

Sygn. akt I C 1186/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Paweł Bańczyk

Protokolant: Sekretarz sądowy Kinga Szymanowicz

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2020 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miasta G.

przeciwko I. L. i R. L.

o zapłatę

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda Gminy Miasta G. na rzecz pozwanych I. L. i R. L. kwotę 5.434 (pięć tysięcy czterysta trzydzieści cztery) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Paweł Bańczyk

Sygn. akt I C 1186/19

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasta G. w pozwie wniesionym w dniu 23 lipca 2019 r. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych I. L. i R. L. na swoją rzecz kwoty 103.976,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 48.264,31 zł od dnia 23 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 52.025,98 zł od dnia 1 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,

a także zasądzenia od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych (k. 3).

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwani, jako użytkownicy wieczystości nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), zobowiązani byli do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 24.414,72 zł za rok 2016, 41.110,68 zł za rok 2017, 57.806,64 zł za rok 2018 – do 31 marca każdego roku. Tymczasem, dokonali z tego tytułu jedynie częściowych wpłat w kwotach po 5.780,66 zł za każdy rok. Powódka dochodzi pozwem zapłaty powstałej zaległości (k. 3-4).

W odpowiedzi na pozew pozwani I. i R. L. wniesli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa wg norm przepisanych (k. 100).

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew przyznali, że są użytkownikami wieczystymi nieruchomości wskazanej w pozwie. Uiszczają z tego tytułu opłatę roczną w wysokości 5.780,66 zł ustaloną przez Prezydenta Miasta G. w piśmie z dnia 3 marca 2015 r., wyliczoną z uwzględnieniem stawki 0,3%. Prezydent uznał w tym piśmie ich argumentację podniesioną wobec wcześniejszego wypowiedzenia z dnia 27 stycznia 2015 r., w którym ustalono wysokość opłaty rocznej przy zastosowaniu stawki 3%. Jako bezskuteczne ocenili pozwani natomiast oświadczenie powódki z dnia 24 listopada 2017 r. o nieważności wypowiedzenia z dnia 3.03.2015 r. Ich zdaniem powyższe nie wyeliminowało z obrotu prawnego decyzji z dnia 3 marca 2015 r. i nie spowodowało, że ponownie „odżyła” wcześniejsza decyzja z dnia 27 stycznia 2015 r., przyjmująca stawkę 3% dla wyliczenia opłaty rocznej. Podkreślili, że ustawa o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) przewiduje odpowiedni tryb dla ustalania wysokości opłaty i wskazuje, że właściwą drogą jest wypowiedzenie dotychczasowej opłaty przez właściwy organ. Działanie Prezydenta ocenili więc jako próbę obejścia przepisów i zbudowania roszczeń wobec pozwanych opiewającego na niebagatelne kwoty, a także nadużycie prawa w świetle art. 5 k.c., które winno uzasadniać oddalenie powództwa. Nadto pozwani podnieśli zarzut przedawnienia w zakresie żądania opłaty z odsetkami za rok 2016 (k. 100-106).

W replice powódka zarzuciła, że zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 3 u.g.n. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 0,3% w przypadku prowadzenia (m.in.) działalności charytatywnej lub niezarobkowej działalności leczniczej. Pozwana I. L. prowadzi działalność gospodarczą jako współnik spółki cywilnej Centrum Medyczne (...), która ze swojej istoty nie jest niezarobkową działalnością leczniczą. Stąd, brak podstaw do przyjęcia preferencyjnej stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 0,3%. Z uwagi na bezwzględnie obowiązujący charakter cytowanych przepisów u.g.n., wypowiedzenie dokonane w dn. 3 marca 2015 r. było czynnością prawną nieważną w rozumieniu art. 58 k.c. W budynku na nieruchomości prowadzona jest działalność lecznicza, natomiast nieruchomość wykorzystywana jest przede wszystkim w celach komercyjnych (k. 155).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani I. L. i R. L. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...) o pow. 1.333 m<sup>2</sup> oraz nr 584 o pow. 27 m<sup>2</sup>, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

[okoliczność bezsporna]

Prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości pozwani nabyli od poprzedniego użytkownika wieczystego w drodze umowy z dnia 31 sierpnia 2012 r. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła wówczas 12.207,36 zł.

