

Sygnatura akt XII C 1103/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 30 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Małecka

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Michalewska

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...)

przeciwko B. B., R. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 85.735,30 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset trzydzieści pięć złotych trzydzieści groszy);

II. w pozostałym zakresie postępowanie umarza;

III. koszty procesu rozdziela stosunkowo obciążając nimi powoda w 10% a pozwanych w 90% szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu, przy uwzględnieniu stawki wynagrodzenia pełnomocników stron na poziomie minimalnym.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 23 marca 2015 roku **powód Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...)** wniósł o zasądzenie od pozwanych B. B. i R. B. na swoją rzecz kwoty 392.580 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 130.860 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 130.860 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 130.860 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty

Nadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, z tym, że kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wyjaśnił, że jest właścicielem nieruchomości położonych w K. i oznaczonych jako działki (...), dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach odpowiednio (...) oraz (...). Pozwani są natomiast użytkownikami wieczystymi tych nieruchomości na podstawie umowy z dnia 8 sierpnia 2007 roku, Rep.(...). Powód podał, że pismem z dnia 28 listopada 2008 roku Starosta (...), działający w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział dotychczasową opłatę i zaproponował nową w łącznej wysokości za obie nieruchomości – 174.960 zł. Pozwani nie zaskarżyli wypowiedzenia, wobec czego opłata w tej wysokości zaczęła obowiązywać począwszy od 1 stycznia 2009 roku. Następnie powodowie w grudniu 2011 roku wypowiedzieli dotychczasową wysokość opłaty. W związku z tym, że Starosta (...) nie uwzględnił wypowiedzenia pozwanych i odmówił aktualizacji opłaty, pozwani złożyli wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego inicjując tym

samym postępowanie aktualizacyjne. Orzeczeniem z dnia 20 czerwca 2012 roku, sygn. akt (...) kolegium uwzględniło wnioski pozwanych i ustaliło wysokość opłaty za obie nieruchomości w łącznej kwocie 44.100 zł. W dalszej części powód wskazał, że nie zgadzając się z rozstrzygnięciem SKO złożył od niego sprzeciw do sądu powszechnego i obecnie sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Koszalinie pod sygn. akt (...). Powód podkreślił, że w związku z tym, że postępowanie zainicjowane przez pozwanych o obniżenie dotychczasowej opłaty się jeszcze nie zakończyło, pozwani zobowiązani są do uiszczania opłaty w wysokości ustalonej wypowiedzeniem z dnia 28 listopada 2008 roku. Natomiast skoro pozwani uiszczali opłatę w wysokości ustalonej orzeczeniem kolegium z dnia 20 czerwca 2012 roku (44.100 zł), zaległość za każdy rok wynosi 130.860 zł (174.960 zł – 44.100 zł = 130.860 zł).

W dniu 21 kwietnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu.

W ustawowym terminie, pismem z dnia 29 kwietnia 2015r., **pozwani B. B. i R. B.** złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty i zaskarżyli go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia procesu toczącego się przed Sądem Okręgowym w Koszalinie pod sygn. akt (...) oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu, według spisu kosztów (ewentualnie według norm). Pozwani wyjaśnili, że zaskarżyli wypowiedzenie wysokości opłaty z dnia 28 listopada 2008 roku i wyłącznie z przyczyn proceduralnych, zawinionych przez ich ówczesnego pełnomocnika, wypowiedzenie uprawomocniło się. Podkreślili, że mają świadomość tego, że skoro orzeczenie SKO utraciło moc, to nadal obowiązuje dotychczasowa wysokość opłat rocznych. Jednak ich zdaniem nie oznacza to, że w takiej wysokości mieli obowiązek uiszczać te opłaty. W latach objętych sporem, tj. 2012, 2013 i 2014 Starosta (...), jako organ właściwy w sprawie, wyraził zgodę na uiszczanie przez pozwanych opłat w wysokości zaliczkowej – po 44.100 zł rocznie, pozostawiając końcowe rozliczenie do czasu zakończenia postępowania sądowego toczącego się w sprawie wysokości tych opłat. Podobna zgoda została wyrażona również w 2015 rok. Pozwani zaznaczyli, że wszystkie opłaty w tej tymczasowej wysokości zostały uiszczone w obowiązujących terminach. Z uwagi zatem na powyższe uznali, że nie dali powodu do wytoczenia powództwa. Ponadto, pozwani zaznaczyli, że od 2012 roku co roku składają ponowne wnioski o aktualizacje opłat rocznych, dołączając każdorazowo nowe operaty szacunkowe. Podali również, że wezwanie do zapłaty z dnia 16 lutego 2015 roku pozostaje w sprzeczności z postanowieniem Starosty z dnia 9 lutego 2015 roku, a w poprzednich latach nie wystosowano do nich żadnych wezwań. Co więcej, w wezwaniu z dnia 16 lutego 2015 roku wskazano, że przyczyną wezwania jest brak rozstrzygnięcia procesu i zbliżający się termin przedawnienia należności za 2012 rok. Pozwani wyjaśnili również, że do czasu prawomocnego zakończenia postępowania przed Sądem Okręgowym w Koszalinie w sprawie(...) konieczne jest zawieszenie niniejszego postępowania.

