

Sygn. akt I C 1090/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

7 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy dla W. M.w W., Wydział I Cywilny,
w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Łukasz Baranowski

Protokolant: stażysta Weronika Czerniakiewicz

po rozpoznaniu 7 czerwca 2022 roku w W., na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1) ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przysługującego powódce w udziale o, (...), położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę o nr ewidencyjnym 14/12 z obrębem 1-05-16 o powierzchni 2.448 m², dla której to nieruchomości tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...) od dnia 1 stycznia 2017 roku na kwotę 29.201,68 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście jeden złotych i sześćdziesiąt osiem groszy), od dnia 1 stycznia 2018 roku na kwotę 36.649,83 zł (trzydzieści sześć tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć złotych i osiemdziesiąt trzy grosze), a od 1 stycznia 2019 roku i przez lata następne na kwotę 44.097,97 zł (czterdzieści cztery tysiące dziewięćdziesiąt siedem złotych i dziewięćdziesiąt siedem groszy);

2) oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3) ustala, iż powódka ponosi koszty procesu w 75%, zaś pozwany w 25% i szczegółowe wyliczenie tych kosztów, z uwzględnieniem nieuiszczonych przez strony wydatków uiszczonych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa, pozostawia referendarzowi sądowemu, po uprawomocnieniu się orzeczenia.

Sygn. akt I C 1090/20

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego dla W. M.w W.
z 7 czerwca 2022 r.

21 grudnia 2016 r. Prezydent miasta stołecznego W., działający w imieniu (...) W., złożył (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. oświadczenie o ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 2.448 m², związanej z udziałem w nieruchomości wynoszącym o, (...). Opłata roczna miała być uiszczana w następujących kwotach: w 2017 r. – 29.201,68 zł, w 2018 r. – 41.541,52 zł, zaś w 2019 r. i w latach następnych – 53.881,36 zł.

Jak wskazano we wspomnianym oświadczeniu, podstawę aktualizacji wysokości opłaty rocznej stanowiła aktualna wycena nieruchomości, dokonana w 2016 r. przez osobę uprawnioną, przy zachowaniu dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 1 %. Zgodnie z treścią operatu szacunkowego aktualna wówczas wartość nieruchomości wyniosła 7.758.887,04 zł.

(wypowiedzenie – k. 16)

19 stycznia 2017 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z wnioskiem o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, albowiem w ocenie Spółdzielni (...) W. nie wykazało w sposób dostateczny i wiarygodny, że wartość rynkowa nieruchomości wzrosła w roku 2016. Powód wniósł o ustalenie, że od 1 stycznia 2017 r. wysokość opłaty rocznej winna obowiązywać w dotychczasowej wysokości w kwocie 14.775,46 zł. Ponadto, powód podniósł, że w wypowiedzeniu błędnie wskazano, iż udział powoda w nieruchomości wynosi o, (...), podczas gdy wynosi on o, (...).

(wniosek – k. 42-44)

Orzeczeniem wydanym 24 czerwca 2019 r. w sprawie (...) /833/Po/17 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., działając na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oddaliło wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W..

W uzasadnieniu SKO w W. wskazało, że aktualizacja opłaty na podstawie wyceny dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a (...) W. było uprawnione do dokonania czynności aktualizacyjnych. Spółdzielnia nie przedstawiła natomiast żadnych dowodów na poparcie swojego stanowiska

(orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego wraz z uzasadnieniem – k. 12-13)

Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. sprzeciw złożyła (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W..

(sprzeciw – k. 2 - 6)

Wobec wniesienia sprzeciwu, działając w oparciu o treść art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało akta przedmiotowej sprawy do tutejszego Sądu. W związku z tym wniosek Spółdzielni o ustalenie, że dokonana oświadczeniem z dnia 21 grudnia 2016 r. aktualizacja wysokości opłaty rocznej była nieuzasadniona, został potraktowany jak pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n.).

(pismo SKO – k. 1)

W piśmie procesowym z 14 września 2020 r. powód domagał się ustalenia, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, jako że pozwany nie wykazał, że wartość nieruchomości wzrosła. Powód wniósł o ustalenie, że opłata roczna od 1 stycznia 2017 r. za przedmiotową nieruchomość gruntową powinna wynosić 14.775,46 zł z uwzględnieniem 50% bonifikaty wynikającej z aktu notarialnego z 18 lipca 1983 r., tj. 7.387,73 zł.

