

Sygn. akt II C 728/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Mariusz Metera

Protokolant: Kalina Ruclak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2018 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. kwotę 307.412,82 zł (trzysta siedem tysięcy czterysta dwanaście złotych osiemdziesiąt dwa grosze) wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. kwotę 10800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. poleca pobrać po uprawomocnieniu się wyroku od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 15371 zł (piętnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt jeden złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu.

Sygn. akt II C 728/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 8 sierpnia 2018 roku

Skarb Państwa - Prezydent (...) W. wniósł przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. pozew o zapłatę kwoty 307.412,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty tytułem opłaty rocznej za 2017 rok, za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 35.829 mkw., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Ponadto, wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta m.st W. kosztów postępowania, w tym na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Dnia 16 kwietnia 2018 roku tut. Sąd uznał w całości roszczenie z pozwu i w tym zakresie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Jednocześnie pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów

procesu, w tym kosztów zastępstwa procesu. W przypadku uznania chociażby częściowo żądania z pozwu strona pozwana wniosła o rozważenie zastosowania art. 320 k.p.c. i rozłożenia należności na 6 rat w odstępach co najmniej 4 miesiące płatnych do 10-ego dnia danego miesiąca oraz o odstąpienie od zasądzenia na rzecz powoda kosztów procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Strona pozwana wskazała, że powód żadnym dokumentem urzędowym nie wykazał jaką powierzchnię mają działki, których dotyczyło wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z dnia 8 października 2012 roku, a co za tym idzie nie wykazał w jakiej wysokości należna jest opłata z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu będących w użytkowaniu wieczystym pozwanej spółki za rok 2017. Ponadto, pozwana wskazała, iż w okresie objętej niniejszym pozwem były wykonywane prace związane z budową trasy S8, przez co pozwana miała ograniczony dostęp do nieruchomości, w związku z czym opłata w wysokości wskazanej pozwem jest zawyżona, a powyższe jest sprzeczne z ar. 5 k.c.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Skarb Państwa był właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działki o nr (...) o łącznej powierzchni 48.006 mkw. Dnia 8 października 2012 roku do spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. tj. ówczesnego użytkownika wieczystego spornej nieruchomości, strona powodowa skierowała pismo, w którym wypowiedziała ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości gruntowej ustalając nową opłatę, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2013 roku na kwotę 411.891,48 zł rocznie.

Dowód: wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 8 października 2012 roku – k. 20; odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) – k. 21-29.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. od powyższej decyzji, wskazując że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione. Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 15 maja 2015 roku wniosek (...) Sp. z o.o. został oddalony. Na decyzję tą złożono sprzeciw, jednak z powodu nieuzupełnienia jego braków formalnych Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie zarządzeniem z dnia 24 marca 2016 roku zwrócił pozew. Niniejsze zarządzenie uprawomocniło się w dniu 19 kwietnia 2016 roku.

Dowód: orzeczenie SKO w W. z dnia 15 maja 2015 roku, sygn. akt KOX/5935/Po/12 – k. 30; akta I C 1196/15 tut. Sądu – k. 26.

Kolejno, z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wydzielono nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...), a w dniu 13 października 2016 roku, z działki ewidencyjnej nr (...) wyodrębniono działki nr (...) o łącznej powierzchni 35.829 mkw., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości w 2017 roku była (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..

Dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) – k. 9-16.

Powód mając na uwadze wyodrębnienie działek (...) oraz prawomocne ustalenie opłaty użytkowania wieczystego ustalone w dniu 8 października 2012 roku zawiadomił pozwanego tj. użytkownika wieczystego spornych działek o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Pierwsze zawiadomienie skierowane do pozwanej zostało nadane pismem z dnia 8 maja 2017 roku, kolejne pismem z dnia 12 grudnia 2017 roku. Oba pisma zostały odebrane przez upoważnionego pracownika pozwanej spółki.

Dowód: odpis zupełny KRS pozwanej – k. 17-19; zawiadomienia o opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa z dnia 8 maja 2017 roku i 12 grudnia 2017 roku wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 33-36.

Z uwagi na nieuregulowanie wymaganych opłat za użytkowanie wieczyste strona powodowa skierowała do pozwanego dwa wezwania do zapłaty. Pierwsze w dniu 27 lipca 2017 roku, kolejne w dniu 13 grudnia 2017 roku. Oba wezwania zostały odebrane przez upoważnionego pracownika pozwanej spółki.

Dowód: wezwania do zapłaty skierowane do pozwanej z dnia 27 lipca 2017 roku oraz z dnia 13 grudnia 2017 roku wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 37-40.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumentację dołączoną do niniejszej sprawy przez strony niniejszego postępowania, która nie budziła wątpliwości co do jej wiarygodności. Ponadto Sąd dopuścił dowód z akt sprawy I C 1196/15 tut. Sądu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zgodnie z art. 71 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, zaś termin uiszczenia opłaty rocznej jest wskazany w ustawie a opłatę należy uiszczać do 31 marca danego roku z góry. W art. 78-80 u.g.n. przewidziany jest szczególny tryb związany z ustalaniem wysokości opłaty rocznej oraz tryb odwoławczy w tym zakresie, w tym droga sądowa.