W piśmie z dnia 3 czerwca 2015 roku powód podtrzymał w całości żądanie pozwu oraz wskazał, że istotnie pomiędzy stronami toczyła się korespondencja dotycząca prolongaty terminu, do którego pozwani zobowiązani byli do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co nie uchybia temu, że pozostałą część, objętą pozwem zobowiązani byli wnieść do dnia 31 marca danego roku kalendarzowego.

W piśmie procesowym z dnia 10 sierpnia 2015 roku powód cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 17.941,76 zł., wskazując że wpłacona przez pozwanych w dniu 18 czerwca 2015 roku w/w kwota została zarachowana na poczet należności głównej za poszczególne lata objęte pozwem, tj. 5.980,44 x 3 i o taką kwotę została pomniejszona należność główna. Jednocześnie powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kwoty 374.640 zł z ustawowymi odsetkami w następującej wysokości:

- od kwoty 130.860 zł od dnia 1.04.2012 roku do dnia 18.06.2015 roku i od kwoty 124.880 zł od dnia 19.06.2015 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 130.860 zł od dnia 1.04.2013 roku do dnia 18.06.2015 roku i od kwoty 124.880 zł od dnia 19.06.2015 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 130.860 zł od dnia 1.04.2014 roku do dnia 18.06.2015 roku i od kwoty 124.880 zł od dnia 19.06.2015 roku do dnia zapłaty.

Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu zawiesił niniejsze postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 p.k.c.

W piśmie procesowym z dnia 2 grudnia 2016 roku pozwani wskazali, że postępowanie toczące się przed Sądem Okręgowym w Koszalinie w sprawie (...)zakończyło się wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 października 2016 roku w sprawie o sygn(...), w którym wysokość należnych opłat rocznych za dwie działki została ustalona na kwotę 118.432,08 zł rocznie. Jednocześnie pozwani podnieśli, że niezwłocznie po zapadnięciu wyroku zapłacili należne różnice za lata 2012 – 2014 w łącznej kwocie 205.054,92 zł, przy czym w kwocie 91.000,08 zł przelewem w dniu 17 października 2016 roku, a w kwocie 113.055,84 zł poprzez potrącenie oświadczeniem z dnia 20 października 2016 roku doręczonym powodowi 25 października 2016 roku.

Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2017 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu podjął zawieszony postępowanie.

W piśmie procesowym z dnia 15 lutego 2017 roku powód cofnął powództwo w zakresie należności głównej, jednocześnie podtrzymując żądanie w zakresie zasądzenia odsetek od kwot należności głównych za lata 2012 - 2014 w łącznej kwocie 78.981,97 zł wraz z dalszymi odsetkami:

- od kwoty 29.268,51 zł od dnia 19.06.2015 r. do 31.12.2015 r. odsetki ustawowe, a od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie,
- od kwoty 6.698,46 zł od dnia 14.10.2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie,
- od kwoty 19.605,34 zł od dnia 19.06.2015 r. do 31.12.2015 r. odsetki ustawowe, a od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie,
- od kwoty 6.698,46 zł od dnia 14.10.2016 r. do 17.10.2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie,
- od kwoty 18,14 zł od dnia 18.10.2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie,
- od kwoty 9.942,17 zł od dnia 17.06.2015 r. do 31.12.2015 r. odsetki ustawowe, a od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie,
- od kwoty 6.750,89 zł od dnia 18.10.2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie.

W piśmie z dnia 31 maja 2017 roku powód rozszerzył powództwo w ten sposób, że oświadczył, iż dochodzi również kwoty 6.753,33 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za rok 2015 wraz z odsetkami od niej, liczonymi w ten sposób, że:

- od kwoty 1.287,07 zł od dnia 19.06.2015 r. do 31.12.2015 r. odsetki ustawowe, a od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie;
- od kwoty 5.466,26 zł od dnia 12.07.2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie.

W piśmie procesowym z dnia 1 czerwca 2017 roku pozwani wnieśli o umorzenie postępowania co do należności głównej 392.580 zł, o oddalenie powództwa w części dotyczącej odsetek ustawowych i odsetek ustawowych za opóźnienie dochodzonych od należności głównej, o odrzucenie pozwu w części dotyczącej odsetek od odsetek oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu według załączonego spisu kosztów. W uzasadnieniu pozwani wyjaśnili, że nie popadli w opóźnienie w zapłacie należności głównej tytułem opłat za użytkowanie wieczyste, gdyż druga strona umowy – Starosta (...) działający w imieniu Skarbu Państwa, przesunął terminy płatności tych opłat do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Koszalinie w sprawie ustalenia wysokości opłat. Natomiast opłaty w ustalonej przez Sąd wysokości zostały uiszczone niezwłocznie po zapadnięciu prawomocnego wyroku, a więc w terminie wskazanym przez Starostę. Pozwani podnieśli również, że żądanie od nich odsetek jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2017 roku powód wskazał, że ostatecznie domaga się zasądzenia łącznie kwoty 85.735,30 zł, która stanowi wysokość odsetek ustawowych jakie winni zapłacić pozwani od nieterminowo uiszczanych wpłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2012 – 2015. Nadto, powód wyraźnie podkreślił, że Starosta nie wyraził nigdy zgody na odroczenie terminu płatności, poza prolongowanie dokonania wpłaty w 2012 roku do dnia 30 września tego roku i dotyczyło to wyłącznie kwoty 44.100 zł.

Pozwani podtrzymali swoje stanowisko odnośnie braku zasadności zasądzenia odsetek.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w K., oznaczonych jako działki (...), dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste odpowiednio o numerach KW nr (...) oraz (...).

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) (k. 5-6), odpis zwykły księgi wieczystej (...) (k. 7-8);

B. B. i R. B. są użytkownikami wieczystym nieruchomości gruntowych położonej w K., oznaczonych jako działki (...). Pozwani nabyli ww. prawo w drodze umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 8 sierpnia 2007 roku, Rep.(...), przed notariuszem A. R. w P..

Dowód: akt notarialny zawierający umowę sprzedaży z dnia 8 sierpnia 2007 roku, Rep.(...) (k. 9-13);

Pismem z dnia 28 listopada 2008 roku Starosta (...) wypowiedział pozwanym dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa położonych w obrębie 5 miasta K., oznaczonych działką nr (...) oraz działką nr (...) i zaproponował nową opłatę roczną w wysokości 174.960 zł, tj. dla działki (...) w kwocie 48.960 zł oraz dla działki (...) w kwocie 126.000 zł. Pozwani zostali poinformowani jednocześnie, że należność ta stanowi 3% ceny gruntów równej ich wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego według cen rynkowych w "Operatach szacunkowych" z dnia 7 listopada 2008 roku i winna być wpłacana począwszy od 1 stycznia 2009 roku w terminie do dnia 31 marca każdego roku na rachunek Starostwa Powiatowego w K.. W piśmie tym zaznaczono również, że od nie zapłaconej w terminie kwoty zostaną naliczone odsetki na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

Pozwani złożyli wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów dokonana wypowiedzeniem Starosty (...) z dnia 28 listopada 2008 roku jest niezasadna. Jednak postanowieniem z dnia 23 lutego 2009 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło uchybienie terminu do złożenia wniosku.