(pismo powoda z 14 września 2020 r. – k. 61-62)

W odpowiedzi na pozew pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz od powodowej Spółdzielni zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana podniosła, iż aktualizacja opłaty rocznej nastąpiła w związku ze zmianą wartości gruntu, a więc zgodnie z wymogami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę. Pozwany przyznał także, że na 31 grudnia 2016 r. udział powoda w nieruchomości wynosił o, (...). Pozwany wskazał także, że oświadczenie o wypowiedzeniu złożyły osoby należycie umocowane do składania oświadczeń woli w imieniu Prezydenta (...) W.. Podniesiono także, że w sprawie o aktualizację opłaty rocznej kognicja sądu ogranicza się do ustalenia prawidłowości dokonanego wypowiedzenia, a następnie organ winien dokonać modyfikacji opłaty w drodze

bonifikaty lub zniżek. Sama bonifikata nie powinna natomiast być uwzględniana przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej.

(odpowiedź na pozew – k. 73-75)

W piśmie procesowym z 12 kwietnia 2022 r. powód wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest bezskuteczna i nieważna wobec niewykazania umocowania do działania w imieniu Prezydenta (...) W. osób składających oświadczenie woli, ewentualnie o ustalenie opłaty w oparciu o uzupełniającą biegłego sądowego, w której wartość nieruchomości wyliczono na kwotę 6.441.000 zł z uwzględnieniem 50% bonifikaty, tj. ustalenia opłaty rocznej w kwocie 22.638,58 zł. W przypadku nieuwzględnienia prawa do bonifikaty, powód wniósł o ustalenie opłaty rocznej w kwocie 44.727,16 zł, wyliczonej w oparciu o wartość rynkową nieruchomości.

(pismo powoda z 12 kwietnia 2022 r. – k. 219-226)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.448 m², jest (...) W..

Na mocy decyzji nr (...)Rej.IV/34/71 Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 4 października 1971 r. użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). Na mocy umowy z 18 sierpnia 1983 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste ustalona została z 50% zniżką.

Obecnie udział powoda w prawie użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości wynosi o, (...).

(okoliczności bezsporne, nadto dowód: umowa z 18 sierpnia 1983 r. – k. 51-53)

Do 2016 r. włącznie opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w udziale o, (...) wynosiła 14.600,84 zł.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z 21 grudnia 2016 r. pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), a to wobec zmiany wartości gruntu. Jednocześnie pozwany ustalił – ze skutkiem na 1 stycznia 2017 r. wysokość opłaty na 29.201,68 zł w 2017 r., 41.541,52 zł w 2018 r. i 53.881,36 zł od 2019 r. Podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowiła wycena rynkowej wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, z której wynika, że nieruchomość ma wartość 7.758.887 zł.

Wypowiedzenie zostało podpisane przez Zastępcę Burmistrza D. M. (...) W. M. K. oraz Zastępcę Burmistrza D. M. (...) W. J. O..

Prezydent (...) W. w dniu 15 listopada 2016 r. udzielił M. K. oraz J. O. pełnomocnictwa m.in. w zakresie określania lub zmiany stawki procentowej oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Pełnomocnictwo miało wygasnąć w dniu zaprzestania pełnienia funkcji Zastępcy Burmistrza D. M. (...) W. przez ww. osoby.

Wypowiedzenie doręczono powodowi 23 grudnia 2016 r.

(dowody: w wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem doręczenia – k. 16-17, operat szacunkowy – k. 21-34, pełnomocnictwa – k. 77-82)

Wartość opisywanej nieruchomości, położonej przy ul. (...) w W., na dzień dokonania aktualizacji opłaty rocznej, tj. na 31 grudnia 2016 r., wynosiła 6.441.000 zł (2.631 zł/m²).

(dowód: opinia biegłego C. S. wraz z załącznikami – k. 93-135, pierwsza opinia uzupełniająca – k. 167-172, druga opinia uzupełniająca – k. 204-208)

Stawka procentowa opłaty od użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 1% wartości gruntu.

