

Sygnatura akt VIII C 405/16

(...)

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący:** SSR Anna Martyniec

Protokolant: Roksana Kondrak

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: **A. (...) w W.**

przeciwko: **S. J.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. J. na rzecz strony powodowej A. (...) w W. kwotę 8 464,04 zł (osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery złote i 04/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 15 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1 861,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 stycznia 2016 r. strona powodowa A. (...) w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego S. J. kwoty 12.958,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż pozwany był użytkownikiem wieczystym nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa:

1. nieruchomości położonej w granicach działki nr (...), obręb T., gmina G. w udziale 7/10 począwszy od 2010 r.,
2. nieruchomości położonej w granicach działki nr (...), obręb L., gmina P. w latach 2012 i 2013,
3. nieruchomości położonej w granicach działek nr (...), obręb T., gmina G. począwszy od 2013 r.,
4. oraz udział 18/24 w działce (...), obręb T., gmina G. począwszy od 2013 r.,
5. nieruchomości położonej w granicach działki nr (...) obręb L., gmina P. począwszy od 2013 r.,
6. nieruchomości położonej w granicach działki nr (...) obręb L., gmina P. począwszy od 2013 r.

W dniu 23 września 2011 r. powód wystosował do pozwanego zawiadomienie o wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Poinformował powoda, że opłata roczna dotycząca działki nr (...) w udziale 7/10, obręb T., gmina G., o łącznej powierzchni 63,33 ha wynosi 920,45 zł. Pismem z dnia 20 grudnia 2012 r. powód

wypowiedział z dniem 31 grudnia 2012 r. dotychczasową opłatę roczną i wyliczył nową za rok 2013 i lata następne w wysokości 8.504,30 zł. Z uwagi na to, że zaktualizowana opłata roczna przewyższyła co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty miał wносить opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność powód rozłożył na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. W dniu 20 lutego 2014 r. powód wystosował do pozwanego zawiadomienie o wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w granicach działki nr (...) obręb L., gmina P.. Opłata roczna za 2013 r. została ustalona w wysokości 0,83 zł. Opłata roczna za 2013 r. z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) przy udziale 7/10 obowiązuje w dotychczasowej wysokości, tj. 920,45 zł, zgodnie z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L.. Nowa wysokość opłaty, tj. 8504,30 zł, obowiązywała zatem od dnia 1 stycznia 2014 r. Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. powód zawiadomił pozwanego o wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, która dla nieruchomości położonej w granicach działek nr (...), obręb T., gmina G. o łącznej powierzchni 1,6180 ha wynosi 656,60 zł, a dla działki nr (...) o powierzchni 0,2260 ha w udziale 18/24 wyniosła 68,79 zł. Opłata roczna za rok 2014 dotycząca działek nr (...) obręb L., gmina P. o łącznej powierzchni 0,1964 wyniosła 309,81 zł. Opłata roczna za rok 2014 dotycząca działki nr (...) w udziale 7/10 o powierzchni 63,33 ha wyniosła zgodnie z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. 8.504,30 zł. W związku z nieuregulowaniem przez pozwanego opłat z tytułu użytkowania wieczystego powód wystosował do niego wezwanie do zapłaty. Powód niniejszym pozwem dochodzi niezapłaconych należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako:

1. działka nr (...) udział 7/10, obręb T., gmina G., za lata 2013-2015,
2. działka nr (...), obręb L., gmina P., za rok 2013,
3. działka nr (...) oraz udział 18/24 w działce (...), obręb T., gmina G., za lata 2014- (...),
4. działka nr (...) obręb L., gmina P., za lata 2014-2015,

w wysokości 12.958,55 zł, z czego 11.379,20 zł stanowi należność główną, a 1.579,35 zł stanowi odsetki ustawowe wyliczone na dzień 14 stycznia 2016 r.

