

UZASADNIENIE

W pozwie z 26 marca 2018 roku, Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...), wniósł o zasądzenie od Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., kwoty 94.856,30 zł wraz z liczonymi od kwoty 44.101,35 zł ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty a także liczonymi od kwoty 50.751,69 zł ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, tytułem zaległej za lata 2015 i 2016 opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...).

Strona powodowa wniosła także o zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych, obejmujących koszty zastępstwa procesowego przysługujące Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (art. 32 ust. 3 zd. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej).

W uzasadnieniu wskazano, iż Skarb Państwa jest właścicielem wskazanej wyżej nieruchomości gruntowej, a wierzytelność w stosunku do pozwanej wynika z faktu nabycia przez pozwaną spółkę, w dniu 22 grudnia 2014r., prawa jej użytkowania wieczystego. Jako nabywca ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania wieczystego nieruchomości pozwana spółka stała winna corocznie uiszczać na rzecz jej właściciela opłatę w wysokości ustalonej ostatnio przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim orzeczeniem z 3 grudnia 2015 r. w sprawie sygn. akt II Ca 673/15 . Powód wywiódł, iż pozwanego obciąża obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za lata 2015 i 2016 r., odpowiednio w wysokości 44.101,35 zł z terminem płatności 4.12.2015 r. oraz 50.751,69 zł z terminem płatności 1.04.2016 r. Nadto powód wskazał, że dochodzi kwoty 3,26 zł tytułem kosztu wezwania pozwanego do zapłaty. Dla uzasadnienia dat wymagalności, strona powodowa wskazała na art. 71 ust. 4 u.g.n. oraz datę wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie z dnia 3 grudnia 2015 r., sygn. akt II Ca 673/15. /pозew k. 3-6/

W dniu 21 maja 2018 roku Sąd orzekł w postępowaniu upominawczym, nakazując stronie Towarzystwu Budownictwa Mieszkaniowego (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., aby zapłaciła stronie powodowej kwotę 94.856,30 zł wraz z odsetkami i kosztami, zgodnie z żądaniem pozwu. /nakaz zapłaty k. 36/

1 czerwca 2018 roku pozwana skutecznie wniosła od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw, w którym zawarto także wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym w Bełchatowie, sygn. I C 539/16, w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wspomnianej nieruchomości oraz o ustalenie 1% stawki tej opłaty Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

/sprzeciw – k. 41-43v./

Sąd Okręgowy ustalił co następuje :

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...).

/bezsporne, odpis zupełny księgi wieczystej – k. 8- 21/

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie o sygn. II Ca 673/15 toczącej się pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. a Skarbem Państwa – Starostą (...), ustalił, iż „od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w B. przy ulicy (...), obręb nr (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 1,1655 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urządzona jest księga wieczysta KW NR (...) wynosi 50.751,69 zł przy zastosowaniu stawki 3 %, z tym że użytkownik wieczysty w 2011 roku zobowiązany jest do wniesienia opłaty w kwocie 13.300,68 złotych, w roku 2012 w kwocie 32.026,18 złotych, w roku 2013 i następnych w kwocie po 50.751,69 złotych”.

/bezsporne, kserokopia wyroku SO w Piotrkowie Trybunalskim sygn. II Ca 673/15 – k. 221/

Na mocy umowy z 22 grudnia 2014 r. (akt (...)) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przeszło z (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą we W. na pozwaną Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. /bezsporne, akty notarialne – k. 23-32v./

W dniu 1 stycznia 2015 r. i 1 stycznia 2016 r. pozwana spółka była użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości.
/bezsporne/

Pozwana w 2016 r. zbyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz innego podmiotu. /bezsporne/

24 grudnia 2015 roku pozwana spółka, jako użytkownik wieczysty, zainicjowała postępowanie aktualizacyjne wnosząc o obniżenie opłaty i stawki procentowej z 3 do 1 % wartości nieruchomości. W dniu 15 marca 2016 roku Skarb Państwa dokonał wypowiedzenia poprzedniej opłaty, dokonując aktualizacji poprzez ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej na kwotę 60.078,00 złotych, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 3%. W dniu 19 września 2016 roku, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. „ustaliło, od 1 stycznia 2017 r., opłatę roczną w wysokości 60.078,00 zł za użytkowanie wieczyste opisanej wyżej nieruchomości gruntowej i zobowiązuje do jej wnoszenia Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego (...) Sp. z o.o. w Ł. w terminie do 31 marca każdego roku”. Od orzeczenia SKO strona pozwana wniosła sprzeciw; sprawa jest obecnie w toku, toczy się w B. pod sygnaturą I C 539/16. /bezsporne/

Pismem, doręczonym 4 maja 2016 roku, powód wezwał pozwaną do dobrowolnej zapłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości – lata 2015 i 2016.

