

Sygnatura akt XVIII C 1534/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P.

przeciwko

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 146.921,08 zł (sto czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych i osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- a)
- a) 111.109,40 zł liczonymi od 16 marca 2016 r. do dnia zapłaty,
 - b) 35.811,68 zł liczonymi od 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;
2. kosztami procesu obciąża w całości pozwaną i w związku z tym:
- a) zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - b) nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 7.347 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt XVIII C 1534/16

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 25 lipca 2016 r. powód Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa (obecnie Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej) wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. ma zapłacić w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu kwotę 146.921,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 111.109,40 zł liczonymi o dnia 16 marca 2016 r. do dnia zapłaty i od kwoty 35.811,68 zł od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, a w przypadku wniesienia sprzeciwu, wniósł o zasądzenie od pozwanej wskazanej wyżej kwoty oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wyjaśnił, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), obręb K., o pow. 1,1477 ha, a użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest pozwana spółka. Pismem z dnia 4 listopada 2010 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział pozwanej opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 7.115,74 zł oraz zaoferował przyjęcie opłaty w nowej wysokości w kwocie 35.811,68 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. Powód wskazał, że w niniejszym procesie dochodzi różnicy pomiędzy opłatą w dotychczasowej wysokości a opłatą zaktualizowaną za lata 2011-2015, w łącznej kwocie 111.109,40 zł oraz opłaty rocznej należnej za rok 2016 w wysokości 35.811,68 zł, co stanowi łącznie kwotę 146.921,08 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 5 września 2016r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 65).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała roszczenie powoda tak co do zasady jak i wysokości. Podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, uznając, że powód nie może domagać się opłat z tytułu użytkowania wieczystego za okres wcześniejszy aniżeli trzy lata przed wytoczeniem powództwa. Pozwana podniosła również zarzut częściowego spełnienia świadczenia wobec faktu, że spółka (...) Sp. jawna uiszczała na rzecz powoda opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, do których uiszczenia obowiązany był pozwany, a ponadto w postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych przeciwko pozwanej wyegzekwowane zostały należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Pozwana podała, że zmiana wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste dokonana została w oparciu o zmianę wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, której szacowania dokonał rzeczoznawca majątkowy i zakwestionowała prawidłowość szacowania wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego oraz związanej z tym wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej.

W odpowiedzi na sprzeciw powód potrzymał dotychczasowe stanowisko, a kontekście zarzutu przedawnienia wyjaśnił zagadnienie wymagalności roszczenia będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Powód wskazał, że toczą się liczne postępowania sądowe i egzekucyjne z udziałem pozwanej, które nie są przedmiotem należności dochodzonych niniejszym pozwem. Kwoty uzyskane w drodze egzekucji, na które powołuje się pozwana, dotyczyły opłaty za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości za lata 2011-2013.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), obręb ewidencyjny K., o pow. 1.1477 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Od 2008 r. pozwanej przysługuje użytkowanie wieczyste w/ w nieruchomości, które nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2008 r. Rep. A nr 5. (...) od (...) S.A. z siedzibą w P.. Na przedmiotowej nieruchomości prowadzony jest hotel socjalny.

okoliczności bezsporne, nadto dowód: odpis zupełny księgi wieczystej KW nr (...) (k. 8-31), umowa sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2008 r. Rep. A nr 5. (...) (k. 32-43), zeznania za pozwaną spółkę Prezesa Zarządu T. P. na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. 00:08:32 – 00:23:50 (e-protokół k. 120-121).

Pismem z dnia 4 listopada 2010 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział pozwanej obowiązującą w wysokości 7.115,74 zł opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w P. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów: obręb K., ark. mapy 47, działka nr (...) o pow. 1.1477 ha, zapisanego w KW nr (...) i zaoferował przyjęcie nowej opłaty dla ww. gruntu w kwocie 35.811,68 zł, którą obliczono jako wartość gruntu * 1%. Opłata została ustalona w oparciu o wycenę gruntu dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego A. N. w zakresie szacowania nieruchomości, sporządzoną w lipcu 2010 r., na kwotę 3.581.168,00 zł, tj. 312,03 zł/m². Zaktualizowana opłata roczna miała obowiązywać od 1 stycznia 2011 r.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 4 listopada 2010 r. (k. 45).