[dowód: pismo z dnia 21.09.2012 r. – k. 113]

Na nieruchomości pozwana I. L., jako jeden ze współników spółki cywilnej, prowadzi podmiot leczniczy – Centrum Medyczne (...) Spółka Cywilna. Przedmiotem działalności jest praktyka lekarska oraz działalność w zakresie opieki zdrowotnej, przy czym na podstawie umów o udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej z Narodowym Funduszem Zdrowia – (...) Oddziałem Wojewódzkim w G., centrum jest świadczeniodawcą w rozumieniu ustawy o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych.

[dowody: nadto wydruk z księgi rejestrowej nr (...) – k. 120-137; umowy o udzielenie świadczeń gwarantowanych w zakresie POZ – k. 138-148; decyzja w sprawie podatku od nieruchomości – k. 149; zeznania pozwanej I. L. – k. 161-163 (utrwalone na nośniku danych – k. 164); zeznania pozwanego R. L. – k. 162 (utrwalone na nośniku danych – k. 163)]

W dniu 27 stycznia 2015 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział na podstawie art. 77 i 78 u.g.n. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste w kwocie 12.207,36 zł i zaproponował pozwanym ustalenie opłaty w nowej wysokości, tj. w kwocie 57.806,64 zł. Jako podstawę wyliczenia opłaty przyjął stawkę procentową 3%, wartość nieruchomości ustalono na kwotę 1.926.888 zł.

[dowód: wypowiedzenie z dnia 27.01.2015 r. – k. 114-114v]

Pozwani nie przyjęli oferty. W dniu 13 lutego 2015 r. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w niższej wysokości. Nie zakwestionowali wskazanej w wypowiedzeniu ceny nieruchomości, lecz przyjętą do wyliczenia opłatę stawkę procentową. Podnieśli, że powinna ona wynosić 0,3% ceny, a nie 3%. W uzasadnieniu wskazali, że na przedmiotowej nieruchomości pozwana prowadzi Centrum Medyczne (...) Spółka Cywilna. Przedmiotem działalności jest praktyka lekarska oraz działalność w zakresie opieki zdrowotnej. Wskazali również, że podmiot leczniczy na podstawie umów o udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej z Narodowym Funduszem Zdrowia – (...) Oddziałem Wojewódzkim w G., jest świadczeniodawcą w rozumieniu ustawy o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych. Z uwagi więc na to, że przedmiotowa nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na cel prowadzenia działalności publicznej w zakresie świadczeń medycznych, dla ustalenia wysokości opłaty rocznej winna znaleźć zastosowanie stawka 0,3% przewidziana w art. 73 ust. 3 pkt 3 u.g.n. dla niezarobkowej działalności leczniczej.

[dowód: wniosek z dnia 12.05.2015 r. – k. 116-116v]

Po złożeniu wniosku do SKO z pozwanymi skontaktował się pracownik Urzędu Miasta w G. i poinformował, że Urząd uznaje argumentację pozwanych co do wysokości stawki procentowej. Wobec tego zwrócił się o wycofanie wniosku z dnia 12 lutego 2015 r. skierowanego do SKO. Pozwani postanowili nie czynić tego do czasu pisemnego potwierdzenia przyjęcia stawki 0,3%.

