Sygnatura akt XII C 1060/18

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 17 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Hanna Ratajczak

Protokolant:Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa Skarbu Państwa Prezydent Miasta P. zastępowany przez Prokuratorię Generalną RP

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Plac (...) Spółka Komandytowa z siedzibą w P.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda Skarbu Państwa Prezydenta Miasta P. kwotę 323.219zł 29 gr (trzysta dwadzieścia trzy tysiące dwieście dziewiętnaście złotych dwadzieścia dziewięć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty ;

II. kosztami postepowania obciąża pozwanego i wobec powyższego nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 16.161zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej oraz zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej RP kwotę 10.800zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 kwietnia 2018 roku (k. 3- 49) Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym poprzez zobowiązanie pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Plac (...) Spółka Komandytowa z siedzibą w P. do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta P. kwoty 323.219,39 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty oraz kosztami zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa- Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w terminie 14 dni od doręczenia nakazu zapłaty lub w tym terminie wniósł sprzeciw. Na wypadek wniesienia sprzeciwu powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta P. kwoty 323.219,29 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty; zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta P. kosztów postępowania, zaś kosztów zastępstwa według norm przesianych na rzecz Skarbu Państwa- Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej stosownie do brzmienia art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 o Prokuratorii generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2016 roku, poz. 2261).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. w rejonie ulicy (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), obręb P., arkusz 26 o łącznej powierzchni 2.875 $m^{(2)}$ objętej księgą wieczystą nr KW (...). W/w nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. Pozwany nabył prawo wieczystego użytkowania w/w nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 września 2015 roku nr Rep. (...)i umowy z dnia 05 listopada 2015 roku nr Rep.(...)od (...) Banku Spółdzielczego z siedzibą w P.. Pozwany

został pismem z dnia 18 lutego 2016 roku zawiadomiony o wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w działek, iż wynosi ona 323.219,29 zł, obowiązuje od 01 stycznia 2016 roku oraz ze należy ją uiszczać w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, bez odrębnego wezwania. Pismem z dnia 25 września 2017 roku właściciel działek wezwał pozwaną spółkę do zapłaty zaległej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w tym odsetek za opóźnienie.

Nakazem zapłaty z dnia 30 kwietnia 2018 roku wydanym w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy nakazał pozwanemu aby zapłacił powodowi 323.219,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 01 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty oraz na rzecz Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 7.200 zł tytułem kosztów postępowania w postępowaniu upominawczym. Nadto nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 4.040,25 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych tj. czwartej części opłaty od pozwu, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia niemniejszego nakazu zapłaty albo wniósł w tym terminie sprzeciw do Sądu Okręgowego w Poznaniu.

Pismem z dnia 28 maja 2018 roku (k. 56- 72) pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Pozwany zaprzeczył wszelkim faktom, twierdzeniom i dowodom podanym przez powoda za wyjątkiem wyraźnie przyznanych. W ocenie pozwanej spółki powództwo jest bezzasadne, nadto podniosła, że powód nie udowodnił roszczenia co do wysokości. Nadto pozwany wskazał, że powód ustalając wysokość opłaty rocznej dla przedmiotowej nieruchomości zastosował metodę proporcjonalności powierzchni bazując na wysokości opłaty ustalonej dla innej nieruchomości. Takie obliczenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego bazujące na wysokości opłaty rocznej ustalonej dla innej nieruchomości, w skład której wchodziły niegdyś inne działki stanowiące obecną KW (...) jest nieprawidłowe i nie znajduje podstawy w obowiązujących przepisach. W ocenie pozwanej pismo powoda z dnia 18 lutego 2016 roku nie mogło stanowić podstawy do żądania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości wskazanej w tym piśmie. Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości przez rzeczoznawcę majątkowego, również aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Nie ulega wątpliwości, iż w niniejszej sprawie zaniechano ustalenia opłaty rocznej dla nieruchomości obejmującej działki nr (...) zgodnie z procedurą określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Nadto pozwany w związku z pismem powoda z 18 lutego 2016 roku wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z wnioskiem o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej przy pl. (...) w P..

W odpowiedzi na sprzeciw powód w piśmie procesowym z dnia 02 lipca 2018 roku (k. 80- 205) wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. kwoty 323.219,29 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty; zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania, zaś kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych na rzecz Skarbu Państwa- Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej stosownie do brzemienia art. 332 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 roku o Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. przy Placu (...), oznaczonej geodezyjnie: obręb P., arkusz mapy 26, działki (...) o łącznej powierzchni 2.875 m^2, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KW (...). Wyżej opisana nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód; odpis zupełny księgi wieczystej o nr (...) (k. 105- 125), akt notarialny Rep A nr (...)(k. 11- 20), akt notarialny Rep A nr (...)

Decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) nr (...).(...)z dnia 28 grudnia 2012 roku zatwierdzono podział nieruchomości położonej w P. przy pl. (...), obręb P., arkusz mapy 26 działka nr (...) o powierzchni 0,2370 ha na działki nr (...).

Dowód: decyzja z dnia 28 grudnia 2002 roku nr (...).(...)wraz z załącznikiem (k. 126- 128)

Urząd Miasta P. pismem z dnia 18 lutego 2016 roku poinformował pozwanego o obowiązku uiszczania opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania ustalonej na kwotę 323.219,29 zł, w terminie do 31 marca każdego roku, za dany rok z góry bez odrębnego wezwania. Wysokość opłaty ustalono przyjmując wartość 1 m^2 na 3.747,47 zł. Ustalono nadto, że powyższa opłata obowiązuje od 01 stycznia 2016 roku. Korespondencja została odebrana przez pozwanego w dniu 01 marca 2016 roku.

Dowód: informacja z dnia 18 lutego 2016 roku wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 9-10v)

Powyższe pismo zakwestionowała strona pozwana składając do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana w/w pismem prezydenta Miasta P. jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, ewentualnie o stwierdzenie nieważności aktualizacji opłaty rocznej dokonanej w powołanym wyżej piśmie Wydziału Gospodarski (...) Urzędu Miasta P..

Orzeczeniem z dnia 26 czerwca 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze umorzyło postępowanie przed Kolegium. W uzasadnianiu orzeczenia wskazano, że organ reprezentujący Skarb Państwa dokonał utlenia opłaty rocznej dla nowego użytkowania wieczystego przyjmując wartość nieruchomości ustaloną wcześniej. Prawo złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego do SKO przysługuje wyłącznie w przypadku aktualizacji opłaty rocznej lub stawki procentowej tej opłaty uregulowanej w przepisach art. 77-80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do opłaty dotychczasowej.

Dowód: orzeczenie z dnia 26 czerwca 2018 roku (k. 101- 104)

Pismem z dnia 16 lipca 2018 roku pozwany złożył sprzeciw od w/w orzeczenia SKO wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu używania wieczystego z nieruchomości położonej w P. przy Placu (...) składającej się z działek nr (...) KW (...) o powierzchni 2.875 m2 dokonana pismem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. z dnia 18 lutego 2016 roku jest nieuzasadniona albo że jest uzasadniona w innej wysokości, ewentualnie stwierdzenie nieważności aktualizacji nowej opłaty rocznej dokonanej w piśmie z dnia 18 lutego 2016rioku Prezydenta Miasta P.; uchylenia orzeczenia SKO z dnia 26 czerwca 2018 roku sygn. akt (...) zasądzenie od pozwanego na rzecz wnoszącego sprzeciw użytkowania wieczystego kosztów postępowania według norm przepisanych. Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 22 października 2018 roku w sprawie o sygnaturze(...)odrzucił pozew.

Dowód: akta sprawy Sadu Okręgowego w Poznaniu o sygn. (...)

Z uwagi na brak uiszczenia przez pozwanego opłaty za wieczyste użytkowanie za rok 2017 rok, powód pismem z dnia 25 września 2017 roku wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 334.253,02 zł, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Na powyższą sumę składały się kwota nieuiszczonej dotąd opłaty 323.219,29 zł oraz kwota odsetek 11.033,73 zł naliczonych do dnia 25 września 2017 roku. Korespondencja została doręczona pozwanemu w dniu 29 września 21017 roku.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 25 września 2017 roku wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 8)

Do chwili obecnej pozwany nie uregulował zobowiązania.

Okoliczność bezsporna.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 kpc dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z treścią art. 238 kc wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Art. 71 § 1 i 4 Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) stanowi, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed którym upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Każdy użytkownik wieczysty jest zobowiązany do wnoszenia na rzecz właściciela opłat rocznych, chyba że pomiędzy nim a właścicielem istnieje szczególny stosunek prawny, w ramach którego w zamian za ekwiwalent otrzymany przez właściciela (akcje) został on zwolniony z takiego obowiązku. Zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłaty rocznej nie jest związane z nieruchomością, ale odwrotnie, prawo użytkowania tej nieruchomości jest, co do zasady, związane z obowiązkiem wnoszenia opłaty rocznej. Podobnie więc jak w przypadku nieruchomości obciążonej hipoteką, nie gaśnie ona wraz ze zbyciem nieruchomości, tak obowiązek uiszczania rocznej opłaty jest związany z prawem użytkowania wieczystego i przechodzi na kolejnych nabywców tego prawa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2017 roku, III CSK 77/16).