W dniu 22 stycznia 2016 r. w niniejszej sprawie wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, skutecznie wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu sprzeciwu podniósł, iż pismem z dnia 20 grudnia 2012 r., doręczonym w dniu 3 stycznia 2013 r., powód oświadczył, że wypowiada z dniem 31 grudnia 2012 r. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 7/10 w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i zaoferował nową opłatę roczną w wysokości 8.504,30 zł przyjmując za podstawę art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wobec faktu, że opłata roczna w nowej wysokości przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, powód zastrzegł jednocześnie w wypowiedzeniu, że wysokość opłaty rocznej wyniesie: w roku 2013 – 1.840,90 zł, w roku 2014 – 5.172,60 zł, zaś w roku 2015 – 8.504,30 zł. Pozwany odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L., które orzeczeniem z dnia 13 sierpnia 2013 r. oddaliło wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona orzekając jednocześnie, że opłata roczna w nowej wysokości obowiązuje od 1 stycznia 2014 r. Na tej podstawie pozwany uiszczył w dniu 12 kwietnia 2013 r. opłatę w dotychczasowej wysokości, tj. 920,45 zł regulując również odsetki za opóźnienie w kwocie 5,30 zł. W roku 2014 pozwany zobowiązany był wnieść opłatę roczną w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, tj. w kwocie 1.840,90 zł, co zapłacił w dniu 31 marca 2014 r. Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi ponadto, że pozostała kwota ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty podlega rozłożeniu na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. W realiach niniejszej sprawy oznaczało to, że w kolejnym roku (2015) wysokość ta wzrosła do kwoty 5.172,60 zł, którą to kwotę pozwany uregulował w dniu 13 maja 2015 r. Opłaty zostały uregulowane w

wysokości oraz terminach zgodnych z obowiązującymi w tej materii przepisami oraz z pouczeniem samego powoda zawartym w wypowiedzeniu, którego powód nie wycofał ani nie zmienił.

Pozwany potwierdził, że na mocy umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 23 stycznia 2013 r. nabył od (...) Sp. z o.o. w W. prawo użytkowania nieruchomości położonej w granicach działek (...) obręb T., gmina G. o łącznej powierzchni 1,6180 ha oraz udział wynoszący 18/24 w działce nr (...) obręb T., gmina G. o powierzchni 0,2260 ha. Pismem z dnia 19 grudnia 2012 r., doręczonym (...) Sp. z o.o. w dniu 3 stycznia 2013 r., powód oświadczył, że wypowiada z dniem 31 grudnia 2012 r. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości i zaoferował nową opłatę roczną w wysokości 725,39 zł. Przyjmując za podstawę art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wobec faktu, że opłata roczna w nowej wysokości przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, powód zastrzegł jednocześnie w wypowiedzeniu, że wysokość opłaty rocznej wyniesie: w roku 2013 – 74,10 zł, w roku 2014 – 325,64 zł, zaś w roku 2015 – 725,39 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. orzeczeniem z dnia 8 sierpnia 2013 r. oddaliło wniosek (...) Sp. z o.o. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona orzekając jednocześnie, że opłata roczna w nowej wysokości obowiązuje od 1 stycznia 2014 r. Na tej podstawie pozwany uiszczył, wraz z innymi opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, w dniu 13 maja 2015 r. w całości wymaganą opłatę wraz z należnymi odsetkami od nieterminowej wpłaty. W roku 2014 pozwany zobowiązany był wnieść opłatę roczną w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, tj. w kwocie 74,10 zł, co zapłacił w dniu 13 maja 2015 r., a w roku 2015 – 325,65 zł, co również zostało zapłacone w dniu 13 maja 2015 r.

Pozwany potwierdził również, że na mocy umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 12 grudnia 2012 r. nabył od (...) Sp. z o.o. w W. prawo użytkowania nieruchomości położonej w granicach działek (...) obręb L., gmina P. o łącznej powierzchni 0,2385 ha. Pismem z dnia 19 grudnia 2012 r., doręczonym (...) Sp. z o.o. w dniu 3 stycznia 2013 r., powód oświadczył, że wypowiada z dniem 31 grudnia 2012 r. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości i zaoferował nową opłatę roczną w wysokości 439 zł. Przyjmując za podstawę art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wobec faktu, że opłata roczna w nowej wysokości przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, powód zastrzegł jednocześnie w wypowiedzeniu, że wysokość opłaty rocznej wyniesie: w roku 2013 – 11,56 zł, w roku 2014 – 225,28 zł, zaś w roku 2015 – 439 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. orzeczeniem z dnia 8 sierpnia 2013 r. oddaliło wniosek (...) Sp. z o.o. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona orzekając jednocześnie, że opłata roczna w nowej wysokości obowiązuje od 1 stycznia 2014 r. W dniu 6 lutego 2013 r. pozwany zbył prawo użytkowania działki nr (...) o powierzchni 0,0398 ha, a mocą umowy z dnia 16 lipca 2013 r. zbył prawo użytkowania działki nr (...). Zapadłe przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym orzeczenie potwierdziło, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w granicach w/w działek za rok 2013 w dalszym ciągu wynosiła łącznie 5,78 zł, co pozwany zapłacił w dniu 13 maja 2015 r. wraz z innymi opłatami i ustawowymi odsetkami. W roku 2014 pozwany zobowiązany był wnieść opłatę roczną w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej (uwzględniając zbyte w 2013 r. działki nr (...)), tj. w kwocie 8,16 zł, co zapłacił w dniu 13 maja 2015 r., a w roku 2015 – 150,82 zł, co również zostało zapłacone w dniu 13 maja 2015 r.