Pozwana złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 11 lipca 2013 r. Nr SKO-UW- (...) oddaliło wniosek pozwanej spółki.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pozwana spółka złożyła sprzeciw do Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu. Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie V C 475/14 Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu oddalił powództwo, uznając, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości było zasadne. Przesłanką do takiego rozstrzygnięcia było ustalenie na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, że wartość nieruchomości wynosi 3.656.000 zł.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie XV Ca 1576/15 oddalił apelację (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością od powyższego wyroku.

Dowód: orzeczenie SKO w P. z dnia 11 lipca 2013 r. Nr SKO-UW- (...) wraz z uzasadnieniem (k. 46-49), wyrok Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z dnia 29 czerwca 2015 r. sygn. akt V C 475/14 z uzasadnieniem (k. 50-57), wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 15 marca 2016 r. sygn. akt XV Ca 1576/15 z uzasadnieniem (k. 58-61).

Pismem z dnia 14 października 2013 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział (...) Sp. z o.o. dotychczasową stawkę opłaty rocznej w wysokości 1% i zaoferował od dnia 1 stycznia 2014 r. nową stawkę opłaty rocznej w wysokości 3%.

W dniu 14 listopada 2013 r. pozwana spółka złożyła wniosek o ustalenie, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest niezasadna.

Orzeczeniem z dnia 31 marca 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego. W dniu 10 lipca 2015 r. powód złożył sprzeciw od w/w orzeczenia.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział V Cywilny w sprawie V C 1093/15 ustalił, że od dnia 1 stycznia 2014 r. stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w P., obręb K., numer działki (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 1% wartości gruntu.

Od powyższego wyroku apelację wywiódł Skarb Państwa – Prezydent Miasta P.. Wyrokiem z dnia 21 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie XV Ca 1356/16 oddalił apelację.

Dowód: dokumenty znajdujące się w aktach Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu o sygn. akt V C 1093/15, w szczególności: sprzeciw od orzeczenia SKO w P. z dnia 31 marca 2015 r., orzeczenie SKO w P. z dnia 31 marca 2015 r., wypowiedzenie stawki procentowej opłaty rocznej z dnia 14 października 2013 r., wniosek pozwanej o ustalenie z dnia 14 listopada 2013 r., wyrok z dnia 6 maja 2016 r. wraz z uzasadnieniem (k. 49, 57-64), apelacja z dnia 29 sierpnia 2016 r. (k. 67-69), wyrok z dnia 21 marca 2017 r. wraz z transkrypcją uzasadnienia (k. 119, 125-127).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 11 lipca 2013 r. Nr SKO-UW- (...) jednocześnie ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu na kolejne lata:

- za rok 2011 w wysokości 14.231,48 zł,

- za rok 2012 w wysokości 25.021,58 zł,

- za rok 2013 w wysokości 35.811,68 zł.

SKO wskazało, że wysokość opłaty rocznej ustalona za rok 2013 r. obowiązuje także na następne lata, aż do ponownej aktualizacji.

Dowód: orzeczenie SKO w P. z dnia 11 lipca 2013 r. Nr SKO-UW- (...) wraz z uzasadnieniem (k. 46-49).

Pomiędzy stronami toczyły się odrębne postępowania sądowe i egzekucyjne. W toku postępowania egzekucyjnego KM 109/14 Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu P. T. wyegzekwował łącznie 10.114,24 zł. W sprawie KM 7123/11 Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu T. O. wyegzekwował łącznie 18.843,85 zł. Prowadzone postępowania nie dotyczyły należności dochodzonym przez powoda w toku niniejszego postępowania, a należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w P., obręb K., numer działki (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) w dotychczasowej wysokości tj. kwoty 7.115,74 zł rocznie za lata 2011 - 2013.

