19 grudnia 2008 roku złożył wniosek do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości. Orzeczeniem SKO (...) z dnia 20 lipca 2009 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze obniżyło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł., przy ulicy (...), ustaloną pismem z dnia 21 listopada 2008 roku do kwoty 30.736 złotych. Od orzeczenia SKO T. T. w dniu 17 sierpnia 2009 roku wniósł sprzeciw do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi. W piśmie z dnia 16 września 2010 roku pełnomocnik T. T. w sprawie II C 743/09 poinformował, że powód zakupił nieruchomość przy ulicy (...). W piśmie z dnia 25 sierpnia 2011 roku pełnomocnik T. T. w sprawie II C 743/09 wniósł o umorzenie postępowania z uwagi na bezprzedmiotowość wniosku. Miasto Ł. wyraziło zgodę na umorzenie postępowania. Postanowieniem z dnia 10 maja 2012 roku, w sprawie o sygn. akt II C 743/09, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi II Wydział Cywilny umorzył postępowanie z uwagi na to, że wydane orzeczenie stało się bezprzedmiotowe wobec zakupu przedmiotowej działki przez pozwanego. Postanowienie uprawomocniło się od dnia 01 czerwca 2010 roku. W drodze umowy sprzedaży sporządzonej aktem notarialnym dnia 21 października 2010 roku przed notariuszem G. R. w Kancelarii Notarialnej w Ł. za numerem Repertorium A 5418/2010 T. T. nabył od Miasta Ł. działkę gruntu numer (...) położoną w Ł., przy ulicy (...) o powierzchni 0,6975 ha. Pismem z dnia 25 czerwca 2013 roku powód wezwał pozwanego do uregulowania zaległości w kwocie 44.204,54 złotych na którą składały się: należność główna w wysokości 31.049,86 zł, skapitalizowane odsetki ustawowe w kwocie 13.148,98 złotych, koszty wystawienia monitu w kwocie 5.70 złotych w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Powód dokonał rozliczenia na dzień 19 sierpnia 2013 roku, w którym ustalił opłatę za rok 2010 w kwocie 31.049,86 złotych tytułem należności głównej oraz odsetki w wysokości 13.679,81 złotych. Pozwany w 2010 roku nie zapłacił powodowi żadnej kwoty opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części. Pozwany w 2010 roku nie uregulował żadnej kwoty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Skoro orzeczenie SKO na skutek sprzeciwu straciło moc, a wniosek użytkownika wieczystego zastępuje pozew, to jego prawomocny zwrot czy umorzenie postępowania skutkuje tym, że taki wniosek, który zastępował pozew, nie wywołuje żadnych skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Z tego względu obowiązuje opłata w wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu, gdyż opisany wyżej sposób zakończenia postępowania sądowego nie doprowadził do wydania orzeczenia przez sąd powszechny, w którym określona została wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Złożenie wniosku o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty jest nieuzasadnione albo uzasadnione w innej wysokości i rozpoznawanie wniosku w trybie administracyjnym przez Samorządowe

Kolegium Odwoławcze, a następnie wniesienie sprzeciwu od orzeczenia SKO i przeniesienie sporu na drogę procesu cywilnego, ostatecznie zakończonym umorzeniem postępowania postanowieniem z dnia 20 maja 2012 roku skutkowało czasowym wstrzymaniem wymagalności roszczenia w zakresie przewyższającym dotychczasową wysokość opłaty, a więc obowiązek uiszczania opłaty w dotychczasowej wysokości cały czas istniał. Wynikający z przepisów art. 78 ust. 2 i 80 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek uiszczania opłaty w dotychczasowej wysokości, w czasie trwania postępowania, najpierw w trybie administracyjnym, a ewentualnie potem przed sądem powszechnym uzasadnia wniosek, że do czasu zakończenia tych postępowań, opłata w wysokości przewyższającej dotychczasową stawkę nie jest zobowiązaniem wymagalnym. O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części, w zakresie pkt. 1 i 3 wyroku. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 78, 79 i 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nie uznanie ustawowych skutków prawidłowego wniesienia sprzeciwu od orzeczenia SKO do Sądu, bezpodstawne uznanie, że należna jest opłata w wysokości wyższej zgodnie z wypowiedzeniem Prezydenta Miasta Ł. z dnia 21 listopada 2008 roku i zasądzenie nakazem zapłaty kwoty 38.292,66 złotych z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste na rzecz powoda, w sytuacji, gdy pozew nie został cofnięty i wywołuje wszystkie skutki procesowe, które ustawa o gospodarce nieruchomościami wiąże z wniesieniem sprzeciwu;