[dowody: zeznania pozwanej I. L. – k. 161-163 (utrwalone na nośniku danych – k. 164); zeznania pozwanego R. L. – k. 162 (utrwalone na nośniku danych – k. 163)]

W dniu 3 marca 2015 r. Prezydent Miasta G. złożył oświadczenie na piśmie, którym, przyjmując, że pozwani wystąpili o zmianę stawki procentowej z 3% na 0,3% na podstawie art. 81 ust. 1 u.g.n., zmienił wysokość stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 0,3%. W konsekwencji ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2016 r. na kwotę 5.780,66 zł., wskazując, że w braku aktualizacji będzie ona obowiązywała w kolejnych latach. W uzasadnieniu powołał się na wniosek pozwanych z dnia 13 lutego 2015 r. o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości położonej przy ul. (...), złożony w trybie „art. 80 ust. 1” w zw. z art. 73 ust. 2 i ust. 2a pkt 2 u.g.n. Prezydent uznał, że z przedłożonych przez pozwanych dokumentów wynika, że na nieruchomości prowadzona jest działalność lecznicza i w związku z tym na podstawie art. 73 ust. 3 pkt 3 u.g.n. obowiązuje stawka 0,3%. Wskazał też, że na podstawie art. 81 ust. 4 w/w ustawy nowa wysokość stawki obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. W piśmie zawarł również pouczenie o sposobie zakwestionowania nowej stawki opłaty rocznej w drodze wniosku do SKO.

[dowód: pismo Prezydenta Miasta G. z dnia 3.03.2015 r. – k. 115-115v]

W związku z dokonaną przez Prezydenta Miasta G. w dniu 3 marca 2015 r. zmianą stawki procentowej opłaty rocznej, pozwani wycofali swój wniosek z dnia 12 lutego 2015 r. skierowany do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w niższej wysokości – z uwagi na jego „bezzasadność w związku z obniżeniem opłaty w/w decyzją Prezydenta Miasta G.”. Wnieśli o umorzenie postępowania.

W konsekwencji orzeczeniem z dnia 26 maja 2015 r. sygn. akt SKO Gd 1331/15 Samorządowe Kolegium Odwoławcze umorzyło postępowanie w sprawie.

[dowody: pismo pozwanych z dnia 20.04.2015 r. – k. 117; orzeczenie SKO z 26.05.2015 r. – k. 118]

Za lata 2016 i 2017 pozwani uiszcili opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w wysokości po 5.780,66 zł.

[okoliczność bezsporna, nadto wydruk potwierdzenia wpłaty – k. 22, 59-60.]

W dniu 24 listopada 2017 r. Prezydent Miasta G. złożył oświadczenie skierowane do pozwanych, w którym wskazał, że jego wypowiedzenie z dnia 3 marca 2015 r. dotyczące zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy M. G., położonego przy ul. (...), objętego księgą wieczystą (...), jest na podstawie art. 58 § 1 k.c. nieważne z mocy prawa. W związku z tym pozwanych obowiązuje stawka procentowa opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości tj. 3%, a wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od 1 stycznia 2016 r. wynosi odpowiednio: za rok 2016 w wysokości 24.414,72 zł, za rok 2017 w wysokości 41.110,68 zł i za rok 2018 w wysokości 57.806,64 zł. Wskazał też, że w braku aktualizacji opłata roczna w wysokości 57.806,64 zł obowiązuje również w następnych latach. W związku z powyższym wezwał pozwanych do uiszczenia solidarnie kwoty 53.964,08 zł tytułem zaległej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości za lata 2016 i 2017 wraz z odsetkami w wysokości 3.767,51 zł czyli łącznie zapłaty kwoty 57.731,59 zł – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

W uzasadnieniu odwołał się do treści art. 72 ust. 3 u.g.n., określającego wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w zależności od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana. Podkreślił, że jest to przepis bezwzględnie obowiązujący. Ocenił, że działalność gospodarcza prowadzona przez jednego z użytkowników wieczystych w formie spółki cywilnej pod firmą (...) Centrum Medyczne (...) nie jest niezarobkową działalnością leczniczą, o której mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3 u.g.n. Nie upoważnia zatem do ubiegania się o preferencyjną stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów komunalnych w wysokości 0,3% ceny gruntu. Mając na uwadze bezwzględnie obowiązujący charakter cytowanych przepisów, zgodnie z art. 58 k.c., czynność prawna, jaką było wypowiedzenie z dnia 3 marca 2015 r., jest nieważna, w konsekwencji czego pozwanych obowiązuje stawka procentowa opłaty rocznej w wysokości 3%.