Na wezwanie do zapłaty kwoty 7.115,74 zł z dnia 25 czerwca 2012 r., pozwana w dniu 6 sierpnia 2012 r. dokonała wpłaty na rzecz Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu T. O. kwoty 7.115,74 zł. W dniu 15 maja 2015 r. (...) sp. jawna dokonała przelewu na rzecz pozwanej spółki kwoty 14.022 zł. W dniu 18 czerwca 2015 r. (...) sp. jawna w związku z zajęciem wierzytelności dokonała przelewu na rzecz Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu T. O. kwoty 14.022 zł do sprawy KM 7123/11. W dniu 5 maja 2016 r. (...) sp. jawna dokonała przelewu na rzecz Urzędu Miasta P. spółki kwoty 9.645,07 zł tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie za rok 2015 r. + odsetki sygn. akt I Nc 978/16.

Dowód: pismo Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie o sygn. akt KM 109/14 z dnia 27 października 2016 r. (k. 101), pismo Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie o sygn. akt KM 7123/11 z dnia 28 października 2016 r. (k. 109), wezwanie do zapłaty z dnia 25 czerwca 2012 r. wraz z potwierdzeniem wpłaty (k. 87), wydruk z rachunku bankowego dotyczącego przelewu na kwotę 14.022 zł (k. 86), potwierdzenie przelewu na kwotę 14.022 zł (k. 88), wydruk z rachunku bankowego dotyczącego przelewu na kwotę 9.645,07 zł (k. 89), zeznania za pozwaną spółkę Prezesa Zarządu T. P. na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. (e-protokół (...):08:32 – 00:23:50 i k. 120-121).

Po prawomocnym zakończeniu sprawy V C 475/14 Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu powód pismem z dnia 17 czerwca 2016 r. bezskutecznie wezwał pozwaną spółkę do zapłaty zaległej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w łącznej wysokości 146.921,08 zł.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17 czerwca 2016 r. (k. 62).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt dokumentów, dokumentów w aktach Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu V C 1093/15 oraz zeznań za stronę pozwaną Prezesa Zarządu T. P..

Sąd uznał za wiarygodne zebrane w sprawie dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 244 i 245 k.p.c., bowiem strony nie podważały prawdziwości badanych dokumentów, ani tego, że zawarte w nich oświadczenia osób, które je podpisały od nich pochodzą, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd dał wiarę zeznaniom T. P., przesłuchanego za stronę pozwaną. Brak podstaw do kwestionowania rozumianej jako prawdomówność wiarygodności tych zeznań. Zeznania te jednak w znacznej mierze nie dotyczyły przedmiotu niniejszej sprawy, a innych postępowań sądowych. W części dotyczącej niniejszej sprawy odstawały od materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Wynikało to jednak, w ocenie Sądu, nie z braku szczerości, a z braku zrozumienia istoty niniejszej sprawy i skutków zapadłych wcześniej w sprawach dotyczących wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wyroków.

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. Sąd oddalił wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Niniejsza sprawa dotyczy zapłaty już ustalonej w toku sprawy V C 475/14 Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. To w tamtej sprawie przedmiotem sporu była wysokość opłaty ustalana po oszacowaniu wartości gruntu. Wyrok wydany w tamtej sprawie jest prawomocny i na podstawie art. 366 k.p.c. ma powagę rzeczy osądzonej co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia między tymi samymi stronami. W konsekwencji brak podstaw procesowych do analizowania wartości gruntu jako podstawy do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda okazało się uzasadnione w całości.

W pierwszej kolejności Sąd za niezasadny uznał zarzut przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Roszczenie powoda o zapłatę opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2011-2015 do zaktualizowanej wysokości stało się wymagalne z chwilą prawomocnego zakończenia postępowania sądowego w sprawie V C 475/14 Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, a dokładnie dzień po prawomocnym zakończeniu postępowania aktualizacyjnego tj. od dnia 16 marca 2016 r. Termin przedawnienia nie mógł biec w sytuacji, gdy toczyło się postępowanie przed SKO w P., a następnie przed sądem powszechnym, w którym przesądzono ostatecznie o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2011-2015. Zaś w stosunku do opłaty rocznej za 2016 r., bieg terminu przedawnienia rozpoczął się 1 kwietnia 2016 r., kiedy to roszczenie stało się wymagalne zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 j.t., dalej jako u.g.n.).