Dowód: pismo Starosty (...) z dnia 28 listopada 2008 roku, GN. (...) -116-34/08 (k. 14); postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 23 lutego 2009 roku, SKO.4- (...) (k. 72);

W grudniu 2011 roku pozwani złożyli wniosek do Starosty (...) o aktualizację opłaty rocznej, wypowiadając jednocześnie jej dotychczasową wysokość i domagali się ustalenia opłaty rocznej na poziomie łącznie 44.100 zł. Starosta (...) odmówił aktualizacji opłaty rocznej, w związku z czym pozwani złożyli wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek w łącznej kwocie 44.100 zł.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniem z dnia 20 czerwca 2012 roku ustaliło począwszy od 1 stycznia 2012 roku nową wysokość opłaty rocznej w łącznej kwocie 44.100 zł, w tym za działkę nr (...) w kwocie 13.110 zł, a za działkę nr (...) w kwocie 30.990 zł.

Starosta (...) nie zgadzając się z orzeczeniem Samorządowego Kolegium odwoławczego w K. wniósł sprzeciw do Sądu Okręgowego w Koszalinie, który wyrokiem z dnia 16 czerwca 2015 roku, sygn. akt(...)ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę (...) wynosi 15.052,80 zł oraz stanowiącej działkę nr (...) wynosi 35.027,64 zł. Następnie Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 13 października 2016 roku, sygn. akt (...)

zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie w ten sposób, że ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) na kwotę 36.086,40 zł oraz jako działka (...) na kwotę 82.345,68 zł.

Pozwani żądanie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ponawiali w 2013, 2014 i 2015 roku.

Dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 20 czerwca 2012 roku (k. 15-23); wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 16 czerwca 2015 roku, sygn. akt (...) wraz z uzasadnieniem (k. 142-148), wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 października 2016 roku, sygn. akt(...) wraz z uzasadnieniem (k. 130-141); pisma powodów zawierające żądanie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 20 grudnia 2012 roku, z dnia 20 grudnia 2013 roku oraz z dnia 11 grudnia 2014 roku (k. 58-60);

Pozwani począwszy od 2012 roku uiszczali opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości w kwocie ustalonej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, tj. w łącznej kwocie 44.100 zł.

Starosta (...) pismem z dnia 16 lutego 2015 roku wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 485.626,86 zł, obejmującej należność główna w wysokości 392.580 zł oraz odsetki w wysokości 89.002,74 zł.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 16 lutego 2015 roku wraz z pismem z dnia 16 lutego 2015 roku (k. 25 i 24);

Na skutek wydania przez Sąd Okręgowy w Koszalinie wyroku z dnia 16 czerwca 2015 roku, sygn. akt(...) pozwani uiszcili na rzecz powoda kwotę 23.921,76 zł. Następnie po zmianie tego orzeczenia wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 października 2016 roku, sygn. akt (...) pozwani uiszcili na rzecz powoda kwotę 91.999,08 zł oraz złożyli oświadczenie o potrąceniu pozostałej do zapłaty kwoty w wysokości 113.055,84 zł z wierzytelnością w kwocie 205.054,92 zł jaka przysługuje im wobec Skarbu Państwa z tytułu nadpłaty opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2015 i 2016.

Pozwani zwracali się też kilkakrotnie do Starosty (...) o zmianę terminu płatności opłaty za użytkowanie wieczyste. Starosta (...) nigdy nie odroczył pozwanym terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów.

Dowód: dowód wpłaty z 2012 roku (k. 46), dowód wpłaty z 2013 roku (k. 48), potwierdzenie przelewu z dnia 31 marca 2014 roku (k. 52), potwierdzenie przelewu z dnia 26 marca 2015 roku (k. 57), potwierdzenie przelewu z dnia 18 czerwca 2015 roku (k. 82); potwierdzenie przelewu z dnia 17 października 2016 roku (k. 115); oświadczenie o potrąceniu z dnia 20 października 2016 roku; wniosek o zmianę terminu płatności opłaty za użytkowanie wieczyste z dnia 14 lutego 2013 roku, z dnia 7 marca 2014 roku oraz z dnia 24 marca 2014 roku (k. 47, k. 50, i k. 51), wniosek o ustalenie terminu płatności za użytkowanie wieczyste z dnia 12 stycznia 2015 roku (k. 55), pisma Starosty (...) z dnia 11 marca 2013 roku, z dnia 14 stycznia 2013 roku oraz z dnia 9 lutego 2015 roku (k. 48, k. 49, k. 56); zeznania świadka I. M. (k. 165);

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznań świadka I. M..