Reasumując pozwany przed dniem wniesienia powództwa uregulował wszystkie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013-2015, co czyni w jego ocenie powództwo oczywiście bezzasadnym.

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

Pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości (...) Skarbu Państwa, obręb T., gmina G., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 63,3300 ha w udziale 7/10. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości za rok 2011 wynosiła 920,45 zł. Pismem z dnia 20 grudnia 2012 r., doręczonym pozwanemu w dniu 3 stycznia 2013 r., strona powodowa wypowiedziała pozwanemu wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości z dniem 31 grudnia 2012 r. oraz zaoferowała opłatę w wysokości 8.504,30 zł. Jednocześnie poinformowała, że zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami z uwagi, że zaktualizowana opłata roczna przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej

dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność 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 aktualizacji. W związku z powyższym strona powodowa wskazała, że opłatę roczną należy wnosić:

- za rok 2013 w wysokości 1.840,90 zł,
- za rok 2014 w wysokości 5.172,60 zł,
- za rok 2015 w wysokości 8.504,30 zł.

Samorządowe kolegium Odwoławcze w L. w orzeczeniu z dnia 13 sierpnia 2013 r. oddaliło wniosek pozwanego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona i orzekło, że opłata roczna w kwocie 8.504,30 zł obowiązuje od dnia 1 stycznia 2014 r., bowiem wypowiedzenie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu w dniu 3 stycznia 2013 r.

**Dowód:**

- zawiadomienie z 23-09-2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 47-48;
- wypowiedzenie z 20-12-2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 49-50,
- orzeczenie SKO w L. z 13-08-2013 r., k. 57-58.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości(...)Skarbu Państwa, obręb L., gmina P., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,2783 ha była (...) Sp. z o.o. w W.. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosiła 5,78 zł. Pismem z dnia 19 grudnia 2012 r., doręczonym spółce w dniu 3 stycznia 2013 r., strona powodowa wypowiedziała wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości z dniem 31 grudnia 2012 r. oraz zaoferowała opłatę w wysokości 439 zł. Jednocześnie poinformowała, że zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami z uwagi, że zaktualizowana opłata roczna przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność 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 aktualizacji. W związku z powyższym strona powodowa wskazała, że opłatę roczną należy wnosić:

- za rok 2013 w wysokości 11,56 zł,
- za rok 2014 w wysokości 225,28 zł,
- za rok 2015 w wysokości 439 zł.

Samorządowe kolegium Odwoławcze w L. w orzeczeniu z dnia 8 sierpnia 2013 r. oddaliło wniosek spółki o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona i orzekło, że opłata roczna w kwocie 439 zł obowiązuje od dnia 1 stycznia 2014 r., bowiem wypowiedzenie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu w dniu 3 stycznia 2013 r.

W dniu 12 grudnia 2012 r. pozwany nabył od (...) Sp. z o.o. w W. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) w miejscowości L., obręb P., o powierzchni 0,0398 ha. W dniu 6 lutego 2013 r. pozwany przeniósł to prawo na M. K. i A. K.. Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. strona powodowa zawiadomiła pozwanego, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości za rok 2013 wynosi 0,83 zł.

W dniu 23 stycznia 2013 r. pozwany nabył od (...) Sp. z o.o. w W. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) w miejscowości L., gmina P., o łącznej powierzchni 0,2385 ha. W dniu 16 lipca 2013 r. pozwany zbył prawo użytkowania wieczystego działki nr (...).

**Dowód:**

- wypowiedzenie z 19-12-2012 r., k. 90-91;
- orzeczenie SKO w L. z 08-08-2013 r., k. 94-97;
- akt notarialny rep. A nr (...), k. 37-38,
- akt notarialny rep. A nr (...), k. 39-40;
- zawiadomienie z 20-02-2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 51-53.
- akt notarialny rep. A nr (...), k. 41-43.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości (...)Skarbu Państwa, obręb T., gmina G., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 2,3607 ha była (...) Sp. z o.o. w W.. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosiła 48,94 zł. Pismem z dnia 19 grudnia 2012 r., doręczonym spółce w dniu 3 stycznia 2013 r., strona powodowa wypowiedziała wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości z dniem 31 grudnia 2012 r. oraz zaoferowała opłatę w wysokości 958 zł. Jednocześnie poinformowała, że zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami z uwagi, że zaktualizowana opłata roczna przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność 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 aktualizacji. W związku z powyższym strona powodowa wskazała, że opłatę roczną należy wnieść:

- za rok 2013 w wysokości 97,88 zł,
- za rok 2014 w wysokości 527,94 zł,
- za rok 2015 w wysokości 958 zł.

