

Sygn. akt I C 383/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz

Protokolant: st. sekretarz sądowy Anna Zaporowska

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa Skarbu Państwa-Prezydenta O.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. na rzecz powoda Skarbu Państwa-Prezydenta O. kwotę 25.476,71 zł (dwadzieścia pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt sześć 71/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.920,00 zł (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zastępstwa procesowego.

SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz

Sygn. akt **IC 383/17**

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa-Prezydent O. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 26.382,25 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwany jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...) części działki gruntu o nr (...), położonej w O. przy ul. (...). Pozwany jest zobowiązany do ponoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w terminie do 31 marca każdego roku z góry bez wezwania, w wysokości 2.839,84 zł oraz 23.542,41 zł, dochodzona pozwem kwota stanowi nieuiszczone opłaty za rok 2016 r.

W dniu 6 grudnia 2016 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie wydał nakaz zapłaty, w którym zasądził na rzecz powoda od pozwanego całość dochodzonego roszczenia.

Pozwany (...) Sp. z o.o. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany podniósł, że nakaz wydano niezgodnie z żądaniem pozwu oraz opłata roczna za użytkowanie obu działek nie została skutecznie zaktualizowana, w związku z czym powodowi mogą przysługiwać jedynie opłaty w wysokości sprzed aktualizacji. Wskazano, że doręczenia aktualizacji dokonano osobie, która nigdy nie była pracownikiem spółki. W konsekwencji powód może domagać się opłaty za działkę mniejszą w poprzedniej wysokości, tj. 1.934,30 zł. Pozwany wskazał nadto,

że odwołał się od obydwu decyzji o podwyższeniu opłaty, przy czym w zakresie użytkowania wieczystego gruntu do działki o większej powierzchni SKO przyznało mu rację w przedmiocie nieskuteczności podwyższenia stawki rocznej. Decyzja w sprawie wymiaru opłaty wyższej niż 1.934,30 zł nie została jeszcze wydana.

W piśmie procesowym z dnia 12 maja 2017r. powód sprecyzował żądanie wskazując, że domaga się zasądzenia kwoty 25.746,71 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste oraz kwoty 1.934,30 zł nie modyfikując powództwa (k. 63).

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko wskazując, że domaga się kwot 23.542,41 zł i 1.934,30 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Nie dokonał cofnięcia pozwu w pozostałym zakresie obejmującym żądanie pozwu (k. 70).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 22 stycznia 2014 r. pozwany nabył od (...) Sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta O., oznaczonych jako działki gruntu nr (...) położonych w O. przy ul. (...) o powierzchniach odpowiednio (...) i (...). Pozwany stał się zatem użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę (...) oraz współużytkownikiem wieczystym w części 1/3 co do nieruchomości stanowiącej działkę (...). Z tego tytułu zobowiązany był do uiszczania do 31 marca każdego roku opłaty w kwotach odpowiednio: 23.542,41 oraz 1.934,30 zł.

(dowód: umowa z dnia 22.01.2014r. k. 9-16, dokumenty k. 5-8)

Powód pismem z dnia 24 kwietnia 2014 r. poinformował pozwanego o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu w udziale 1/3, co do działki gruntu nr (...) z kwoty 1.934,30 zł poprzez wskazanie nowej opłaty w wysokości 2.839,84 zł. Pismo dotyczące aktualizacji opłaty rocznej zostało wysłane na adres (...), (...)-(...) O.” o zostało odebrane w dniu 14 grudnia 2015r. przez osobę niebędącą pracownikiem pozwanego. Tymczasem w KRS od dnia 16 czerwca 2014r. widnieje adres pozwanego : ”ul. (...), (...)-(...) O.”.

(dowód: pismo z dnia 9 grudnia 2014r. - k.5, z.p.o. – k. 6, odpis z KRS pozwanego – k. 31-33)

Na skutek wniosku pozwanego skierowanego do SKO w O. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa jest nieuzasadniona, orzeczeniem z dnia 15 listopada 2016r. SKO w sprawie (...) przyznało rację pozwanemu. Wskazało, że podwyższenie opłaty rocznej co do użytkowania wieczystego gruntu działki nr (...) było nieuzasadnione, a wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 9 grudnia 2015r., w którym wypowiedziano stawkę 23.542,41 zł ustalając nową opłatę na 67.695,97 zł nie wywołało skutku prawnego. W dniu 28 marca 2017r. SKO w O., na skutek wniosku pozwanego wydało orzeczenie w sprawie (...) ustalając, że wypowiedzenie opłaty rocznej dokonane w dniu 9 grudnia 2015r. w przedmiocie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) jest nieskuteczne i opłata ta pozostaje w dotychczasowej wysokości, tj. w kwocie 1.934,30 zł. Tym samym za rok 2016 pozwany winien uiścić opłaty roczne w wysokości 23.542,41 zł z tytułu użytkowania działki gruntu nr (...) oraz opłatę w wysokości 1.934,30 zł za współużytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...).

(bezsporne; dokumentacja nadesłana przez SKO – k. 41-51, 56)

### **Sąd zważył co następuje:**

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego żądanie strony powodowej zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na przedłożonych w sprawie dokumentach, których wiarygodność nie została skutecznie podważona przez żadną ze stron, w tym przede wszystkim na prawomocnych orzeczeniach SKO z dnia 15 listopada 2016r. ((...)) oraz z dnia 28 marca 2017r. ((...)), z których jednoznacznie wynika, w jakiej wysokości pozwany obowiązany był do uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek gruntu nr (...) za rok 2016.

Zgodnie z treścią art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2010.102.651 j.t.) opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Zbędne jest przedstawienie rozważań w przedmiocie oceny skuteczności dokonanych przez stronę powodową wypowiedzeń stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu. Skoro kwestia ta została przesądzona przez właściwe ku temu organy – Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. we wspomnianych na wstępie orzeczeniach.

Pozwany nie kwestionował wysokości stawek opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanych w orzeczeniach SKO (tj. w wysokości 23.542,41 zł – działka nr (...) i 1.934,30 zł – działka nr (...)). Ostatecznie strona powodowa również nie podważała stawek wynikających z prawomocnych orzeczeń SKO.

Zarządzeniem z dnia 5 lipca 2017r. Przewodnicząca wezwała pozwanego do wykazania faktu uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości za rok 2016 w terminie 7 dni. Pozwany nie spełnił zobowiązania w przewidzianym terminie, a wobec oświadczeń powoda – Sąd uznał, że pozwany nie uiścił opłaty za użytkowanie wieczyste w żadnej wysokości.

Nadmienić dodatkowo należy, iż obowiązek zapłaty opłaty i termin wykonania zobowiązania wynika wprost z ustawy (31 marca każdego roku) i strona powodowa nie miała obowiązku doręczyć pozwanej wezwania do zapłaty. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie. W przedmiotowej sprawie termin zapłaty wynikał z ustawy i pozwany był w zwłoce z zapłatą opłaty, poczynając od dnia 01 kwietnia 2016 r., co uzasadnia żądanie powoda w zakresie ustawowych odsetek za opóźnienie.

W świetle powyższego żądanie pozwu jawi się jako zasadne w części obejmującej zapłatę opłaty w dotychczasowej wysokości (25.476,71 zł), wobec czego na podstawie wskazanych powyżej przepisów orzeczono, jak w punkcie I wyroku.

Ponieważ powód domagał się zasądzenia kwoty 26.382,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016r. i w żadnym ze złożonych pism procesowym nie cofnął powództwa w zakresie przewyższającym bezsporną wysokość zaległości, powództwo polegało oddaleniu ponad kwotę 25.476,71 zł jak w pkt II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu wydano na podstawie art. 100 kpc zdanie drugie, albowiem powód wygrał proces praktycznie w całości, dlatego też wszelkimi kosztami procesu należało obciążyć stronę pozwaną. Powód poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł, toteż orzeczono jak w pkt III wyroku.

SSR Joanna Bieńkowska- Kolarz