Zgromadzonych w sprawie **dokumenty urzędowe i prywatne**, Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania **świadka I. M.**, powołanej na okoliczność zasadności zgłoszonego przez stronę powodową roszczenia, w szczególności możliwości dochodzenia od pozwanych przez powoda ustawowych odsetek od należności głównej. Zeznania te były spójne, logiczne oraz pokrywały się z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. Świadek potwierdziła, że Starosta (...) nigdy nie wyraził zgody na odroczenie terminu zapłaty należności wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste i każdorazowo odmawiał odroczenia tego terminu, choć spodziewał się, że będzie musiał zwrócić część opłaty z uwagi na możliwą różnicę pomiędzy opłatą uiszczoną, a opłatą ustaloną przez Sąd. Powyższe zeznania korelują z resztą zebranego w sprawie materiału dowodowego, między innymi z treścią pism kierowanych przez Starostę do pozwanych z 28 sierpnia 2012r., 11 marca 2013r. i 9 lutego 2015r., a nawet z treścią pisma samych pozwanych z dnia 24 marca 2014r., w którym reprezentujący ich profesjonalny pełnomocnik przyznał, że w 2012 i 2013r. termin płatności opłaty za użytkowanie wieczyste nie został odroczone. Sąd uznał, że nie budzi wątpliwości w sprawie, że powód nie zmienił pozwany terminów, w których winni oni uiszczać opłaty za użytkowanie wieczyste, aczkolwiek akceptował, że w terminie użytkownicy wieczystości nie uiszczali opłaty w pełnej wysokości.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód w niniejszym procesie po zmodyfikowaniu roszczenia domagał się ostatecznie kwoty 85.735,30 zł, stanowiącej wysokość skapitalizowanych odsetek ustawowych jakie winni zapłacić pozwani od nieterminowo uiszczanych wpłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2012 – 2015. Między stronami nie była sporna kwota skapitalizowanych odsetek, sporne było jedynie, czy pozwani są obowiązani do jej uiszczenia i czy doszło do ustalenia przez powoda innego terminu płatności opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2012 -2015r., niż wynikający z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W myśl art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowo kwestię pobierania opłat reguluje art. 71 i następne ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t., dalej zw. u.g.n.). Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty w postaci pierwszej oraz dalszych rocznych. Obowiązek uiszczania opłat rocznych przez cały okres trwania użytkowania wieczystego obciąża każdego użytkownika wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Wysokość opłat ustala się według stawki procentowej (uzależnionej od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana) oraz ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Aktualizacja opłaty rocznej odbywa się w trybie art. 77 u.g.n. i pozostaje uzależniona od zmiany wartości nieruchomości ustalonej na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego. Aktualizacja może być dokonywana przy tym nie częściej aniżeli raz w roku (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Dokonuje się jej w trybie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty przez właściciela zawierającego jednocześnie ofertę nowej wysokości opłaty (art. 78 u.g.n.). Wypowiedzenie jako jednostronna czynność prawna zakłada stosowny termin do jej zakwestionowania przez drugą stronę umowy – użytkownika wieczystego, który wynosi 30 dni (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Tej zatem stronie w podanym powyżej terminie przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek taki składa się do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Orzeczenie SKO wydane na skutek złożenia takiego wniosku ma charakter ustalający.

Orzeczenie SKO kończy jednocześnie etap procedury administracyjnej w tym zakresie. Od tego orzeczenia nie przysługuje odwołanie. Kolejno, zarówno użytkownik wieczysty jak i stosowny organ, może wnieść sprzeciw otwierający drogę sądową przed sądem powszechnym.

Jeżeli nie zostanie wniesiony sprzeciw od orzeczenia SKO, staje się ono prawomocne i podlega wykonaniu w drodze egzekucji sądowej. Ponadto, ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 u.g.n.). Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się

odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu (art. 79 ust. 1 u.g.n.). W świetle natomiast art. 80 ust. 3 u.g.n. w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