Samorządowe kolegium Odwoławcze w L. w orzeczeniu z dnia 8 sierpnia 2013 r. oddaliło wnioski spółki o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona i orzekło, że opłata roczna w kwocie 958 zł obowiązuje od dnia 1 stycznia 2014 r., bowiem wypowiedzenie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu w dniu 3 stycznia 2013 r.

W dniu 23 stycznia 2013 r. pozwany nabył od (...) Sp. z o.o. w W. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) położonych w T., gmina G. o łącznej powierzchni 1,6180 ha oraz udział wynoszący 18/24 w działce nr (...) położonej w T., gmina G. o powierzchni 0,2260 ha.

**Dowód:**

- wypowiedzenie z 19-12-2012 r., k. 98-99;
- orzeczenie SKO w L. z 08-08-2013 r., k. 102-105;
- akt notarialny rep. A nr (...), k. 44-46.

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r., doręczonym pozwanemu w dniu 24 lutego 2014 r., strona powodowa zawiadomiła pozwanego, że opłata roczna za rok 2014 z tytułu użytkowania wieczystego wynosi:

- 1) dla działek nr (...) położonych w T., gmina G. o łącznej powierzchni 1,6180 ha – 656,60 zł,
- 2) dla udziału 18/24 w działce nr (...) położonej w T., gmina G. o powierzchni 0,2260 ha – 68,79 zł,

- 3) dla działek nr (...) w miejscowości L., obręb P., o łącznej powierzchni 0,1964 ha – 309,81 zł,  
4) dla udziału 7/10 w działce nr (...), obręb T., gmina G., o łącznej powierzchni 63,3300 ha – 8.504,30 zł

**Dowód:**

- pismo z 20-02-2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 59-62.

Pozwany dokonał na rzecz strony powodowej następujących wpłat z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste:

- w dniu 12 kwietnia 2013 r. – 920,45 zł tytułem: „opłata roczna użytkowania wieczystego 2013 r.”;
- w dniu 31 marca 2014 r. – 1.840,90 zł tytułem: „opłata roczna 2014 użytkowania wieczystego dz. 134; T.; gmina G.”,
- w dniu 13 maja 2015 r. – 5.221,35 zł tytułem: „opłata roczna użytkowania wieczystego za rok 2015 + ods. odz. 134; T.; gmina G.”,
- w dniu 13 maja 2015 r. – 732,23 zł tytułem: „opłata roczna użytkowania wieczystego dz. 110/1-110/20 za rok 2015; T.; gmina G.”.

**Dowód:**

- potwierdzenie przelewu z 12-04-2013 r., k. 85;
- potwierdzenie przelewu z 31-03-2014 r., k. 86,
- potwierdzenia przelewu z 13-05-2015 r., k. 87-88.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Strona powodowa wносиła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 11.379,20 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste oraz kwoty 1.579,35 zł tytułem skapitalizowanych do 14 stycznia 2016 r. odsetek.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa podnosząc, że zastosowanie ma przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a z należnych opłat wywiązał się na rzecz strony powodowej.

Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy pozostawały w zasadzie bezsporne. Rozstrzygnięcie sporu sprowadzało się kwestii prawnej – czy do nieruchomości wchodzących do (...)Skarbu Państwa ma zastosowanie przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a następnie do ustalenia czy pozwany zapłacił opłaty za użytkowanie wieczyste w należnej wysokości.

Mając na uwadze, że strona powodowa nie kwestionowała treści swoich oświadczeń woli złożonych w wypowiedzeniach opłat rocznych za użytkowanie wieczyste ani faktu, że oświadczenia te nie zostały nigdy cofnięte ani odwołane, a sposób wnoszenia przez pozwanego opłat rocznych wynikał z przedłożonych przez niego potwierdzeń przelewów – Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka D. J. jako zbędny i powodujący niepotrzebne przedłużenie postępowania.