Oceniając zasadność powództwa pod kątem przepisów powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, 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.

Jak stanowi art. 78 ust. 1 u.g.n. 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. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z kolei użytkownik wieczysty, zgodnie z art. 78 ust. 2 u.g.n. może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Co istotne złożenie przedmiotowego wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat w dotychczasowej wysokości.

Zgodnie z art. 80 u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia; wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania

sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 80 ust. 1 u.g.n.); w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 u.g.n.).

Jak stanowi art. 79 ust. 8 w zw. z art. 79 ust. 4 i 5 u.g.n., jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową w następstwie wniesienia sprzeciwu, ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia lub ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Spór w sprawie sprowadzał się do ustalenia, czy pozwana spółka powinna uiścić różnicę między opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości a opłatą zaktualizowaną za lata 2011-2015, a za rok 2016 opłatę w wysokości zaktualizowanej, zgodnie z wyliczeniem przedstawionym na stronie 4 pozwu (k. 5).

Jak wynika z ustaleń w sprawie, do roku 2010 pozwana płaciła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 7.115,74 zł przy stawce procentowej 1% wartości gruntu. W dniu 4 listopada 2010 r. powód wypowiedział pozwanej opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego oraz zaproponował nową wysokość opłaty w wysokości 35.811,68 zł. Po wyczerpaniu trybu przewidzianego w art. 78-80 u.g.n. i oddaleniu powództwa (...) sp. z o.o. wyrokiem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie V C 475/14, zaktualizowała się wysokość opłaty rocznej na kwotę zaoferowaną w wypowiedzeniu z dnia 4 listopada 2010 r. tj. na kwotę 35.811,68 zł i to począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty tj. od roku 2011.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n., 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.

Dlatego też należna opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), obręb ewidencyjny K., o pow. 1.1477 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wynosi:

- za rok 2011 7.115,74 + 7.115,74 zł,
- za rok 2012 7.115,74 + 17.905,84 zł,
- za rok 2013 7.115,74 + 28.695,94 zł,
- za rok 2014 7.115,74 + 28.695,94 zł,
- za rok 2015 7.115,74 + 28.695,94 zł,
- za rok 2016 7.115,74 + 35.811,68 zł.

Wobec powyższego różnica między opłatą w dotychczasowej wysokości a opłatą zaktualizowaną za lata 2011 – 2016 wynosi 146.921,08 zł, z czego 111.109,40 zł za lata 2011 – 2015 r., wymagalne od dnia następnego po prawomocnym zakończeniu postępowania w sprawie V C 475/14 Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu tj. od dnia 16 marca 2016 r. oraz 35.811,68 zł wymagalne od dnia 1 kwietnia 2016 r. zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n.

Tak ustalonego co do zasady i co do wysokości roszczenia powoda nie zmienia ustalenie dokonane w prawomocnym wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie V C 1093/15.

Pozwana podnosiła w tym zakresie, że w sprawie tej w okresie objętym żądaniem pozwu została ustalona niższa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego. Tymczasem analiza akt sprawy V C 1093/15 do takich wniosków w żaden sposób nie prowadzi.

Faktycznie pismem z dnia 14 października 2013 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział (...) Sp. z o.o. dotychczasową stawkę opłaty rocznej w wysokości 1% i zaoferował od dnia 1 stycznia 2014 r. nową stawkę opłaty rocznej w wysokości 3%, a prawomocnym wyrokiem z dnia 6 maja 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział V Cywilny w sprawie V C 1093/15 ustalił, że od dnia 1 stycznia 2014 r. stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w P., obręb K., numer działki (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 1% wartości gruntu.

