

Sygnatura akt XII C 2118/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 1 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Prusinowska

Protokolant: stażysta M. S.

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2016 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa Miasta P. NIP (...)

przeciwko K. C. PESEL (...)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 118 296 zł (sto osiemnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych) z odsetkami ustawowymi liczonymi:
 - a. od kwoty 59148 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,
 - b. od kwoty 59148 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
2. kosztami postępowania obciąża pozwaną i z tego tytułu zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9515 zł, w tym kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
3. wyrokowi w punkcie 1 a nadaje rygor natychmiastowej wykonalności co do kwoty 19716 zł oraz odsetek ustawowych od kwoty 19716 zł liczonych do dnia 31 marca 2014 roku.
4. wyrokowi w punkcie 1 b nadaje rygor natychmiastowej wykonalności co do kwoty 19716 zł oraz odsetek ustawowych od kwoty 19716 zł liczonych do dnia 31 marca 2015 roku.

Sygn. akt XII C 2118/15

UZASADNIENIE

Miasto P. pozwem z dnia 4 sierpnia 2015 r., wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwana K. C. ma zapłacić powodowi kwotę 118 296 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 59 148 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 59 148 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty, a nadto zapłaciła powodowi koszty postępowania w tym koszty zastępstwa procesowego, a w razie wniesienia sprzeciwu zasądzenia od pozwanej kwot jak wyżej.

W uzasadnieniu powód wskazał, że żądana kwota wynika z zaległości pozwanej z tytułu użytkowania wieczystego.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 8 września 2015 r. Sąd zobowiązał pozwaną do zapłaty żądanej pozwem kwoty z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania.

W sprzeciwie wniesionym w dniu 8 października 2015 r. pozwana wniósł o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami procesu według norm przepisanych. Pozwana wniosła także o zwolnienie jej od kosztów sądowych w całości.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że uznaje żądanie pozwu. Podniosła jednakże, iż jej sytuacja majątkowa i finansowa nie pozwala jej na dokonanie jednorazowej spłaty zadłużenia.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym powód ponawiając w całości żądanie pozwu oraz żądanie zasądzenia zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wskazał, iż pozwana nigdy nie wystąpiła z wnioskiem o rozłożenie na raty zaległości z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste. Powód sprzeciwił się również żądaniu pozwanej, aby sąd na podstawie art. 101 kpc zasądził na jej rzecz zwrot kosztów zastępstwa procesowego od powoda.

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2016 r. Sąd oddalił wniosek pozwanej o zwolnienie od kosztów sądowych w całości.

W piśmie z dnia 7 grudnia 2015 r. pozwana, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa ponad kwotę 39 432 zł oraz co do odsetek ustawowych od kwoty 19 716 zł liczonych po dniu 31 marca 2014 r. oraz od kwoty 19 716 zł liczonych po dniu 31 marca 2015r., a także zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma wskazano, iż pozwana nie kwestionuje obowiązku uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ani terminu jej płatności. Pozwana kwestionuje jednakże wysokość opłaty rocznej za lata 2014 i 2015. W ocenie pozwanej stawka, którą przyjęto przy obliczaniu opłaty jest błędna, bowiem zamiast stawki 1 % zastosowano 3 % i przez to ustalono zawyżoną opłatę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana K. C. jest użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego własność Miasta P. o powierzchni 1860 m² obręb 51, arkusz 32 położonego w P. przy ul. (...), działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P..

dowód: odpis zupełny KW nr (...) - k.7-11

Przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na mocy aktu notarialnego z dnia 23 grudnia 1996 r. (rep. A nr (...)) Integralną częścią tego aktu notarialnego był protokół uzgodnień z dnia 3 grudnia 1996 r. (ZG- (...)). W myśl pkt III.2.d ww. protokołu uzgodnień opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustala się w wysokości 3 % ceny gruntu. Opłata 59 148 zł została zaoferowana poprzednikowi prawnemu pozwanej J. Ś., na skutek dokonanego mu wypowiedzenia opłaty obowiązującej dotychczasowo pismem z dnia 20 grudnia 2010 r. W pkt III pisma wskazano, iż opłata została obliczona w wysokości 3 % wartości nieruchomości gruntowej, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, w wysokości 1971 600 zł. Opłata ta obowiązuje dla ww. nieruchomości od dnia 1 stycznia 2011r. Pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 2012 r. (Rep. A nr (...)). Opłata ta nie była aktualizowana, nie toczyło się również postępowanie w przedmiocie zmiany stawki obowiązującej dla przedmiotowej nieruchomości. Pismem z 31 października 2013 r. powód poinformował pozwaną o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, która wynosiła 59 148 zł. W piśmie błędnie wskazano stawkę 1 % wartości gruntu. Opłata ta obowiązuje od dnia 1 stycznia 2013 r. Pozwana nie uregulowała zaległości za lata 2014 i 2015. W związku z tym powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem wyznaczając dodatkowy termin płatności jednakże do tej pory pozwana nie uregulowała zaległości.

Wnioskiem z dnia 24 sierpnia 2014 r. pozwana zwróciła się do powoda o rozłożenie na raty zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za rok 2014 r. W odpowiedzi powód wezwał pozwaną do dostarczenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania dokumentów wymienionych w wezwaniu pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 8 września 2014 r. Pozwana w określonym terminie nie nadesłała wymaganych dokumentów. Pozwana została poinformowana o tym, iż jej wniosek nie zostanie rozpoznany, ale jednocześnie pouczone o możliwości złożenia ponownego wniosku. Pozwana ponownego wniosku nie złożyła.

dowód: pismo powoda z dnia 31 października 2013 r. – k. 6, pismo powoda z dnia 28 maja 2015 r. – k. 5, decyzja powoda z dnia 20 grudnia 2010 r. – k. 67, operat szacunkowy nieruchomości- k. 70-89, akt notarialny z dnia 23 grudnia 1996 r. (rep. A nr (...))- k. 90-93, protokół uzgodnień z dnia 3 grudnia 1996 r. (ZG- (...)) - k. 94-100, wniosek pozwanej z dnia 24 sierpnia 2014 r. – k. 26, pismo powoda z dnia 5 września 2014 r. –k. 27, zwrotne potwierdzenie odbioru pisma – k. 42, pismo powoda z dnia 9 października 2014 r. -k. 29

Pozwaną obowiązuje opłata roczna określona w piśmie z dnia 31 października 2013 r.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd doszedł do następujących wniosków:

Sąd uznał za wiarygodne zgromadzone w aktach sprawy dokumenty urzędowe, albowiem zostały sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy w zakresie ich działania.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne zgromadzone w aktach sprawy dokumenty prywatne, albowiem ich wiarygodność, a tym samym moc dowodowa, nie została przez strony skutecznie zakwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw do uczynienia tego z urzędu.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron ograniczonego do przesłuchania pozwanej K. C.. W ocenie sądu strona pozwana nie sprecyzowała dokładnie, na jakie okoliczności miałyby być przesłuchana pozwana. Nawet jeśli przyjąć, iż miałyby to być okoliczności wskazane w piśmie z dnia 7 grudnia 2015 r. to wskazać należy, iż są to w większości okoliczności niesporne lub okoliczności, które nie mogą być dowodzone za pomocą zeznań stron. W ocenie sądu przeprowadzenie dowodu z przesłuchania pozwanej zmierzałoby wyłącznie do przedłużenia postępowania i nie wносиło niczego nowego do sprawy.

Sąd zważył co następuje:

W przedmiotowej sprawie powód Miasto P. domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 118 296 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 59 148 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 59 148 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta P. o powierzchni 1860 m² obręb 51, arkusz 32 położonego w P. przy ul. (...), działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P..

W niniejszej sprawie bezspornym jest, iż właścicielem spornych nieruchomości jest Miasto P. zaś pozwana w latach 2014-2015 była ich użytkownikiem. Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza właścicielowi gruntu (Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego) opłatę roczną. W myśl art. 71 ust. 1, 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne uiszcza się w każdym roku trwania prawa użytkowania wieczystego. Należy wskazać, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa należna jest Skarbowi Państwa przez cały okres użytkowania wieczystego i płatna jest w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, z wyjątkiem roku, w którym omawiane prawo rzeczowe zostało ustanowione. Ponadto, na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji 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. Sytuacja taka miała miejsce w przedmiotowej sprawie.

Brak jest wątpliwości, że roszczenie powoda jest uzasadnione zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Pozwana nie wskazała żadnych argumentów na poparcie twierdzenia o bezzasadności powództwa. Wskazać należy, że pozwana, ani jej poprzednik nie kwestionowali wysokości opłaty. Nie zasługuje na uznanie twierdzenie pozwanej, iż powód w błędny sposób naliczył wysokość opłaty przyjmując stawkę 3% zamiast 1%. W ocenie sądu jest to wyłącznie omyłka pisarska. Opłata ta nie może zostać zmieniona w drodze rokowań, czy zmiany umowy. Wysokość opłat może jedynie ulec zmianie na skutek aktualizacji przeprowadzonej zgodnie z art. 77-81 ugn. Zakwestionowaniu opłaty służy procedura określona

w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a sąd w sprawie o zapłatę nie jest uprawniony do ustalania rzeczywistej wysokości opłat.

Z uwagi na powyższe, orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku, zasądając na rzecz powoda całą żadaną pozwem kwotę stanowiącą zaległe opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

Kolejno, zgodnie z treścią art. 481 § 1 kc wierzyciel może żądać odsetek w sytuacji, gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia. Powód wystąpił z żądaniem, by Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia następnego po upływie terminu do uiszczenia opłaty za rok 2014, czyli od dnia 1 kwietnia 2014 r., a za rok 2015 od dnia 1 kwietnia 2015 r. Sąd uznał to żądanie za uzasadnione i zasądził odsetki ustawowe we wskazany sposób uznając, że opłaty winny być uiszczone zgodnie ze stosownymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącymi terminów uiszczania opłat rocznych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mają na uwadze wynik postępowania i w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztu zastępstwa procesowego oraz kwotę 5915 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu.

Na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 kpc sąd nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności, w części, w której zasądził roszczenie uznane przez pozwaną w zakresie kwoty głównej i roszczenia odsetkowego.

SSO Maria Prusinowska