[dowód: pismo Prezydenta Miasta G. z dnia 24.11.2017 r. – k. 7-8, k. 119-119v]

Przesyłki zawierające pismo z dnia 24 listopada 2017 r., doręczono skutecznie pozwanemu R. L. w dniu 7 grudnia 2017 r. oraz I. L. w dniu 21 grudnia 2017 r.

[dowód: potwierdzenia odbioru – k. 9]

W dniu 23 lutego 2018 r. ponownie skierowano do pozwanych wezwania do zapłaty kwoty 57.731,59 zł, doręczone im w dniu 9 marca 2018 r.

[dowody: wezwania do zapłaty – k. 25, 26, zpo – k. 27-28]

Pozwani za rok 2018 uiszcili opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 5.780,66 zł.

[okoliczność bezsporna, nadto wydruki potwierdzenia zapłaty – k. 23, k. 58]

Pismem z dnia 21 listopada 2018 r. pozwanych wezwano do zapłaty kwoty 115.427,13 zł, na którą złożyła się należność w wysokości 57.731,59 zł z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2016-2017 wraz z odsetkami oraz kwota 52.025,98 zł z tytułu opłaty rocznej za rok 2018.

[dowody: wezwania do zapłaty z 21.11.2018 r. – k. 29, 30; zpo – k. 31-32]

Pozwani za rok 2019 uiszcili opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 5.780,66 zł.

[okoliczność bezsporna, nadto wydruki potwierdzenia zapłaty – k. 24, k. 57]

Powód w piśmie z dnia 1 lipca 2019 r., poinformował, że zarachował powyższą wpłatę na poczet najstarszej wymagalnej należności tj. należności głównej za użytkowanie wieczyste za okres 1.12.2016 – 31.12.2017 r. (5.699,77 zł) oraz odsetek za opóźnienie 80,99 zł.

[dowody: informacja – k. 61; zpo – k. 62]

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie jest w zasadzie bezsporny. Zachodzi stosunek spójności pomiędzy dowodami z dokumentów i zeznaniami stron. Zeznania pozwanych na okoliczność kontaktowania się z nimi przez bliżej nieokreśloną osobę z Urzędu Miasta w sprawie wycofania wniosku z 13 lutego 2015 r. zasługiwały na wiarę, ponieważ pozostają w stosunku spójności z dowodami z dokumentów i ustalonymi na ich podstawie faktami.

Rozstrzygnięcie w sprawie zależy od przesądzenia, jaka jest od 2016 r. wysokość opłaty rocznej należna powódce od pozwanych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Poza sporem jest bowiem, że uiszczali oni opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości wynikającej z oświadczenia Prezydenta Miasta G. z dnia 3 marca 2015 r. Warunkiem uwzględnienia powództwa jest w takim układzie ustalenie, że oświadczenie to, jak podnosi powódka, było bezwzględnie nieważne w rozumieniu art. 58 k.c., w konsekwencji czego opłata roczna od użytkowania wieczystego nieruchomości była znacznie wyższa od uiszczanej. W pierwszej kolejności należy jednak odnieść się do podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia.