Roszczenie strony powodowej znajduje podstawę w art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowią w art. 17b, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości zasobu wykorzystywanych na cele rolne 1% (ust. 1 pkt 2). O ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Prezes

Agencji zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (art. 17b ust. 2a).

Spór między stronami sprowadzał się w pierwszej kolejności do tego, czy w oparciu o powołany przepis art. 17b ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa miał w niniejszej sprawie zastosowanie przepis art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowiący, iż 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.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, który to pogląd Sąd podziela, przytoczony przepis ma charakter normy materialnoprawnej i nie ma zastosowania do nieruchomości podlegających regulacjom ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zawarte w tym przepisie odesłanie do u.g.n. obejmuje bowiem jedynie przepisy dotyczące postępowania w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a więc przepisy art. 78-81 u.g.n. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 31 października 2014 r., I ACa 415/14, LEX nr 1554623; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 741/12, LEX nr 1396368; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 maja 2013 r., I ACa 39/13, LEX nr 1342414). Pomimo zatem powołania tej regulacji (art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami) w wypowiedzeniach opłat rocznych dokonanych przez stronę powodową a dotyczących nieruchomości, których użytkownikiem wieczystym jest (lub był) pozwany, nie znajdzie ona zastosowania w niniejszej sprawie.

Niezależnie od powyższego Sąd zważył, że wypowiedzenia opłat rocznych dokonane przez stronę powodową stanowią jej oświadczenia woli i – z uwagi na to, że strona powodowa nie odwołała ich ani nie uchyliła się od ich skutków prawnych – wiążą stronę powodową w zakresie, w jakim wskazała wysokość należnych jej opłat rocznych za poszczególne lata począwszy od 2014 r. W odniesieniu do 2013 r. wypowiedzenia nie mogły odnieść żadnego skutku, bowiem zostały doręczone po dniu 1 stycznia 2013 r. Stosownie zaś do przepisu art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który jako regulujący postępowanie w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej, ma zastosowanie do nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, 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. Obowiązkiwanie zaktualizowanych opłat dopiero od 1 stycznia 2014 r. potwierdziło również Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. rozpoznając odwołania od wypowiedzeń.

Mając na uwadze wszystkie powyższe rozważania Sąd doszedł do przekonania, że zasadne były żądania strony powodowej w przedstawionej poniżej wysokości.

W odniesieniu do nieruchomości położonej w obrębie działki nr (...), obręb T., gmina G. o łącznej powierzchni 63,3300 ha, w stosunku do której pozwany jest użytkownikiem wieczystym w udziale 7/10, strona powodowa żądała opłaty za lata 2013-2015 wraz z odsetkami. W roku 2013 opłata pozostawała w dotychczasowej wysokości, tj. 920,45 zł i została zapłacona przez pozwanego w dniu 12 kwietnia 2013 r. (k. 85). Odsetki za opóźnienie wyniosły **3,61 zł** (liczone od 1 kwietnia do 11 kwietnia 2013 r.) i nie zostały zapłacone przez pozwanego. Opłata za 2014 r., zgodnie z wysokością określoną w wypowiedzeniu z 20 grudnia 2012 r., wyniosła 5.172,60 zł i została zapłacona do kwoty 1.840,90 zł w dniu 31 marca 2014 r. (k. 86), tj. w ustawowym terminie. Pozostała zatem do zapłaty za 2014 r. kwota **3.331,70 zł** z odsetkami za opóźnienie liczonymi od 1 kwietnia 2014 r., które za okres do 14 stycznia 2016 r. wyniosły **597,70 zł**. Opłata za 2015 r., zgodnie z wysokością określoną w wypowiedzeniu, w pełnej wysokości po aktualizacji, wyniosła 8.504,30 zł i została zapłacona do kwoty 5.172,60 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od tej kwoty (5,30 zł) w dniu 13 maja 2015 r. (wpłata w kwocie 5.221,35 zł, k. 87). Pozostała zatem do zapłaty za 2015 r. kwota **3.331,70 zł** z odsetkami za opóźnienie liczonymi od 1 kwietnia 2015 r., które za okres do 14 stycznia 2016 r. wyniosły **209,76 zł**.

Co do nieruchomości położonej w obrębie działki nr (...), obręb L., gmina P. o powierzchni 0,0398 ha żądanie strony powodowej obejmowało opłatę za 2013 r. w wysokości **0,83 zł** wraz z odsetkami. Opłata ta nie została przez pozwanego uiszczona, a odsetki od niej naliczone za okres od 1 kwietnia 2014 r. do 14 stycznia 2016 r. wyniosły **0,26 zł**.