- art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia przez Sąd zebranego materiału dowodowego, a w szczególności przez brak analizy prawnej zarzutów pozwanego, opartych na złożonym do akt sprawy materiale dowodowym, także nieuwzględnieniu wiążącego dla Sądu orzekającego postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 2 października 2012 roku w sprawie o sygn. akt III Cz 1432/12;

- art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c. przez nieuwzględnienie przez Sąd orzekający postanowienia w sprawie o sygn. akt III CZ 1432/12 Sądu Okręgowego w Łodzi, mimo związania Sądu orzekającego w tym postępowaniu;

- art. 328 § 2 k.p.c. przez brak uzasadnienia, dlaczego odmówił wiarygodności i mocy dowodowej prawomocnym orzeczeniom sądów, stanowiącym prejudykat w niniejszej sprawie, którymi był związany;

- art. 355 k.p.c. przez jego niezastosowanie;

- art. 203 § 2 k.p.c. przez jego zastosowanie;

- art. 192 k.p.c. przez jego niezastosowanie to jest nieuwzględnienie skutków materialnych i procesowych skutecznego wniesienia (doręczenia pozwanemu) powództwa.

W konkluzji skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku we wskazanym wyżej zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku we wskazanym wyżej zakresie oraz uwzględnienie apelacji w całości i o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje (apelacja wraz z załącznikiem – k. 101-108).

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie jako oczywiście bezzasadnej oraz bezpodstawnej oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych (odpowiedź na apelację – k. 114-116).

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 listopada 2014 roku pełnomocnik pozwanego poparł apelację i wniósł o zasądzenie kosztów (protokół rozprawy apelacyjnej – k. 127).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Skarżący przede wszystkim niezasadnie zarzuca Sądowi I Instancji naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy w pełni podziela bowiem w tej kwestii stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 7 stycznia 2010 roku

wydanym w sprawie o sygn. akt II UK 148/09 opubl. w LEX nr 577847, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia. A to dlatego, że sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia z natury rzeczy nie ma wpływu na wynik sprawy, jako że uzasadnienie wyraża jedynie motywy wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Taka sytuacja w realiach niniejszej sprawy nie ma zaś miejsca. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia przedłożone przez Sąd Rejonowy spełniają bowiem funkcję przypisaną przez ustawę temu dokumentowi sprawozdawczemu, umożliwiając odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia. Zarzut wyprowadzony w tym względzie w apelacji nie mógł zatem doprowadzić do podważenia prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia. Tym bardziej zważywszy, że z pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia nie wynika, aby Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności prawomocnym orzeczeniom sądów. Sąd I Instancji wskazał bowiem jedynie, że orzeczenia te nie mają w niniejszej sprawie takiego znaczenia, jakie nadaje im skarżący.

Sąd Okręgowy podziela również i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny.

Wbrew zapatrywaniom apelującego Sąd I Instancji dokonał bowiem prawidłowej, gdyż odpowiadającej dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne. Swoje stanowisko nadto przekonująco i wyczerpująco uzasadnił. Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wywodu Sądu I Instancji, którego argumentację Sąd Okręgowy w podziela, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do stanowiska apelacji.

