

Sygn. akt I C 415/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Kamila Spalińska

Protokolant: sekretarz sądowy Monika Górczak

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 532 095,79 (pięćset trzydzieści dwa tysiące dziewięćdziesiąt pięć i 79/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty, liczonymi od kwoty 266 047,89 (dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy czterdzieści siedem i 89/100) złotych,

- od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty, liczonymi od kwoty 266 047,90 (dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy czterdzieści siedem i 90/100) złotych,

2. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 37 405,00 zł (trzydzieści siedem tysięcy czterysta pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 415/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 grudnia 2018 roku (...) W. domagało się zasądzenia od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 532 095,79 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2017 roku liczonymi od kwoty 266 047,89 zł oraz od dnia 1 kwietnia 2018 roku liczonymi od kwoty 266 047,90 zł oraz zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż dochodzone roszczenie stanowi nieuiszczoną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr (...) z obrębu (...) o pow. 12.178 m², położnego przy Al. (...) w W..

(pozew – k. 3-6)

Nakazem zapłaty z 12 grudnia 2018 roku wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie w postępowaniu upominawczym, sygn. akt I Nc 575/18 Sąd nakazał pozwanemu (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zapłacenie kwoty 532 095,79 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania zgodnie z żądaniem wyrażonym w pozwie. (nakaz zapłaty – k. 26)

Pozwany w dniu 28 lutego 2019 roku wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając przedmiotowy nakaz w całości. Pozwany na wstępie wniósł o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się między tymi samymi stronami przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXV Wydział Cywilny

sygn. akt XXV C 2161/18, która to sprawa dotyczy ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a więc wynik niniejszego postępowania zależy od rozstrzygnięcia w przywołanym postępowaniu. Nadto, w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, pozwany wniósł o skierowanie sprawy do mediacji, a także zakwestionował żądanie co do wysokości i co do zasady, wskazując, iż powód nie wykazał, za jaki okres żąda zapłaty z tytułu użytkowania wieczystego, przez co pozwany zaprzeczał, aby był dłużnikiem powoda w niniejszej sprawie.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 33-34)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

(...) W. jest właścicielem gruntu stanowiącego dz. ew. nr (...) z obrębu (...) o pow. 12.178 m², położonego przy Al. (...) w W.. Grunt ten znajduje się w użytkowaniu wieczystym (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na podstawie umowy sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu służebności oraz oświadczenia o ustanowieniu hipotek z dnia 21 marca 2007 roku (Rep. A nr (...)).

(dowód: wydruk informacji o księdze wieczystej nr (...) – k. 9-17, informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru (...) nr (...) – k.18-20)

Zawiadomieniem z dnia 4 grudnia 2007 roku znak: (...) powód wypowiedział pozwanemu wysokość dotychczasowej stawki za użytkowanie wieczyste i ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr (...) z obrębu 0414 o powierzchni 12 178 m⁽²⁾ wynosi 266 047,90 zł oraz wskazał, że nową opłatę należy wносить do dnia 31 marca każdego roku.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 4 grudnia 2007 roku (znak: (...)) – k. 21, zpo – k.21v)

Zawiadomieniem z dnia 27 września 2016 roku dla budynku handlowo - usługowego, położonego m.in. na dz. ew. nr (...) objętej KW nr (...) ustalono nowy numer porządkowy 5 od Alei (...).

(dowód: zawiadomienie z 27 września 2016 roku – k. 22)

Wypowiedzeniem z 5 grudnia 2016 roku (...) W. wypowiedziała dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. złożyło odwołanie od ww. wypowiedzenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., które orzeczeniem z 25 kwietnia 2018 roku orzekło o oddaleniu odwołania pozwanego. Pozwany złożył sprzeciw od orzeczenia SKO w W. i obecnie sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXV C 2161/18.

(okoliczność niesporna)

Za lata 2017-2018 (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. nie uiściła opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr (...) z obrębu 0414 o powierzchni 12 178 m⁽²⁾. Wezwaniami z 2 maja 2017 roku oraz z 7 maja 2018 roku powód (...) W. wezwał do zapłaty kwot wynikających z ustalonej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

(dowód: wezwania do zapłaty – k. 23-24)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności oraz zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii i wydruków dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale. Wskazane dowody wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają, w zestawieniu ze sobą tworzą spójny stan faktyczny i brak jest zdaniem Sądu przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. W myśl art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 roku, poz. 1774), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie natomiast do art. 71 § 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Podkreślić trzeba, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny. Stanowią one ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2015 roku, I CSK 760/14, LEX 1943201).

Wbrew zarzutom formułowanym przez pozwanego powód wykazał swoje roszczenie co do istoty i co do wysokości. W niniejszej sprawie nie zostało zakwestionowane, że pozwany związany jest z powodem umową użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr(...) z obrębem (...) o pow. 12.178 m², położonego przy Al. (...) w W.. Pozwany nie podawał również wątpliwość wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalonej na mocy wypowiedzenia z 4 grudnia 2007 roku na kwotę 266 047,90 zł. Nie zostało również skutecznie zakwestionowane, iż pozwany nie regulował opłat za lata 2017-2018. Przeciwnie – na rozprawie w dniu 6 sierpnia 2019 roku pełnomocnik pozwanego nie zaprzeczył twierdzeniom pozwu, nie zgłosił zarzutów co do zasadności pozwu i wysokości dochodzonego roszczenia, nie zakwestionował okoliczności faktycznych stanowiących podstawę faktyczną pozwu.

Pozwany w toku postępowania wniósł o zawieszenie niniejszego postępowania, który to wniosek Sąd meriti oddalił. Wbrew twierdzeniu strony pozwanej postępowanie toczące się w wyniku złożenia przez niego sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w przedmiocie ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego pozostaje irrelevantne dla należności wynikających z dotychczas obowiązującej opłaty za użytkowanie wieczyste. Powyższe wynika wprost z literalnego brzmienia art. 78 ust. 4 u.g.n., zgodnie z którym złożenie wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego w sprawie ustalenia niezasadności wypowiedzenia opłaty nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. Wynik postępowania wywołanego złożeniem sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego nie ma wpływu na treść orzeczenia w niniejszej sprawie, albowiem jeśli Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie XXV C 2161/18 ustali, że opłata za użytkowanie wieczyste za lata 2017-2018 powinna być niższa, strony dokonają wzajemnych rozliczeń w tym zakresie.

Z uwagi na to, iż pozwana spółka nie uiszczała opłat z tytułu użytkowania w terminie, powód był uprawniony do żądania poza kwotą roszczenia głównego także odsetek. Stosownie do treści art. 71 ust. 4 u.g.n. opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opóźnienie pozwanego uzasadnia naliczenie odsetek od dnia następnego po dniu wymagalności opłaty. Wysokość odsetek ustalono na podstawie art. 359 § 2 k.c.

Mając na względzie powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Strona powodowa wygrała niniejsze postępowanie w całości, co uzasadniało nałożenie na pozwaną spółkę obowiązku pokrycia całości kosztów postępowania. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu w kwocie 26 605 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 10 800 zł.