W przedmiotowej sprawie pozwani B. B. i R. B. nie złożyli skutecznie wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów dokonana wypowiedzeniem Starosty (...) z dnia 28 listopada 2008 roku jest niezasadna. Tym samym w latach 2012-2015 obowiązywała ustalona w tym wypowiedzeniu opłata roczna w kwocie 174.960 zł. Wprawdzie pozwani w grudniu 2011 roku złożyli wniosek o aktualizację opłaty rocznej, wypowiadając jednocześnie jej dotychczasową wysokość i domagali się ustalenia opłaty rocznej na poziomie łącznie 44.100 zł, jednakże nie został on zaaprobowany przez Starostę (...). Następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze przychyliło się do wniosku pozwanych i ustaliło, że począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek wyniesie łączną kwotę 44.100 zł, niemniej jednak Starosta (...) złożył sprzeciw od orzeczenia SKO. W tym stanie rzeczy zgodnie z treścią cytowanego powyżej przepisu art. 80 ust. 3 u.g.n. orzeczenie SKO straciło moc i w dalszym ciągu obowiązywała opłata ustalona przez Starostę (...) wypowiedzeniem z dnia 28 listopada 2008 roku.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego pozwani nie uiszczali w latach 2012-2015 opłaty w ustalonej wysokości i dopiero na skutek wydania wyroków najpierw przez Sąd Okręgowy w Koszalinie z dnia 16 czerwca 2015 roku, sygn. akt(...), a następnie przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie z dnia 13 października 2016 roku, sygn. akt(...) zmieniającego wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie uiszcili brakującą opłatę za lata 2012-2015. Tym samym, do zapłaty pozostały odsetki ustawowe od zapłaconych z opóźnieniem kwot, które zostały ustalone przez stronę powodową na nie kwestionowaną przez pozwanych kwotę 85.735,30 zł. Pozwani kwestionowali natomiast zasadność domagania się przez powoda odsetek podnosząc, że Starosta (...) wyraził zgodę na uiszczanie przez nich w latach 2012-2015 opłat w wysokości zaliczkowej po 44.100 zł. Tym samym w ich ocenie, strona powodowa wyrażała zgodę, aby pozostałe części opłaty za użytkowanie wieczyste była przez nich uregulowane dopiero po zakończeniu sprawy sądowej. Sąd uznał jednak, że przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie potwierdziło twierdzeń pozwanych, że Starosta (...) wyraził zgodę na zapłatę pozostałej części należnej opłaty bez jednoczesnego zapłacenia ustawowych odsetek za opóźnienie. Ze zgromadzonych w sprawie dowodów w postaci dokumentów, jak również zeznań świadka I. M. wynika, że powód nigdy nie ustalił innego terminu płatności aniżeli wynikający z u.g.n., a jedynie akceptował fakt, że pozwani uiszczali w terminie jedynie nie kwestionowaną przez nich część opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 44.100 zł. Ponadto, z żadnego dokumentu złożonego do akt sprawy nie wynika również, aby powód zrezygnował z możliwości dochodzenia należnych mu odsetek ustawowych za opóźnienie. Wobec czego, ich zasądzenie jest w pełni uzasadnione. Podstawą zasądzenia należności odsetkowej jest art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd uwzględnił powództwo w całości (pkt. 1 wyroku).

Nadto, Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie. Podstawę umorzenia postępowania był art. 355 §1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania jeśli powód cofnął pozew ze skutkiem prawnym. W niniejszej sprawie powód częściowo cofnął pozew co do kwot przewyższających wysokość opłaty rocznej ustalonej za lata 2012-2014 wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, co nie wymagało zgody pozwanych. Czynność prawna powoda nie była sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego, ani nie zmierzała do obejścia prawa, wobec czego Sąd orzekł jak w pkt 2 wyroku.

W punkcie 3 wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 100 k.p.c. W myśl tego przepisu w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W niniejszej sprawie powód wygrał proces w 90% (co do kwoty 355.296,24 zł), a pozwany w 10%

(co do kwoty 37.283,76 zł), co uzasadniało stosunkowe rozdzielanie kosztów, gdyż kwota której domagał się powód była wyższa od kwoty, którą pozwani faktycznie byli zobowiązani uiścić. Natomiast szczegółowe wyliczenie kosztów procesu Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. Podkreślenia przy tym wymaga, że w niniejszej sprawie, przesłanka uzasadniająca cofnięcie powództwa wystąpiła dopiero po jego wytoczeniu, gdyż pozwani dokonując w dniach 18 czerwca 2015 roku i 17 października 2016 roku poszczególnych wpłat spłacili w całości należność główną, zatem należało uznać, że dali oni powód do wytoczenia powództwa i dlatego należy traktować ich jako stronę przegrywającą proces (por. orzeczenie SN z dnia 20 maja 1999, II UZ 58/99, OSNP 2000, nr 15, poz. 602).

/-/ SSO Małgorzata Małecka