/bezsporne, wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 33 -33v./

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, Sąd oparł się na powołanych dowodach z niekwestionowanych dokumentów.

W niniejszej sprawie stan faktyczny nie był sporny. Spór dotyczył kwestii prawnej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Powództwo jest zasadne. Powód domagał się w niniejszym postępowaniu zasądzenia od użytkownika wieczystego kwoty należnej mu z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w latach 2015 -2016.

Podstawą prawną pobierania opłat rocznych stanowi przepis art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), zgodnie z którym za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. (art.71 ust. 4 ustawy).

Pozwana spółka nie negowała, że w dniu 1 stycznia 2015 i 1 stycznia 2016 roku była użytkownikiem wieczystym, co obliguje do wnoszenia opłat rocznych na rzecz właściciela. Przepis art. 71 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) stanowi, że w przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości

od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Z tego względu, pomimo iż pozwany zbył prawo użytkowania wieczystego w trakcie roku 2016, ta czynność prawna pozostawała bez wpływu na jego zobowiązanie względem powoda w zakresie opłaty za lata 2015 - 2016. W sprawie nie podnoszono, aby pozwany uzyskał jakąkolwiek bonifikatę, czy obniżkę opłat.

Strona pozwana nie negowała także faktu, że opłata roczna ustalona została ostatnio, od 1 stycznia 2011 roku, w wyniku procesu toczącego się przed Sądem Okręgowym w Piotrkowie Trybunalskim, na kwotę 50.751,69 zł (wyrok z 3 grudnia 2015 roku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie II Ca 673/15, toczącej się pomiędzy jednym z poprzedników prawnych pozwanej - (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. a Skarbem Państwa – Starostą (...)). Pozwana podnosiła jedynie, że opłata winna być ustalona w oparciu o inną stawkę procentową, wskazując, że z tego powodu wszczęła nieukończoną jeszcze, kolejną, procedurę aktualizacji tej opłaty, dążąc do jej obniżenia.

Przepisy art. 77 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) regulują tryb postępowania dla aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. I tak, jeśli właściwy organ administracyjny dokonuje pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki od dnia 1 stycznia roku następnego, użytkownik wieczysty może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n.), a od orzeczenia kolegium, zarówno on, jak i właściwy organ administracyjny, który dokonał wypowiedzenia, może wnieść sprzeciw do sądu. Wniesienie sprzeciwu powoduje, że orzeczenie kolegium traci moc w całości (art. 80 u.g.n.), a wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew.

W niniejszej sprawie istotne jest, że złożenie wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, który później, w razie sprzeciwu zastępuje pozew, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości (art. 78 ust.4 ustawy); to samo dotyczy procedury zmiany stawki procentowej. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się, zgodnie z odesłaniem z art. 73 ust. 2 ustawy, tryb postępowania określony w art. 78-81, a więc także art. 78 ust. 4.

Z powyższych powodów, Sąd nie uwzględnił wniosku strony pozwanej zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy I C 539/16 i zasądził na rzecz Skarbu Państwa, zgodnie z pozwem, kwotę 94.856,30 złotych, na którą składa się nieuiszczona w całości opłata za rok 2015 (44.101,35 zł) i całą opłatą za rok 2016 (50.751,69 zł) oraz kwota 3,26 zł tytułem zwrotu kosztów wezwania.

W zakresie żądania zasądzenia odsetek- stosownie do treści przepisu art. 481 § 1 k.c., stanowiącego zgodnie z dyspozycją art. 359 § 1 k.c. formalne, ustawowe źródło odsetek - jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Istotne jest więc ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia.

Wymagalność opłaty ustalonej wyrokiem Sądu (od roku 2011 na przyszłość) za rok 2015,00 dzień następny po uprawomocnieniu się orzeczenia, czyli 4 grudnia 2015 roku. Opłata za rok 2016 winna być uiszczona najpóźniej do 31 marca z góry, za dany rok (art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.). O opóźnieniu mówić można zatem od 1 kwietnia 2016 roku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 98 k.p., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Stąd to na stronę pozwaną włożono obowiązek uiszczenia wynagrodzenia za zastępstwo procesowe strony powodowej i opłaty od pozwu rozpoznawanego na skutek sprzeciwu w postępowaniu zwykłym. Wynagrodzenie Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej to kwota 5.400 zł. Opłata od pozwu, której nie ma obowiązku uiszczać Skarb państwa to kwota 4.743 zł.