(okoliczność bezsporna)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie złożonych do akt sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwość i treść nie była kwestionowana przez strony postępowania, jak również Sąd nie powziął wątpliwości co do ich autentyczności, dlatego mogły one stanowić podstawę ustalenia okoliczności faktycznych. Należy dodać, że okoliczności bezsporne w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów zgodnie z treścią art. 229 - 230 k.p.c. albowiem zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie przywołanych przepisów.

Fakt umocowania M. K. oraz J. O. do złożenia oświadczenia woli w imieniu Prezydenta (...) W. o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej wynikał z załączonych do odpowiedzi na pozew pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta (...) W., których powód nie negował.

Kluczową kwestią dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2016 r. Powyższy fakt ustalono w oparciu o pisemne opinie biegłego sądowego C. S. (główną oraz uzupełniającą), sporządzone w ramach niniejszego postępowania. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia jest dowodem wiarygodnym. Biegły zgromadził odpowiedni zasób danych potrzebnych do sporządzenia opinii, z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które następnie logicznie i wyczerpująco uzasadnił. Wątpliwości oraz zarzuty stron biegły wyjaśnił w opiniach uzupełniających, częściowo je uwzględniając. Ostatecznie żadna ze stron postępowania nie kwestionowała drugiej opinii uzupełniającej, a powód wnosił o ustalenie opłaty rocznej w oparciu o wycenę wartości nieruchomości z tejże opinii. Na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła na dzień 31 grudnia 2016 r. 6.441.000 zł (2.631 zł/m²).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Niniejsze postępowanie zostało wszczęte w fazie sądowej na skutek sprzeciwu wniesionego przez (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., rozpoznającego wniosek powoda o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonane pismem z dnia 21 grudnia 2016 r. przez pozwanego jest nieuzasadnione. Orzeczenie to rozstrzygało w fazie administracyjnej spór powstały na tle aktualizacji opłaty rocznej dokonanej przez właściciela na podstawie art. 77 u.g.n. Wobec niezakończenia tego sporu w fazie administracyjnej i złożenia sprzeciwu przez powodów, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. utraciło moc, sprzeciw spowodował przekazanie sprawy tutejszemu Sądowi, a wniosek użytkownika wieczystego zastąpił pozew.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r., poz. 1774 ze zm. - dalej u.g.n.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę roczną – w brzmieniu obowiązującym w dacie przedmiotowej aktualizacji. Jej wysokość uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej i stawki procentowej. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste stanowi odpowiedni procent wartości gruntu, w zależności od tego, na jaki cel nieruchomość ta jest przeznaczona. W niniejszej sprawie stawka procentowa wynosi 1%, co pozostawało poza sporem. Cenę nieruchomości gruntowej dla potrzeb opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się na podstawie wartości nieruchomości (art. 67 ust. 1 u.g.n.). Ustalona w ten sposób wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie

zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.).

Powód w pierwszej kolejności podnosił, że aktualizacja opłaty rocznej jest bezskuteczna i nieważna wobec niewykazania umocowania do działania w imieniu Prezydenta (...) W. osób składających oświadczenie woli. Rację miał przy tym powód, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest jednostronną czynnością cywilnoprawną, do której osoba działająca w imieniu właściciela gruntu powinna mieć stosowne umocowanie.

Odnosząc się do powyższego zarzutu, pozwany do odpowiedzi na pozew załączył pełnomocnictwa udzielone przez Prezydenta (...) W. M. K. oraz J. O., którzy pełnili wówczas funkcję Zastępcy Burmistrza D. M. (...) W.. Pełnomocnictwa zostały udzielone w dniu 15 listopada 2016 r., a więc przed złożeniem oświadczenia woli o wypowiedzeniu opłaty rocznej i miały wygasnąć w dniu zaprzestania pełnienia funkcji Zastępcy Burmistrza D. M. (...) W., co nie nastąpiło do dnia podpisania pisma z wypowiedzeniem z 21 grudnia 2016 r.

Z tych powodów, zarzut powoda, iż aktualizacja opłaty rocznej jest bezskuteczna i nieważna okazał się niezasadny.

Pomiędzy stronami bezspornym było natomiast, że udział powoda w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości wynosił na dzień 31 grudnia 2016 r. 0, (...) a nie 0, (...). Pozwany przyznał powyższą okoliczność w odpowiedzi na pozew.