Odnosnie do zarzutu przedawnienia:

Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia w odniesieniu do roszczenia o zapłatę opłaty rocznej za rok 2016 r. Zobowiązanie do uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste ma charakter zobowiązań okresowych, o czym przesądza fakt, iż mimo że prawo to jest ustalane na określony w umowie okres czasu, to wnoszone opłaty roczne, dotyczą poszczególnych lat korzystania z nieruchomości. Pogląd taki dominuje w orzecznictwie (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSN 2000/6/121). Obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje co do zasady z każdym rozpoczętym rokiem kalendarzowym trwania umowy, a termin wymagalności upływa z dniem 31 marca danego roku. Z tych względów roszczenie o zapłatę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jako roszczenie okresowe ulega przedawnieniu z upływem lat 3 (art. 118 k.c.). Termin przedawnienia rozpoczyna swój bieg od dnia, w którym właściciel mógł skutecznie domagać się zaspokojenia swojego roszczenia. Skoro opłata powinna być uiszczana z góry za dany rok w terminie do 31 marca, bieg terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę opłaty rocznej rozpoczyna się z dniem 1 kwietnia (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2013 r., I ACa 1337/12).

Skoro więc w okolicznościach niniejszej sprawy opłata roczna za 2016 r. winna być zapłacona do dnia 31 marca 2016 r., to trzyletni termin przedawnienia roszczenia o jej zapłatę rozpoczął bieg w dniu 1 kwietnia 2016 r. Trzyletni termin upływał z dniem 1 kwietnia 2019 r. Niemniej, zgodnie z art. 118 k.c. zd. 2, koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za 2016 r. ulegało zatem przedawnieniu z końcem dnia 31 grudnia 2019 r. Skoro więc pozew w sprawie wniesiono w dniu 23 lipca 2019 r., zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosnie do wysokości obowiązującej stawki rocznej od użytkowania wieczystego:

Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Jak stanowi art. 72 ust. 2 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. W przypadku oddania nieruchomości na jeden z celów wskazanych w art. 72 ust. 3 u.g.n. w pkt 1) – 4a) wysokość stawki procentowej kształtuje się (i kształtowała się w 2015 r.) w przedziale od 0,3% do 2% ceny nieruchomości gruntowej (stawka preferencyjna) a w przypadku pozostałych nieruchomości wynosi 3% ceny nieruchomości gruntowej. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 3) u.g.n. stawka procentowa za nieruchomości gruntowe oddane na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową wynosi 0,3 % ceny.

Stosownie do art. 73 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w 2015 r., jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n.

Oznacza to, że stawka procentowa opłaty rocznej nie ulega zmianie z mocy prawa w następstwie faktycznej trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, ale dopiero na skutek przeprowadzenia określonego postępowania przewidzianego przepisami u.g.n., czy to z inicjatywy właściwego organu (art. 78 u.g.n.), czy z inicjatywy użytkownika wieczystego (art. 81 u.g.n.). W tym pierwszym przypadku właściwy organ powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość stawki procentowej, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości (art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n.), w następstwie czego użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do SKO wnioski o ustalenie, że nowa stawka procentowa jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n.). W tym drugim przypadku, użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania zmiany stawki procentowej a w przypadku odmowy użytkownik wieczysty może skierować sprawę do SKO (art. 81 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n.).

Sporne oświadczenie Prezydenta Miasta G. z dnia 3 marca 2015 r. ustalające stawkę procentową na 0,3% zostało złożone pozwanym w reakcji na skierowany przez nich do SKO wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 3 u.g.n., złożony w odpowiedzi na dokonane w dniu 27 stycznia 2015 r. wypowiedzenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n. Z treści oświadczenia Prezydenta Miasta G. z 3 marca 2015 r. wynika, że zakwalifikował on wniosek pozwanych do SKO jako wniosek o zmianę stawki procentowej z 3% na 0,3%, złożony na podstawie art. 73 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 81 ust. 1 u.g.n. (w uzasadnieniu omyłkowo przywołano art. 80 ust. 1 u.g.n.). Prezydent Miasta G. wniosek ten uwzględnił.

Powódka podnosi, że oświadczenie Prezydenta Miasta G. z dn. 3 marca 2005 r. było dotknięte nieważnością, o której mowa w art. 58 § 1 k.c., ponieważ oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość nie była wykorzystywana na działalność uzasadniającą przyjęcie stawki procentowej w wysokości 0,3%; nie była to bowiem działalność charytatywna ani niezarobkowa działalność lecznicza.

Sprawa o wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, a czynności podejmowane przez właściwy organ administracji publicznej reprezentujący właściciela gruntu, nie mają charakteru decyzji administracyjnej, lecz stanowią oświadczenie woli w rozumieniu cywilnoprawnym (tak wyrok NSA z dnia 23.01.2007 r., I OSK 306/06, LEX nr 293169). Możliwym jest przez to ocena oświadczeń składanych przez Prezydenta Miasta G. w świetle art. 58 k.c.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy.

Powódka powołuje się na sprzeczność oświadczenia z dnia 3 marca 2015 r. z ustawą. Charakter prowadzonej na nieruchomości działalności nie uzasadniał bowiem jej zdaniem ustalenia stawki procentowej w wysokości 0,3% lecz 3%.

Nie jest przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie ustalenie, jaka powinna być stawka procentowa dla spornej nieruchomości. Nie przesądzając zatem, czy powinna ona wynosić 0,3% czy 3% należy zważyć, co następuje.

Nie każda niezgodność czynności prawnej z przepisem ustawy jest sprzecznością z ustawą, o której mowa w art. 58 § 1 k.c. i skutkuje nieważnością bezwzględną czynności prawnej, o której mowa w tym artykule. W niektórych przypadkach wadliwości czynności prawnej jej skutki nie są same przez się dezaprobowane przez system prawny (R. Trzaskowski, Art. 58, [w:] Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz do wybranych przepisów, red. J. Gudowski, System Informacji Prawnej LEX, 2018, p. 13.). W art. 58 chodzi o sytuacje, w których oświadczenia woli osób

dokonujących czynności prawnej, stanowiące – w świetle przesłanek ogólnych i szczególnych przypisania skutków prawnych – wystarczającą podstawę do przypisania im określonych w oświadczeniach woli skutków prawnych, kolidują z wartościami chronionymi przez porządek prawny (R. Trzaskowski, Art. 58..., p. 12.).

W tym kontekście należy zauważyć, że wysokość obowiązującej w odniesieniu do danej nieruchomości stawki procentowej, przy zastosowaniu której wyliczana jest opłata roczna, nie ulega zmianie automatycznie z mocy prawa, tylko kształtowana jest – z mocy art. 73 ust. 2 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym w 2015 r.) – w sposób uregulowany w 78 i 81 u.g.n., czyli w drodze wypowiedzenia obowiązującej stawki. Wypowiedzenie dokonane przez właściwy organ wywołuje skutek dopiero na przyszłość, nie ma mocy wstecznej od dnia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Ustanawiając taki system dostosowania stawki procentowej do sposobu korzystania z nieruchomości ustawodawca przyjął zatem, że stawka procentowa dla danej nieruchomości może, nawet w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, być niezgodna ze stawką dla niej właściwą stosownie do art. 72 ust. 3 u.g.n. W takim układzie ustalenie stawki procentowej w wysokości przewidzianej ustawą, ale będące wynikiem nieprawidłowego zakwalifikowania charakteru prowadzonej na niej działalności jako odpowiadającej jednemu z celów uzasadniających zastosowanie stawki preferencyjnej nie może być kwalifikowane jako sprzeczne z ustawą w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. Skutek w postaci niezgodności obowiązującej stawki procentowej z rzeczywistym sposobem korzystania z nieruchomości nie jest bowiem dezaprobowany przez system prawny.