W sprawie niniejszej został złożony pozew o zapłatę kwoty 307.412,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że powyższa kwota dotyczy opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2017 nieruchomości położonej przy ul. (...) o numerze działki (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 35.829 mkw., której użytkownikiem wieczystym jest pozwana spółka. Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazała, że istnieją problemy z ustaleniem powierzchni spornych działek, których dotyczyło pierwotnie ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Problemy te były również związane ze zmianą powierzchni działek o numerze (...) w księgach wieczystych. Kwestią sporną w niniejszym postępowaniu było również to jak zakończyła się sprawa dotycząca podwyżki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości pierwotnej, której wydzielono działki o nr (...) w 2012 roku i jaka jest aktualna wysokość tejże opłaty. Strona pozwana podniosła również zarzut sprzeczności żądania z pozwu z zasadami współżycia społecznego, określonymi w art. 5 k.c.

W pierwszej kolejności Sąd odwołał się do niejasności związanej z ustaleniem powierzchni nieruchomości, której dotyczyć ma również ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, objęte niniejszym postępowaniem. Sąd wskazuje, że w aktach sprawy znajduje się odpis zarówno księgi wieczystej nieruchomości pierwotnej, z której wydzielono działki o nr (...) oraz księga wieczysta która została założona po wydzieleniu tychże działek z nieruchomości pierwotnej. Po zapoznaniu się z aktualną i zupełną treścią ksiąg wieczystych wynika jednoznacznie, jaka była powierzchnia działek przy ustalaniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i jaka jest aktualna powierzchnia działek o nr (...). Sąd wskazuje, że co prawda początkowo księgi te zawierały istotne błędy dotyczące wielkości powierzchni zarówno działki pierwotnej jak i działek wydzielonych, jednakże po dokonaniu stosownych sprostowań odzwierciedlają one rzeczywisty stan nieruchomości. Aktualnie powierzchnia działek o numerach (...) jest wpisana prawidłowo, co również koresponduje z treścią księgi wieczystej nieruchomości z której wydzielono powyższe działki tj. działek o nr (...) położonych przy ul. (...). Tut. Sąd nie ma więc wątpliwości, że księgi te są prawidłowe, tak jak i powierzchnia nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wskazana przez powoda na 35.829 mkw. Mając na uwadze powyższe w ocenie tut. Sądu również opłata za użytkowanie wieczyste działek nr (...) została wyliczona prawidłowo, poprzez proporcjonalne jej wyliczenie z opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości pierwotnej i po takim obliczeniu ustalono prawidłową kwotę 307.412,82 zł rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Opłata roczna stanowi świadczenie podzielne i wraz z podziałem nieruchomości nastąpił podział opłaty. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje konieczności ponownej wyceny nieruchomości wydzielonej i ponowne ustalenie dla niej opłaty. Następujące wyliczenie powoda co do wysokości opłaty rocznej: $35829/48006 \times 411.891,48$ zł jest prawidłowe i daje wynik 307.412,82 zł.

Kolejno Sąd odniósł się do zarzutu nieprawidłowego ustalenia podwyższonej opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonanej w 2012 roku. Sąd wskazuje, że w tym zakresie było prowadzone postępowanie w tut. Sądzie w I Wydziale Cywilnym o sygn. akt I C 1196/15. Z analizy dołączonych do niniejszej sprawy akt I C 1196/15 wynika jednoznacznie, że sprawa ta zakończyła się prawomocnym zwrotem pozwu i tym samym ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spornych nieruchomości jest prawomocne, skuteczne i obowiązuje do chwili obecnej. W ocenie

Sądu, z uwagi na odrębny, szczególnie tryb kwestionowania zasadności aktualizacji wysokości opłaty przewidziany w art. 80 u.g.n. nie ma możliwości w niniejszym postępowaniu ponownego ustalania prawidłowości wysokości opłaty. Jeśli pozwany twierdzi, że wysokość opłaty powinna ulec zmianie powinien złożyć własny wniosek o aktualizację wysokości opłaty za dalszy okres. Z tych powodów oddalono wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Sąd wskazuje, iż jeżeli w ocenie strony pozwanej opłata ta jest ustalona w błędnej, zawyżonej wysokości to w tym postępowaniu Sąd tego badać nie może, albowiem dla ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste są przewidziane odpowiednie tryby. Przede wszystkim powinna być prawidłowo zakwestionowana podwyżka opłaty za użytkowanie wieczyste z 2012 roku, a następnie jeśli powyższe nie zostało prawidłowo zakwestionowane to istnieje możliwość złożenia wniosku o aktualizację opłaty i w tym właśnie trybie winna być badana aktualna wartość nieruchomości. Powyższe nie zostało wykonane, w związku z czym tutaj Sąd jest związany ustaleniem opłaty, która jest prawomocna i w tym postępowaniu też opłaty nie powinien badać albowiem powyższe reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Dlatego też Sąd w niniejszym postępowaniu uznał, że opłata za użytkowanie wieczyste działek o nr (...) znajdujących się przy ul. (...) jest prawidłowa i aktualna, w związku z czym pozwany powinien ją uiszczać w pełnej wysokości w wyznaczonym przez ustawę terminie.

Następnie tutaj Sąd badał czy żądanie pozwu nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Tutaj Sąd po przeanalizowaniu niniejszej sprawy nie dostrzegł sprzeczności roszczenia z pozwu z zasadami współzycia społecznego. Strona pozwana wskazywała, że powyższe wynika z faktu, iż nie mogła ona korzystać w pełni z nieruchomości albowiem w trakcie trwania użytkowania wieczystego w pobliżu nieruchomości była budowana trasa S8, co znacząco ograniczało dostęp do nieruchomości. Sąd wskazuje, że pozwanym z tego tytułu przysługują roszczenia odszkodowawcze względem podmiotów które naruszały ich prawa do swobodnego korzystania z nieruchomości, a nie do obniżenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Powyższe nie stoi więc w żadnej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i nie powinno to w żaden sposób wpływać na wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wysokość opłaty rocznej nie może ulegać zmniejszeniu poprzez odszkodowania które stanowią odrębne tytuły prawne, a tym samym odrębne roszczenia które powinny być dochodzone w oddzielnym procesie. Dlatego też Sąd nie dopatrując się sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, oddalił w tym zakresie wnioski o przesłuchanie świadków i stron na okoliczności z tym związane a podawane przez pozwanego. Bez znaczenia w kontekście art. 5 k.c. pozostaje okoliczność, iż powód w pewnym momencie w wezwaniu wskazał powodowi niższą wysokość opłaty do uiszczenia, zwłaszcza, iż ta niższa kwota także nie została uiszczona przez pozwanego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził całą kwotę z żądania z pozwu na rzecz powoda, przy zastosowaniu art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n.

Z uwagi na opóźnienie w uiszczeniu opłaty, na podstawie art. 481 k.c. zasądzone odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z żądaniem pozwu.

W niniejszym postępowaniu pozwana spółka w razie uznania przez tutaj Sąd roszczenia z pozwu wniosła o możliwość rozłożenia świadczenia na raty (art. 320 k.p.c.) oraz odstąpienie od obciążania jej kosztami procesu (art. 102 k.p.c.).

Stosownie do art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Sąd wskazuje, iż artykuł 320 k.p.c. przewiduje jedną z zasad orzekania zwaną "moratorium sędziego", którego zastosowanie pozwala na oznaczenie sposobu spełnienia świadczenia w sposób odmienny niż to wynika z odpowiednich przepisów prawa materialnego. Instytucja rozłożenia na raty ma służyć urzeczywistnieniu dobrowolnego spełnienia świadczenia przez dłużnika, co jest korzystne nie tylko dla dłużnika, ale również dla wierzyciela, który w ten sposób unika konieczności wszczynania często długotrwałego i żmudnego postępowania egzekucyjnego.

Jak wynika z treści powyżej wskazanego uregulowania możliwość rozłożenia wymaganego roszczenia na raty może być stosowane przez sąd fakultatywnie. Oznacza to, że sąd może dokonać powyższego przez pryzmat okoliczności, na które powołuje się strona chcąc skorzystać z możliwości rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty, dokonując oceny istnienia bądź nie przesłanki „szczególnie uzasadnionego wypadku”. Takie „wypadki” zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowe byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione. Ponadto, wskazać należy, iż sytuacja „wypadkowa” oznacza okoliczności nagłe, wyjątkowe, jednostkowe, których nie da się przewidzieć.

Odwołując się więc do stanu faktycznego niniejszej sprawy, pozwany w żaden sposób nie udowodnił by jego sytuacja materialna była na tyle trudna a zarazem wypadkowa by zasługiwało to na zastosowanie możliwości rozłożenia roszczenia na raty zgodnie z art. 320 k.p.c. Zwrócić należy przy tym uwagę, że przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wartej około 40.000.000 zł.

Powyższe rozważania uwzględniono również przy ocenie wniosku pozwanego o zastosowanie wobec niego dobrodziejstwa odstąpienia od obciążenia go kosztami procesu w trybie art. 102 k.p.c. W ocenie tut. Sądu to pozwany zobowiązany jest więc ponieść wszelkie koszty niniejszego procesu, bowiem został on zainicjowany z winy strony pozwanej, która nie uiściła wymaganej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

O kosztach sądowych Sąd orzekł więc na podstawie art. 98 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia swoich praw. Tym samym pozwany jest zobowiązany do zwrotu powodowi niezbędnych i celowych kosztów procesu na które składa się w niniejszej sprawie koszt zastępstwa procesowego w kwocie 10 800 złotych ustalone na podstawie § 2 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (pkt II wyroku). Ponadto pozwana, z uwagi na fakt iż strona powodowa z mocy ustawy jest zwolniona z opłat sądowych, winien zwrócić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 15.371 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu, zgodnie z art. 113 u.k.s.c (pkt III wyroku).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak na wstępie.

ZARZĄDZENIE

(...)