Wartość rynkową nieruchomości na dzień aktualizacji, tj. 31 grudnia 2016 r., która stanowiła podstawę do obliczenia opłaty rocznej Sąd ustalił w oparciu o opinie biegłego sądowego na kwotę 6.441.000 zł, co w przeliczeniu na metr kwadratowy daje kwotę 2.631 zł/m². Opłata roczna od dnia 1 stycznia 2017 r. powinna wynosić zatem 44.097,97 zł (2.448 m² x 0, (...) 2.631 zł x 1%).

Mając powyższe na uwadze należało dojść do wniosku, że nastąpiły wymienione w dyspozycji art. 77 ust. 1 u.g.n. przesłanki dokonania aktualizacji opłaty rocznej, a mianowicie wartość nieruchomości przy ul. (...) w W. uległa zmianie, tj. wzrosła. Aktualizacja opłaty, dokonana przez (...) W. oświadczeniem z dnia 21 grudnia 2016 r., była zatem zasadna.

Zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 2a u.g.n. w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie – dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W., wynosiła 14.600,84 zł, z kolei opłata roczna wyliczona na dzień 1 stycznia 2017 r. wyniosła 44.097,97 zł, a zatem sumę przekraczającą ponad dwukrotnie dotychczasową opłatę. Stąd też w pierwszym roku po dokonaniu aktualizacji tj. w 2017 r. sporna opłata winna zostać ustalona jako dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej na kwotę 29.201,68 zł (2 x 14.600,84 zł), w roku następnym opłata ta winna być ustalona jako opłata za 2017 r. powiększona o połowę różnicy pomiędzy tą opłatą a opłatą za 2019 r. wyliczoną w wysokości po dokonaniu pełnej aktualizacji, i winna wynosić 36.649,83 zł (44.097,97 zł – 29.201,68 zł = 14.896,29 zł : 2 = 7.448,15 zł; a zatem 29.201,68 zł + 7.448,15 zł = 36.649,83 zł). Natomiast, jak już wspomniano, od 2019 r. i w latach następnych sporna opłata za udział w prawie użytkowania wieczystego, została ustalona na kwotę 44.097,97 zł.

Z tych powodów orzeczono jak w punkcie 1. wyroku.

Powództwo w pozostałym zakresie, a mianowicie żądania powoda ustalenia, iż opłata z tytułu użytkowania wieczystego winna być ustalona w niższej wysokości, podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku.

Sąd nie uwzględnił również wniosku powodowej Spółdzielni o obniżenie ustalonej opłaty o przysługującą jej bonifikatę w wysokości 50 %. Przemawiają za tym racje natury systemowej i funkcjonalnej. Te ostatnie odnoszą się do funkcji, jaką pełnią postępowanie aktualizacyjne i jego rozstrzygnięcie dla treści stosunku prawnego użytkowania wieczystego, w zakresie opłaty rocznej. Po pierwsze, wskazuje się, że określone w art. 78 ust. 1 u.g.n. wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez właściciela nie ma samoistnego znaczenia prawokształtującego. Skutek w postaci zmiany wysokości opłaty następuje za zgodą użytkownika wieczystego, wyrażoną w sposób wyraźny bądź milczący. Brak tej zgody, odzwierciedlony we wniosku, prowadzi do powstania sporu rozwiązywanego w dwustopniowym postępowaniu – administracyjnym, a następnie sądowym. Wydany w toku tego ostatniego orzeczeniem sąd zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego. Z tego wywodzi się konstytutywny charakter tego wyroku (uchwała Sądu Najwyższego 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05). Oznacza to, że Sąd kształtuje treść stosunku użytkowania wieczystego w zakresie opłaty, w związku jednak z podstawami jej wypowiedzenia.

Z tą cechą wyroku koresponduje zakres przedmiotowy postępowania, znajdujący swój wyraz w rozstrzygnięciu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego powiada się w związku z tym zagadnieniem, że zadaniem Sądu jest określenie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i rozpatrzeniu wniosków stron, wpływających na zasadność zaproponowanej przez Skarb Państwa nowej opłaty rocznej (postanowienie Sądu Najwyższego w postanowieniu z 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13). Inne kwestie mające wpływ na wysokość tej opłaty, podlegają badaniu na wniosek uprawnionego, o tyle, o ile przepis przewiduje ich rozpoznanie w postępowaniu aktualizacyjnym. Tak się dzieje z wnioskiem użytkownika wieczystego o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, wartości nakładów poniesionych przez niego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (art. 77 ust. 4 u.g.n.), okresem obowiązywania nowej stawki lub opłaty (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07), czy też określeniem wysokości świadczenia w poszczególnych okresach przewidzianych w art. 77 ust. 2a u.g.n. (wyrok Sądu Najwyższego z 21 maja 2014 r., II CSK 451/13).