Ponadto, wypowiedzenie stawki procentowej przez właściwy organ podlega kontroli SKO i sądu powszechnego, które mogą inaczej zakwalifikować prowadzoną na nieruchomości działalność pod kątem art. 72 ust. 3 pkt 1) – 4a) u.g.n. W braku zgody użytkownika wieczystego z oceną właściwego organu przedstawioną w wypowiedzeniu, to w tym szczególnym trybie (postępowaniu przed SKO) przesądza się o prawidłowej kwalifikacji działalności prowadzonej na danej nieruchomości. Nie można zatem stwierdzić, że wynika ona wprost z ustawy. Wprost z ustawy wynika stawka procentowa dla danego celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Jeśli stawka przyjęta w wypowiedzeniu dotyczącym konkretnej nieruchomości odpowiada poczynionym przez organ ustaleniom co do sposobu korzystania z nieruchomości, to nie można powiedzieć, że wypowiedzenie jest sprzeczne z ustawą w rozumieniu art. 58 § 1 k.c.

W tym kontekście należy podkreślić, że jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 162/07, OSNC 2008/11/130, art. 58 k.c. dotyczy sprzeczności z ustawą tylko treści oraz celu czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 1029/00, OSNC 2001/6./83, oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 55/01, OSNC 2002/7-8/87). O sankcjach nieuczynienia zadość innym przesłankom prawidłowego dokonania czynności prawnej jest mowa gdzie indziej, a w szczególności w art. 14, 18 i 19 k.c. (co do zdolności do czynności prawnych), art. 73 i 74 (co do formy), art. 82, 83, 84, 86 i 87 (co do wad oświadczeń woli) oraz art. 103 i 104 (co do pełnomocnictwa).

Zdaniem Sądu, treść i cel oświadczenia Prezydenta Miasta G. z dnia 3 marca 2015 r. nie są sprzeczne z ustawą, można rozważać najwyżej nieuczynienie zadość innym przesłankom prawidłowego dokonania czynności prawnej. W istocie, z twierdzeń powódki wynika, że oświadczenie z 3 marca 2015 r. zostało złożone pozwanym pod wpływem błędu polegającego na wadliwym ustaleniu, że działalność prowadzona przez pozwaną realizuje cel, o którym mowa w art. 73 ust. 3 pkt 3) u.g.n. Powódka w toku postępowania nie powołała się jednak na tę wadę oświadczenia woli, nie złożyła też pozwanym oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia z 3 marca 2015 r. Pismo z 24 listopada 2017 r. takiego oświadczenia nie zawiera, mowa w nim tylko o nieważności oświadczenia z dnia 3 marca 2015 r. z mocy prawa. Sąd, powyższa konstatacja co do ewentualnej wady oświadczenia woli nie ma przełożenia na wynik postępowania w sprawie.

Niemniej, uznanie, że wadliwość oświadczenia z dnia 3 marca 2015 r. była (najwyżej) wynikiem błędu w rozumieniu art. 84 k.c., wyklucza możliwość zastosowania w sprawie art. 58 § 1 k.c. Nie ma on bowiem w takim przypadku zastosowania. Gdyby art. 58 k.c. przewidywał sankcję nieważności czynności prawnej w każdym przypadku naruszenia przy dokonywaniu czynności prawnej bezwzględnie obowiązującej normy prawnej, przepisy dotyczące wad oświadczeń woli byłyby zbędne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 2016 r., V CSK 662/15, LEX nr 2097797).

Reasumując, nie jest sprzeczne z ustawą w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. i w konsekwencji nie jest bezwzględnie nieważne oświadczenie właściwego organu ustalające nową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wyniku realizacji żądania użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 81 ust. 1 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym w 2015 r.), w którym to oświadczeniu wysokość stawki procentowej odpowiada stawce przewidzianej w art. 72 ust. 3 u.g.n. dla ustalonego przez organ celu, na który nieruchomość jest wykorzystywana, jeśli ustalenie organu, że dana nieruchomość jest wykorzystywana na ten cel zostało dokonane nieprawidłowo na skutek błędu.