Uzasadnienie szczegółowo powyżej zreferowanych zarzutów apelacji, prowadzi do wniosku, że skarżący koncentruje się na zwalczaniu dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny prawnej faktów ustalonych w toku postępowania, nie kwestionując w istocie prawidłowości poczynionych ustaleń. Tak jest również, gdy apelujący przypisuje Sądowi I Instancji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w kontekście wniosków wypowiedzianych w przedmiocie zasadności żądania pozwu.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy podzielił podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku i przyjął ją za własną. Natomiast argumenty skarżącego rozważył w aspekcie zastosowania norm prawa materialnego i procesowego do ujawnionych okoliczności sprawy.

Uzasadnienie szczegółowo przedstawionych wyżej zarzutów sformułowanych w treści apelacji, opiera się w istocie na określonym założeniu skarżącego, co do braku podstaw do żądania przez stronę powodową zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2010.

Otóż skarżący wyraża zapatrywanie, że wskutek złożenia przez niego wniosku w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t. ), a następnie wniesienia przez niego sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz prawomocnego umorzenia postępowania w sprawie o sygn. akt II C 743/09 toczącej się z powództwa T. T. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł. o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nie zachodzą podstawy do żądania od niego opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2010, w tym w wysokości wynikającej z wypowiedzenia z dnia 21 listopada 2008 roku.

Stanowisko to jednak nie zasługuje na aprobatę.

Rację ma wprawdzie skarżący, że w pisemnych motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy niezasadnie przyjął, że przyczyną umorzenia postępowania sprawie o sygn. akt II C 743/09 było cofnięcie pozwu przez T. T.. Choć zaznaczyć trzeba, że Sąd ten jednocześnie prawidłowo ustalił, że w sprawie tej doszło do umorzenia postępowania z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Niemniej jednak uchybienie to nie ma w niniejszym postępowaniu takiego znaczenia jakie nadaje mu skarżący.

Przede wszystkim uwzględnić trzeba, że pozwany w 2010 roku nie uregulował żadnej kwoty opłaty, mimo że złożenie wniosku w trybie art. 78 ust. 2 przedmiotowej ustawy nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat w dotychczasowej wysokości (art. 78 ust. 4 cytowanej ustawy). Zważyć zaś należy, że działkę gruntu numer (...) nabył on od Miasta Ł. dopiero w dniu 21 października 2010 roku. Już z tej przyczyny chybnym jest zatem stanowisko apelacji, że pozew podlegać winien oddaleniu w całości.