Oznacza to, że kwestie samoistnie wpływające na wartość świadczenia użytkownika wieczystego, nie stanowiące przedmiotu wypowiedzenia, nieobjęte w związku z tym sprzeciwem i nie podlegające rozpoznaniu w postępowaniu aktualizacyjnym z mocy normy szczególnej, nie są objęte kognicją Sądu w tym postępowaniu.

Do takich kwestii należy ustalona z konkretnym użytkownikiem wieczystym bonifikata bądź zniżka wpływająca na wartość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z mocy porozumienia stron, na której istnienie powoływał się powód. Bonifikata ta określa wartość konkretnego świadczenia z tytułu opłaty rocznej, z uwzględnieniem wartości określonej w drodze aktualizacji.

Problem aktualności bonifikaty lub jej wysokości, tj. istnienia po stronie powoda prawa do obniżenia opłaty może być przedmiotem badania w sporze o zapłatę opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Tak postawiony problem nie mieści się w żaden sposób w zakresie sporu o zasadność aktualizacji opłaty rocznej, nie jest związany z podstawą wypowiedzenia (zmianą wartości nieruchomości), jest kwestią całkowicie oboczną, której rozstrzygnięcia powód żąda „przy okazji” sporu o wartość samej nieruchomości i w konsekwencji opłaty. Nie obejmuje go zatem pozew oraz rozstrzygnięcie, którego celem jest ukształtowanie wartości opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości, a nie określenie, czy świadczenie z tego tytułu w ustalonej wysokości jest należne za dany okres.

Sąd podziela stanowisko pozwanego, iż bonifikaty lub zniżki ustalone w umowie łączącej właściciela z użytkownikiem wieczystym mają charakter podmiotowy i indywidualny. Prawo do zniżki nie przechodzi na nabywcę prawa użytkownika wieczystego, a ustalenie opłaty rocznej jest wiążące dla wszystkich potencjalnych nabywców prawa użytkowania wieczystego. Powód może domagać się uwzględnienia udzielonej mu w umowie zniżki bądź bonifikaty

przy wyliczaniu opłaty za konkretny rok lub w postępowaniu sądowym o zapłatę z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Reasumując, kwestia bonifikaty lub zniżki przewidzianej w umowie zawartej przez właściciela oraz użytkownika wieczystego nie powinna być przedmiotem zainteresowania sądu w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Z tych względów żądanie powoda, aby przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej uwzględnić przewidzianą w umowie zniżkę okazało się niezasadne, stąd Sąd również w tym zakresie powództwo oddalił (punkt 2. wyroku).

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia z art. 100 k.p.c. Zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Zarówno powód jak i pozwany nie ostali się w całości ze swoim żądaniem.

Powód domagał się utrzymania dotychczasowej opłaty w kwocie 14.600,84 zł, zaś pozwany podniesienia opłaty do kwoty 53.881,36 zł. Różnica pomiędzy powyższymi kwotami wynosiła 39.280,52 zł. Sąd ustalił opłatę w kwocie 44.097,97 zł, a zatem pozwany w zaokrągleniu do pełnego procenta wygrał sprawę w 75%, a powód w 25% ($44.097,97 \text{ zł} - 14.600,84 \text{ zł} = 29.497,13 \text{ zł}$ oraz $29.497,13 \text{ zł} / 39.280,52 \text{ zł} = 75,09\%$).

Dlatego też powód winien ponieść koszty procesu wraz z nieuiszczonymi przez strony wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa w 75%, a pozwany w 25%.

Zgodnie z dyspozycją art. 108 § 1 k.p.c., szczegółowe wyliczenie kosztów procesu Sąd pozostawił Referendarzowi Sądowemu.

Z tych powodów orzeczono jak w punkcie 3. sentencji wyroku.

Sygn. akt I C 1090/20

ZARZĄDZENIE

(...)

W., 4 lipca 2022 roku