W zakresie nieruchomości położonej w obrębie działek nr (...), obręb L., gmina P., o łącznej powierzchni 0,1964 ha strona powodowa żądała opłat za 2014 i 2015 rok. Wysokość opłaty podana w wypowiedzeniu z 19 grudnia 2012 r., dokonany wobec (...) Sp. z o.o. (poprzedniego użytkownika wieczystego), wyniosła za 2014 r. 225,28 zł w odniesieniu do powierzchni 0,2783 ha, co stanowi **158,98 zł** w przeliczeniu na powierzchnię 0,1964 ha. Opłata ta nie została przez pozwanego zapłacona, a odsetki od niej naliczone za okres od 1 kwietnia 2014 r. do 14 stycznia 2016 r. wyniosły **28,52 zł**. Opłata za 2015 r. w przeliczeniu na powierzchnię 0,1964 ha wyniosła **309,81 zł** (70,57% z 439 zł) i również nie została przez pozwanego uiszczona. Odsetki od tej kwoty liczone od 1 kwietnia 2015 r. do 14 stycznia 2016 r. wyniosły **19,51 zł**.

Odnośnie nieruchomości położonej w obrębie działek nr (...) o łącznej powierzchni 1,6180 ha oraz udziału 18/24 w działce nr (...) o powierzchni 0,2260 ha, obręb T., gmina G. strona powodowa dochodziła opłaty za lata 2014-2015. Wysokość opłaty podana w wypowiedzeniu z 19 grudnia 2012 r., dokonany wobec (...) Sp. z o.o. wyniosła za 2014 r. 527,94 zł w odniesieniu do powierzchni 2,3607 ha, co stanowi **361,37 zł** w przeliczeniu na powierzchnię 1,6180 ha (działki (...)) oraz **37,84 zł** w przeliczeniu na powierzchnię 0,2260 ha i udział 18/24 (działka (...)). Opłaty te nie zostały przez pozwanego zapłacone, a odsetki za opóźnienie (naliczone do 14 stycznia 2016 r.) wyniosły odpowiednio **64,83 zł** i **6,79 zł**. Opłaty roczne za 2015 r. w przeliczeniu na powierzchnię (i udział w działce (...)) wyniosły odpowiednio 656,60 zł i 68,79 zł i wraz z odsetkami za opóźnienie zostały zapłacone w dniu 13 maja 2015 r. (656,60 zł + 68,79 zł + 6,84 zł = 732,23 zł), zgodnie z tytułem przelewu.

Mając na uwadze, że wpłata z dnia 13 maja 2015 r. w kwocie 732,23 zł odpowiadała ściśle wysokości należnych opłat za 2015 r. dotyczących działek nr (...) i udziału w działce (...) oraz odsetek za opóźnienie, a także taki był tytuł przelewu, brak było podstaw do zaliczenia tej wpłaty na poczet innych opłat – jak chciał pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Uwzględniając powyższe Sąd zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę **8.464,04 zł**, na którą składała się należność z tytułu opłat rocznych w kwocie **7.532,23 zł** (stanowiąca sumę następujących kwot wymienionych powyżej: 3.331,70 zł, 3.331,70 zł, 0,83 zł, 361,37 zł, 37,84 zł, 158,98 zł, 309,81 zł) oraz odsetek skapitalizowanych na dzień 14 stycznia 2016 r. w łącznej wysokości **931,81 zł** (suma kwot: 3,61 zł, 597,70 zł, 209,76 zł, 0,26 zł, 28,52 zł, 19,51 zł, 64,83 zł, 6,79 zł).

Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł o treść przepisu art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia jego wniesienia, tj. od dnia 15 stycznia 2016r., mając na uwadze, iż odsetki za okres od dnia terminu płatności opłat za użytkowanie wieczyste do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu zostały przez stronę powodową skapitalizowane i zasądzone wraz z należnością główną.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w punkcie III wyroku, znajduje podstawę w treści art. 100 zd. 1. k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Do rozliczenia poniesionych przez stronę powodową kosztów postępowania przyjęto kwotę 648 zł opłaty od pozwu i 4.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Strona pozwana poniosła zaś koszty postępowania w łącznej wysokości 4817 zł. Mając na uwadze, że strona powodowa wygrała sprawę w 65%, po wzajemnym zniesieniu wymienionych wyżej kosztów na jej rzecz przypadało 1.861,20 zł ( $[65\% \times 5.448 \text{ zł}] - [35\% \times 4.817 \text{ zł}]$ ).