Nie sposób jednak również podzielić wyводу apelacji także i w pozostałym zakresie, odnoszącym się do kwestii wypowiedzeniu z dnia 21 listopada 2008 roku. W realiach niniejszej sprawy nie można bowiem w pierwszej kolejności tracić z pola widzenia, że tryb postępowania administracyjnego jest konieczny, warunkuje dopuszczalność drogi sądowej, ale jednocześnie wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego niweluje wyniki tego postępowania, czasowo powracając do stanu na dzień złożenia wniosku w trybie art. 78 ust. 2 ustawy o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. To ten wniosek, a nie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępuje pozew, choć faktycznie postępowanie inicjuje sprzeciw. W myśl art. 80 ust. 3 w razie wniesienia w terminie sprzeciwu od orzeczenia SKO, orzeczenie to traci moc, nawet, gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Konstrukcja przewidziana w art. 78 przedmiotowej ustawy nakazuje wprawdzie zgodzić się ze skarżącym odnośnie charakteru wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty. Nie oznacza to jednak, że wnioski wyprowadzone takiego stanu rzeczy przez skarżącego w tej sprawie są prawidłowe. Faktycznie optymalną w tym zakresie sytuacją jest sytuacja, w której użytkownik akceptuje wysokość opłaty wprost lub w sposób milczący bądź też zachodzi sytuacja opisana w art. 79 ust. 4, 5 8. Nie oznacza to jednak, że inaczej traktować należy sytuację zaistniałą w niniejszej sprawie. Użytkownik wieczysty może bowiem zaakceptować wysokość opłaty wprost lub też milcząco, czego wyrazem jest rezygnacja ze złożenia wniosku. Ustawodawca, mocą art. 78 ust. 2 rzeczony ustawy, wyposaża go jednak również u w prawo do tego, aby żądać skontrolowania zasadności dokonanego wypowiedzenia w pierwszej kolejności na drodze administracyjnej, ostatecznie również na drodze sądowej. Swoją aktywnością użytkownik może zatem doprowadzić do tego, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze bądź też sąd powszechny zweryfikuje wysokość owej opłaty i, jeśli uzna, że opłata faktycznie jest za wysoka, ustali jej nową wysokość, a w przeciwnym razie wniosek lub pozew oddali. Jeśli zatem wniosek użytkownika zastępuje pozew, a zainicjowane przez niego postępowanie nie doprowadzi do wydania merytorycznego orzeczenia przez sąd powszechny, uznać należy, że obowiązuje opłata w wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu. Taki stan rzeczy oznacza bowiem, że aktywność użytkownika nie doprowadziła do wydania orzeczenia, w którym określona zostałaby inna niż wskazana w wypowiedzeniu wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Konstatacji tej nie zmienia akcentowana przez apelującego okoliczność, że powodem umorzenia postępowania w sprawie o sygn. akt II C 743/09 była jego bezprzedmiotowość, nie zaś cofnięcie pozwu. Przyjęta w ustawie o gospodarce nieruchomościami konstrukcja jednostronnego wypowiedzenia wysokości opłaty przez właściciela nieruchomości sprawia, że jakkolwiek wypowiedzenie to samo w sobie nie stanowi źródła powstania prawa do podwyższonej opłaty, to jednak bezczynność użytkownika wieczystego w chwili otrzymania wypowiedzenia jak i brak aktywności na etapie późniejszym np. doprowadzenie do zawieszenia postępowania i brak wniosku o jego podjęcie, czy też cofnięcie pozwu powoduje, że opłata w wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu staje się wiążąca. Nie sposób natomiast dopatrzeć się jakichkolwiek racjonalnych powodów, dla których stan zaistniały w niniejszej sprawie miały rodzić odmienne skutki. Zwłaszcza zważywszy, że jakkolwiek formalnie skarżący w sprawie o sygn. akt II C 743/09 istotnie nie cofnął pozwu, to jednak do umorzenia postępowania niewątpliwie doszło z jego inicjatywy i za jego zgodą. A skoro tak, skarżący nie może aktualnie skutecznie podnosić jakoby zaistniała w ten sposób zmiana treści umowy użytkowania wieczystego nastąpić miała wbrew jego woli, w tym w szczególności wskutek jednostronnego oświadczenia woli właściciela nieruchomości.

Ocena zasadności wywiezionej apelacji nie może nadto abstrahować od faktu, że, jak trafnie wskazał już Sąd Rejonowy, podzielenie stanowiska prezentowanego przez skarżącego prowadziło do nieakceptowalnego stanu rzeczy, umożliwiającego użytkownikowi wieczystemu możliwość niweczenia skutków praktycznie każdego kolejnego wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste, który to skutek nie znajduje jakiegokolwiek oparcia w przepisach przedmiotowej ustawy.

Reasumując, zarówno zatem konstrukcja prawna przyjęta przez ustawodawcę jak i względy logiki i racjonalności nakazują podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że jeżeli wskutek działania lub zaniechania użytkownika wieczystego nie dochodzi do wydania przez sąd orzeczenia merytorycznego, to zainicjowane pierwotnie przez użytkownika działania w kierunku obalenia podwyżki opłaty upadają i w rezultacie obowiązuje opłata w takiej wysokości, jaka wynika z wypowiedzenia dokonanego przez właściciela, które w takim stanie uznać należy za dokonane za akceptacją użytkownika wieczystego.

Powyższe prowadzi do wniosku, że, pomimo obszerności wywodów apelacji, skarżący nie zdołał przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez powoda w tym postępowaniu złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika powoda w osobie radcy prawnego, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t. ze zm.).