W konsekwencji, brak jest podstaw do podzielenia stanowiska powódki i ustalenia, że oświadczenie z 3 marca 2015 r. było sprzeczne z prawem w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. i z tej przyczyny bezwzględnie nieważne. Do czasu wypowiedzenia stawki procentowej, pozwani są zatem obowiązani do uiszczenia opłaty rocznej wskazanej w tym oświadczeniu, obliczonej przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 0,3% ceny nieruchomości. Pozwani to swoje zobowiązanie wykonywali w latach 2016, 2017 i 2018. W konsekwencji, powództwo przeciwko nim podlegało oddaleniu na mocy art. 58 § 1 k.c. a contrario.

Niezależnie od powyższego, w opinii Sądu, nawet w przypadku uznania, że oświadczenie Prezydenta Miasta G. z dnia 3 marca 2015 r., było dotknięte nieważnością bezwzględną i opłata roczna obciążająca pozwanych powinna być obliczona od 2016 r. przy zastosowaniu stawki procentowej 3%, powództwo o zapłatę należałoby oddalić na podstawie art. 5 k.c.

Przepis art. 5 k.c. stanowi m.in., że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Skutkiem złożenia oświadczenia z dnia 3 marca 2015 r. bezprzedmiotowe stało się wszczęte przez pozwanych postępowanie przez SKO, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., którym zakwestionowali oni prawidłowość ustalenia stawki procentowej na 3% w wypowiedzeniu z dnia 27 stycznia 2015 r. Nie ma wątpliwości, że cofnięcie przez nich wniosku skierowanego do SKO było spowodowane złożeniem przez Prezydenta Miasta G. oświadczenia z dnia 3 marca 2015 r. Składając to oświadczenie w odpowiedzi na wniosek pozwanych skierowany do SKO Prezydent Miasta G. zrezygnował z możliwości poddania ocenie SKO prawidłowości dokonanej przez siebie kwalifikacji celu, na jaki prowadzona była działalność na oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, z punktu widzenia przepisu art. 72 ust. 3 u.g.n. Składając swoje oświadczenie stworzył jednocześnie sytuację, w której wniosek pozwanych do SKO stał się bezprzedmiotowy, przez co utracili oni możliwość wykazania przed SKO, że do ustalenia wysokości opłaty rocznej należało przyjąć stawkę procentową 0,3% a nie 3%. Powołanie się przez Prezydenta Miasta G. 2 lata później na nieważność oświadczenia z 3 marca 2015 r. pociągało zatem za sobą w konsekwencji pozbawienie pozwanych prawa do kontroli prawidłowości wypowiedzenia z dnia 27 stycznia 2015 r. przez niezależny organ (SKO, ewentualnie również sąd powszechny), zagwarantowanego w art. 78 ust. 2 u.g.n. Mając do czynienia z organem władzy samorządowej, nawet podejmującym działania w sferze prawa prywatnego, pozwani mieli podstawy do tego, żeby działać w zaufaniu do niego i traktować złożone oświadczenie ustalające stawkę procentową na 0,3% jako ważne i wiążące. Trudno sobie wyobrazić, aby w świetle oświadczenia Prezydenta Miasta G. mieli postąpić w inny sposób niż postąpili, rezygnując z dochodzenia swoich praw przed SKO. W takim układzie, dochodzenie przez powódkę zapłaty z tytułu nieuiszczonej części opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2016, 2017 i 2018, z powołaniem na nieważność oświadczenia z dnia 3 marca 2015 r. i z powołaniem na wypowiedzenie z 27 stycznia 2015 r. należałoby uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd orzekł o kosztach postępowania na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Powódka przegrała sprawę a zatem jest zobowiązana zwrócić pozwany poniesione przez nich koszty procesu, czyli koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.417 zł (w tym wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 5.400 zł obliczonej od wartości przedmiotu sporu i koszt opłaty skarbowej w kwocie 34 zł).

Sędzia Paweł Bańczyk

**ZARZĄDZENIE**



1. odnotować w kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:
  - a. pełnomocnikowi powódki,
3. akta przedłożyć z wpływem lub 21 dni od wykonania.

Gdańsk, dnia 29 lipca 2020 r.

Sędzia Paweł Bańczyk