Było to kolejne wypowiedzenie opłaty rocznej, dokonane na podstawie art. 73 ust. 2 w związku z art. 78 ust. 1 u.g.n. Tym razem wypowiedzenie dotyczyło nie samej wysokości opłaty rocznej, ale stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej w związku z twierdzeniem powoda, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Oczywiście, w razie ostatecznego ustalenia, że stawka ta wynosi 3% wysokość opłaty rocznej byłaby wyższa. Tyle, że nie wynosiłaby wówczas 21.347,22 zł ($3 * 7.115,74$ zł), ale 107.435,04 zł ($3 * 35.811,68$ zł). Wyrok Sądu ustalający, że od dnia 1 stycznia 2014 r. stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynosi 1% wartości gruntu miał ten skutek, że opłata za lata 2014 – 2016 pozostała na poziomie po aktualizacji dokonanej wypowiedzeniem z dnia 4 listopada 2010 r. tj. 35.811,68 zł. Przy tym za lata 2014 i 2015 należność wynosi po 28.695,94 zł z uwagi na treść art. 77 ust. 2a u.g.n.

Nie zasługiwały na aprobatę twierdzenia pozwanej jakoby doszło do częściowego zaspokojenia roszczenia. Z ustaleń w sprawie jednoznacznie wynika, że wobec pozwanej było prowadzone postępowanie egzekucyjne oraz postępowania sądowe w związku z zaległościami z uiszczaniem opłat z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczas obowiązującej wysokości. Na poczet tych zaległości pozwana dokonała wpłaty na rachunek Komornika (k. 87), a dwukrotnie wpłaty dokonał wierzyciel pozwanej - B. P. O. s.j., z czego raz na rzecz Urzędu Miasta P., a raz na rzecz Komornika wykonując orzeczenie o zajęciu wierzytelności (k. 89 i 88). Za trafne należy uznać uwagi Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zawarte w piśmie procesowym z dnia 28 października 2016 r. (k. 103 – 106), że tytuły przelewów z dnia 6 sierpnia 2012 r. i 18 czerwca 2015 r. nie dotyczą przedmiotu niniejszego postępowania, a przelew z dnia 15 maja 2014 r. nie dotyczy świadczenia na rzecz powoda. W dowodzie dokonania przelewu przez B. P. O. s.j. jako tytuł istotnie wskazano „opłata za użytkowanie wieczyste za rok 2015 + odsetki sygn. akt I Nc 978/16”, ale logika, zważywszy na wysokość kwoty na przelewie (9.645,07 zł), nakazuje przyjąć, że dotyczyło to kwoty 7.115,74 zł z odsetkami za opóźnienie opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości za rok 2015.

Co więcej, powód nie mógł domagać się wcześniej zaktualizowanych opłat rocznych, skoro dopiero po wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 15 marca 2016 r. oddalającym apelację w sprawie V C 475/14 rozstrzygnięto o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2011 - 2016. Nie mogłyby również uzyskać tytułu wykonawczego, na podstawie którego miałyby prowadzić egzekucję co do podwyższonych opłat. Gdyby zaś taki uzyskał – wbrew obowiązującym przepisom prawa – to pozwana winna tę okoliczność w sposób niewątpliwy wykazać. Z dokumentów przedstawionych przez pozwaną taka okoliczność nie wynika.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że pozwana nie wykazała by doszło do częściowego zaspokojenia roszczenia.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., 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 oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Powód domagał się odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 111.109,40 zł (za lata 2011-2015) od dnia 16 marca 2016 r. do dnia zapłaty, tj. od dnia następnego po dniu uprawomocnienia się wyroku rozstrzygającego o wysokości opłaty rocznej za lata 2011 – 2015, zaś od kwoty 35.811,68 zł od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n. Tak wskazane terminy wymagalności są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U.2016.2261) i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) zasądzając od pozwanej na rzecz Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powoda oraz na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazując ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 7.347 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu, od której powód był zwolniony z mocy ustawy.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz