

Sygn. akt II C 1309/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

Przewodniczący SSO Adam Kmiecik

Protokolant Monika Bartos

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2016 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko (...)Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 85.876,56 (osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć 56/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;
2. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 7.894 (siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt cztery) złote w tym 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

II C 1309/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Miasto Ł. wystąpiła w dniu 4 września 2015 roku do Sądu Okręgowego w Łodzi z pozwem przeciwko (...)spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł..

Wnosiła o zasądzenie kwoty 85.876,56 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty tytułem nieuiszczonej części opłaty rocznej wieczystego użytkowania za rok 2013 działek gruntu przy ul. (...) w Ł..

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana umową sprzedaży zawartą w dniu 24 grudnia 2012 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. W. w jego kancelarii notarialnej w Ł. przy ul. (...) repertorium A nr (...)nabyła od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) o powierzchni 7 arów 13 m⁽⁽²⁾⁾

i (...)o powierzchni 44 ary 4 m⁽⁽²⁾⁾ położonych w Ł. przy ul. (...).

Właścicielem działek jest Miasto Ł. – powód w tej sprawie.

Strona pozwana jest użytkownikiem wieczystym opisanych wyżej działek. Była niewątpliwie użytkownikiem wieczystym tych działek w roku 2013, który to okres jest objęty pozwem.

Poprzednik prawny pozwanej spółki (...) miała ustaloną opłatę roczną wypowiedzeniem z dnia 27 stycznia 2011 roku na kwotę 100.106,94 zł.

Wskazana wyżej spółka odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnosząc o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 25 listopada 2011 roku nr SKO (...) oddaliło wniosek.

Orzeczenie to jest prawomocne, bowiem nie zostało zaskarżone sprzeciwem do Sądu.

Poprzednik prawny strony pozwanej nie opłacił mimo niezłożenia jak podano wyżej sprzeciwu całej opłaty rocznej w nowej wysokości.

Strona powodowa dochodziła pozostałej części opłaty na drodze sądowej.

Proces po wyczerpaniu całej procedury, a to nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sprzeciw, wyrok zasądający z dnia 9 lipca 2013 roku sygn. akt. II C 706/13 tutejszego Sądu, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 lutego 2014 roku sygn. akt I ACa 1160/13 oddalający apelację i odmowa przyjęcia skargi kasacyjnej postanowieniem z Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2015 roku sygn. akt II CSK 509/14.

Ostatecznie więc została opłacona roczna opłata za użytkowanie wieczyste poczynając od 2012 roku w wysokości 100.106,94 zł.

Pozwana spółka wezwana do uregulowania należności w takiej właśnie wysokości dokonała dwóch wpłat w wysokości: 1.982,37 zł. i 12.248,01 zł.

Tak określona niespłacona w ocenie strony powodowej należność, to kwota 85.876,56 zł. dochodzona niniejszym pozwem.

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów załączonych do akt i dokumentów w załączonych aktach:

odpis księgi wieczystej – k – od 7 do 10 i od 54 do 63;

pismo strony powodowej do (...) k – od 11 do 13 i 73;

orzeczenie SKO – k – od 14 do 17 i od 71 do 72;

pismo strony powodowej do strony pozwanej – k – 18;

akt notarialny – k – od 19 do 24;

rozliczenie – k – od 24 do 25;

monit – k – 40;

wypowiedzenie – k – 67;

wyciąg z operatu szacunkowego – k – 68;

wniosek do SKO – k – od 69 do 70;

nakaz zapłaty – k – 74;

orzeczenia sądów – k – od 75 do 78;

wyrok Sądu Apelacyjnego z uzasadnieniem z załączonych akt II C 706/13 (I ACa 1160/13).

Dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę, ponieważ nie budzą one wątpliwości co do okoliczności w nich zawartych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo jest uzasadnione.

Strona powodowa dochodziła zapłaty nieopłaconej części opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek przy ul. (...) za rok 2013.

Z załączonych dokumentów niekwestionowanych przez strony wynika, iż strona powodowa Miasto Ł. jest właścicielem przedmiotowych działek.

Użytkownikiem wieczystym w.w. działek od opisanej wyżej umowy sprzedaży jest pozwana spółka i ona była użytkownikiem wieczystym w objętym pozwem roku 2013.

W ocenie Sądu nabywca prawa użytkowania wieczystego wszedł w miejsce zbywcy i jest zobowiązany do opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w wysokości ustalonej dla poprzednika prawnego.

Z załączonych dokumentów jak orzeczenie SKO i orzeczeń Sądów załączonych do akt wynika, że ostatecznie ustalona wysokość opłaty dla poprzednika prawnego strony pozwanej, to kwota 100.106.94 zł.

Na co już wskazano wyżej wysokość opłaty ustalona wypowiedzeniem poprzedniej stawki utrzymana w mocy orzeczeniem SKO ostała się i nadal obowiązuje także aktualnego użytkownika wieczystego.

Nie spornym jest fakt niewykorzystania drogi sprzeciwu do Sądu od orzeczenia SKO przez poprzednika prawnego strony pozwanej.

Załączone do akt orzeczenia Sądów w zakresie żądania strony powodowej wyższej zaktualizowanej opłaty od poprzednika prawnego uwzględniające te żądania i przyznające tę wyższą opłatę. to potwierdzenie faktu, iż obowiązująca jest nowa wyższa opłata.

Strona pozwana nie podważa tej oceny, natomiast podnosi,

że winien być tu zastosowany obowiązujący od dnia 9 października 2011 roku przepis art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami o treści „w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości 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.”

I dalej, że art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami ... znajduje zastosowanie

w sprawach wszczętych i niezaskarżonych dotyczących aktualizacji opłat.

W ocenie Sądu przepis ten nie ma tu zastosowania, bowiem niniejsza sprawa nie jest sprawą dotyczącą aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, lecz sprawą o zapłatę.

Taka sprawa byłaby sprawą zainicjowaną sprzeciwem od orzeczenia SKO, lecz takiego sprzeciwu jak już podano nie było,
a na pewno niniejsza sprawa nie jest taką sprawą.

Co do samej wysokości opłaty już po jej aktualizacji zapadły orzeczenia sądów opisane i wskazane wyżej załączone do tej sprawy.

Orzeczenia te ostatecznie zasądzają wysokość opłaty rocznej za rok 2012 od poprzednika prawnego strony pozwanej w pełnej wysokości w jednorazowej wpłacie.

Orzeczenia te są w obrocie prawnym i wiążą nie tylko strony w tamtym procesie, ale także Sąd orzekający w tej sprawie w myśl art. 365 § 1 kodeksu postępowania cywilnego.

Dodać należy, że Sądy orzekające w załączonej sprawie o zasądzenie przeciwko poprzednikowi prawnemu miał też na uwadze treść przepisu art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami co wynika nie tylko z dat orzeczeń i czasu wyjścia w życie przepisu, ale i z odniesienia się wprost do tego przepisu i jego niezastosowania co wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 lutego 2014 roku sygn. akt I ACa 1160/13.

Reasumując Sąd dzieląc powyższy pogląd Sądu Apelacyjnego powództwo uwzględnił i zasądził nieuiszczoną część opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste od użytkownika wieczystego na rzecz właściciela na zasadzie art. 238 kodeksu cywilnego w wysokości ustalonej w oparciu o wskazane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym także art. 67 tej ustawy.

Początkowy termin odsetek za opóźnienie Sąd określił zgodnie z żądaniem pozwu w myśl art. 481 § 1 kc i art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który termin wpłaty opłaty rocznej ustala do dnia 31 marca każdego roku z góry za każdy rok.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 kpc, koszty zastępstwa procesowego adwokata Sąd określił na zasadzie przepisów przed nowelizacją, a więc § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku.