

Sygn. akt I C 986/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Bożena Chłopecka

Protokolant: protokolant sądowy Karolina Ostasiuk

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K.**

przeciwko (...) (K.) Sp. z o. o. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) (K.) sp. z o. o. z siedzibą w W. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. kwotę 454.147,75 zł. (czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące sto czterdzieści siedem złotych i siedemdziesiąt pięć groszy) z odsetkami ustawowymi od kwoty 438.819,14 zł (czterysta trzydzieści osiem tysięcy osiemset dziewiętnaście złotych czternaście groszy) od dnia 23 marca 2016 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. ustala, że pozwany (...) (K.) sp. z o. o. z siedzibą w W. ponosi koszty postępowania w wysokości 69,12%, zaś powód Skarb Państwa – (...) w wysokości 30,88%, pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt: IC 986/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 czerwca 2015 roku skierowanym przeciwko (...) (K.) Sp. z o. o. z siedzibą w W. powód Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta K. domagał się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenia nim od pozwanej kwoty 657.062,61 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 17 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia na rzecz Skarbu Państwa – (...) kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych - z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości o powierzchni 3,5997 ha położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za rok 2014 /pозew k. 5-8/.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 30 czerwca 2015 roku przez Referendarza sądowego w Sądzie Okręgowym w W. uwzględnione zostało żądanie pozwu w całości /nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 32/.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, wniesionym prawidłowo w ustawowym terminie, pozwana (...) (K.) Sp. z o. o. z siedzibą w W. zaskarżyła to orzeczenie w całości wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /sprzeciw k. 37-41/.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana przyznała, że była użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w roku 2014 i jest nim aktualnie. Pozwana wskazała, iż uregulowała swoje zobowiązania z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za lata

2007-2013, a wobec uiszczenia w dniu 30 kwietnia 2015 roku i 29 maja 2015 roku kwoty w łącznej wysokości 125.000 zł, żądanie pozwu uznać należy za zawyżone. Pozwana podkreśliła, że choć wpłaty z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste dokonywane były przez nią w transzach i nieregularnie, to jednak ostatecznie zobowiązania z tego tytułu były regulowane i zważywszy na dobrą dotychczasową współpracę - wystąpienie na drogę sądową – było przedwczesne / k. 40-41/.

W piśmie z dnia 17 września 2015 roku powód zmodyfikował żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie kwoty 657.062,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2015 roku /pismo k. 74-76/.

Z uwagi na prawidłowe wniesienie sprzeciwu – na mocy art. 505 § 1 k.p.c. nakaz zapłaty stracił moc w całości, a Przewodniczący zarządzeniem z dnia 19 listopada 2015 roku wyznaczył rozprawę /zarządzenie k. 98/.

Na rozprawie w dniu 22 marca 2016 roku powód ostatecznie zmodyfikował powództwo wskazując, iż wnosi o zasądzenie od pozwanej kwoty 438.819,14 zł wraz z odsetkami w kwocie 15.328,61 zł na dzień 22 marca 2016 roku z uwagi na dokonanie w toku procesu częściowych spłat zadłużenia /protokół rozprawy k. 125-126, protokół rozprawy k. 130/.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta K. jest właścicielem, a pozwana (...) (K.) Sp. z o. o. z siedzibą w W. użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) /okoliczność niesporna; **dowód:** odpis zupełny księgi wieczystej k. 17-30/.

Skarb Państwa na podstawie art. 288 kc oraz art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami jest uprawniony do pobierania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

W dniu 13 czerwca 2008 roku strony zawarły ugodę, mocą której ustaliły, że od dnia 01 stycznia 2008 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosić będzie 690 278,47 zł. Ugoda ta została zatwierdzona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. postanowieniem z dnia 13 czerwca 2008 roku /**dowody:** ugoda k. 12, zatwierdzenie ugody k. 11/.

Pismem z dnia 15 lipca 2014 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 1250674,11 z tytułu zadłużenia w zapłacie opłaty za użytkowanie wieczyste /**dowód:** pismo k. 79/.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste na ww. nieruchomości za rok 2014 nie została uiszczona w całości. W dniu 30 kwietnia 2015 roku pozwany wpłacił na rachunek powoda kwotę 25.000 zł, która została zarachowana na poczet odsetek od niezapłaconej opłaty za rok 2014. W dniu 29 maja 2015 roku pozwany wpłacił na rachunek powoda kwotę 100.000 zł, która została zarachowana na poczet niezapłaconej opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2013 i odsetek od niej (należność za rok 2013 została wtedy spłacona w całości), a w części na poczet niezapłaconej opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2014 (zarachowano kwotę 95.476,19 zł) i na poczet odsetek z tego tytułu (zarachowano kwotę 4387,52 zł) /**dowody:** zawiadomienia o zarachowaniu wpłat/.

W późniejszym czasie pozwany dokonał trzech wpłat na rzecz powoda w wysokości 50.000 zł każda w dniach: 30 czerwca 2015 r. 31 sierpnia 2015 roku, 30 października 2015 roku tytułem opłat za użytkowanie wieczyste / potwierdzenia dokonania operacji /k. 109-111/.

Wobec uregulowania części należności na dzień 22 marca 2016 roku zaległość pozwanego wynosiła 438.819,14 zł plus odsetki w wysokości 15.328,61 zł /**dowody:** pismo k. 118, zawiadomienia o zarachowaniu wpłat k. 119-124/.

Powyższy stan faktyczny był pomiędzy stronami niesporny. Dowody przedstawione przez obydwie strony procesu nie były kwestionowane przez przeciwnika. Sąd przydał im walor wiarygodności nie znajdując podstaw do ich zanegowania z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powód Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta K. ostatecznie poddał rozstrzygnięciu w tym procesie żądanie zapłaty nieuiszczonej przez pozwaną (...) (K.) Sp. z o. o. z siedzibą w W. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości położoną w K. przy ul. (...) za rok 2014.

Należy zaznaczyć, iż pomiędzy stronami niesporne było to, iż w roku objętym sporem obowiązywała ustalona ugodą wysokość opłaty rocznej w kwocie 690 278,47 zł. Pozwana nie zapłaciła powodowi w całości tej opłaty za rok 2014 nie negując w istocie istnienia swego zobowiązania, ponieważ w sprzeczności nie podniosła żadnych formalnych ani merytorycznych zarzutów przeciwko żądaniu pozwu (poza wskazaniem, że przed wniesieniem pozwu i po jego wniesieniu uiszczała nieregularne wpłaty, co powód uwzględnił zmieniając żądanie) powołując się na dotychczasową dobrą współpracę pomiędzy stronami i uiszczanie – choć z opóźnieniem – opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z treścią art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Ma ona charakter cywilnoprawny oraz okresowy, a szczegółowa regulacja ustawowa znajduje się w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) (por. St. Rudnicki w: Komentarzu do Kodeksu Cywilnego, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, str. 368). Stosownie do treści art. 71 ust. 1 i 4 tej ustawy użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej jest zobowiązany uiszczać na rzecz właściciela opłatę roczną z góry za dany rok, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne i w całości zasługuje na uwzględnienie w ostatecznie sprecyzowanej postaci. Ma swą podstawę prawną w łączącym strony stosunku prawnym użytkowania wieczystego i treści przywołanego wyżej art. 238 k.c. Powód szczegółowo przedstawił sposób zaliczania dokonywanych przez pozwaną wpłat, które następowały po wniesieniu pozwu. A na chwilę zamknięcia rozprawy pozwana nie przedstawiła dowodów świadczących o dokonaniu kolejnych wpłat. Nie kwestionowała również ostatecznie wyliczenia procesu jej zadłużenia przedstawionego przez powoda. Powód był uprawniony do rachowania poszczególnych wpłat w sposób prezentowany w toku postępowania, ponieważ w braku wskazań pozwanej odnośnie długu, który w pierwszej kolejności powinien zostać umorzony poprzez wpłatę, prawo to przysługiwało powodowi (art. 451 k.c.).

Tak więc uwzględnieniu podlegało powództwo w zakresie kwoty głównej tj. 438.819,14 zł plus skapitalizowane odsetki w kwocie 15.328,61 zł, co daje sumę 454.147,75 zł.

W ocenie Sądu fakt dotychczasowej dobrej – jak twierdzi pozwana – współpracy stron nie uzasadnia oddalenia powództwa. Nie może prowadzić do oddalenia powództwa również twierdzenie pozwanej o tym, że w efekcie zawsze spłaca- choć nieregularnie swe zobowiązania.

Z podanych powodów – wobec braku innych zarzutów pozwanej - orzeczono jak w pkt I części dyspozytywnej wyroku. O odsetkach ustawowych należnych powodowi za nieterminową zapłatę opłaty za każdy rok Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wskazując, iż dalsze odsetki powinny być naliczane od dnia następnego po dniu ich kapitalizacji od kwoty 438.819,14 zł (pkt I wyroku).

W dalszym zakresie żądanie jako niezasadne podlegało oddaleniu. Sąd uznał, iż nie zachodzi w tym przypadku przesłanka do umorzenia postępowania, bowiem powód nie cofnął żądania w zakresie uiszczonych przez stronę pozwaną wpłat, a ponadto pozwany nie odniósł się ostatecznie do żądania sprecyzowanego na rozprawie w dniu 22 marca 2016 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. ustalając że pozwany (...) (K.) Sp. z o. o. z siedzibą w W. ponosi koszty postępowania w wysokości 69,12 %, zaś powód (...) w wysokości 30,88 % w, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c .