Okolicznością bezsporną jest fakt, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy (...)obejmującej działki nr (...) oraz ciąży na niej obowiązek uiszczenia opłaty za wieczyste użytkowania za 2017 rok. Pozwana zakwestionowała wysokość opłaty wskazując, że powód ustalając wysokość opłaty rocznej zastosował metodę proporcjonalności powierzchni bazując na wysokości opłaty ustalonej dla nieruchomości obejmującej działki nr (...) w wyroku Sądu Okręgowego z dnia 09 maja 2012 roku, sygn. akt (...), która to opłata dotyczyła innej nieruchomości. W ocenie pozwanej takie obliczanie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie jest nieprawidłowe.

Mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że stanowisko pozowanej nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód ustalił dla przedmiotowej nieruchomości opłatę za wieczyste użytkowanie przyjmując wartość 1 m^2 na 3.747,47 zł. Pismem z dnia 18 lutego 2016 roku poinformował pozwaną o wysokości ustalonej opłaty. Sąd pragnie zwrócić uwagę, że nie była to aktualizacja opłaty jak wskazuje pozwana. Na skutek podziału działki nr (...) na działki nr (...) koniecznym było, w związku z nabyciem przez pozwaną prawa użytkowania wieczystego działek nr (...), ustalenie opłaty rocznej.

W ocenie Sądu ustalona przed podziałem działki wartość za 1 m^2 3.747,47 zł obowiązuje do czasu jej aktualizacji dokonanej na podstawie art. 77 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), a która do tej pory nie została przeprowadzona. Nie ma więc podstaw aby obliczać opłatę

w oparciu o inne wartości. Dokonany podział działki nr (...) mógł wpłynąć na zmianę wartości nieruchomości, a tym samym na wysokość opłaty rocznej. Niemniej jednak opłata roczna nie została zaktualizowana.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób z gruntu w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Podstawę prawną świadczenia w postaci opłaty rocznej stanowi umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Jedynie ustanie prawa użytkowania wieczystego skutkuje odpadnięciem podstawy prawnej świadczenia opłaty rocznej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 09 listopada 2017 roku,(...)).

Powodowi, jako właścicielowi nieruchomości przysługuje wobec pozwanej, która jest użytkownikiem wieczystym, roszczenie o zapłatę opłaty za użytkowanie wieczyste za 2017 rok.

Zgodnie z art. 505 kpc w razie prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty traci moc, a przewodniczący wyznacza rozprawę i zarządza doręczenie powodowi sprzeciwu razem z wezwaniem na rozprawę. Nakaz zapłaty traci moc w części zaskarżonej sprzeciwem. Sprzeciw jednego tylko ze współpozwanych o to samo roszczenie oraz co do jednego lub niektórych uwzględnionych roszczeń powoduje utratę mocy nakazu jedynie co do nich. Na wniosek pozwanego sąd albo referendarz sądowy na posiedzeniu niejawnym wydaje postanowienie, w którym stwierdza utratę mocy nakazu zapłaty w całości lub w części.

Mając na uwadze treść art. 505 kpc oraz fakt, że żądanie pozwu zasługiwało na uwzględnienie Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda Skarbu Państwa Prezydenta Miasta P. kwotę 323.219,29 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

Termin uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczystej upływa wraz z dniem 31 marca każdego roku. Termin ten wynika z art. 71 § 1 i 4 Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) i dotyczy wszystkich podmiotów, którym przysługuje prawo wieczystego użytkowania. Zatem należy stwardzić, że pozwany pozostaje w zwłoce ze spełnieniem świadczenia od dnia 01 kwietnia 2017 roku.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i obciążył nimi pozwanego, jako stronę, która przegrała proces.

Na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 94 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 kpc Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu od pozwanego kwotę 16.161 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej.

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie art. 99 kpc w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800), mając na uwadze wartość przedmiotu sporu i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Prokuratorii Generalnej RP kwotę 10.800 zł.

Na podstawie powołanych przepisów w oparciu o dokonane ustalenia faktyczne Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Hanna Ratajczak

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;

2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powoda oraz pozwanej wraz z pouczeniem o apelacji;

3. Za 14 dni lub z apelacją.

P. dnia 31 stycznia 2019 roku

SSO Hanna Ratajczak