

Sygn. akt: I C 308/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Kinga Kubuj

Protokolant : Przemysław Baranowski

po rozpoznaniu w dniu 08 października 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy

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

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda – Skarbu Państwa Prezydenta Miasta (...) W. kwotę:

a. 14.256,40 (czternaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt sześć i 40/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie licznymi od dnia 29 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty;

b. 2774,02 (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt cztery i 02/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie licznymi od dnia 29 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala

3. koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 308/18

UZASADNIENIE

W pozwie, który do Sądu wpłynął w dniu 29 grudnia 2017 r. powód – Skarb Państwa – Prezydent Miasta stołecznego W. wniósł o zasądzenie od pozwanej – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 77.539,00 (siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć i 00/100) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie licznymi od kwot 14.256,40 zł i 63.282,48 zł od dnia 29 czerwca 2017 do dnia zapłaty tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W dniu 16 stycznia 2018 r. referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie I Wydział Cywilny w sprawie o sygn akt I Nc 348/17 wydał nakaz zapłaty (k. 59). Pismem z dnia 21 lutego 2018 roku (prezentata) pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty (k. 63) w którym wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc zarzut nieudowodnienia roszczenia oraz przedawnienia roszczenia.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia 15 stycznia 2014 roku była użytkownikiem wieczystym nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. W dniu 16 stycznia 2014 roku został złożony wniosek wpis w księdze wieczystej.

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2015 roku wydanym w sprawie VI C 383/15 Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy ustalił, że opłata roczna za sporną nieruchomość za rok 2013 wynosi 14.256,40 zł oraz że opłata roczna za sporną nieruchomość za rok 2014 wynosi 14.256,40 zł. W tym samym orzeczeniu Sąd zasądził od (...) (...) na rzecz Skarbu Państwa powyższe kwoty. Orzeczenie to zostało zmienione wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 14 lipca 2016 roku w zakresie dotyczącym opłaty za rok 2014, albowiem w ocenie Sądu Okręgowego opłata powinna być naliczona proporcjonalnie do okresu, przez który nieruchomość pozostawała w użytkowaniu wieczystym (...) spółka z o.o. w W. (k. 75, 78-81 i k. 151, 155-158 akt sprawy VI C 383/15).

Pismem z dnia 8 października 2012 roku Prezydent m. st W. wypowiedział (...) (...) sp z o.o. w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu położonego w W. przy ul (...) /Trasie (...). W wypowiedzeniu zaproponowano nową wysokość opłat rocznej na kwotę 99.302,04 zł od dnia 01 stycznia 2013 r. (k. 19)

(...) (...) sp z o.o. w W. w przepisany sposób dążyła do ustalenia, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty jest nieuzasadnione wnosząc wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, który zastąpił pozew (zgodnie z art. 80.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 tj Dz.U.2018.121). Wyrokiem z dnia 23 maja 2017 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) (...) sp z o.o. w W.. Tym samym, ustalono, że od dnia 1.03.2013 r. obowiązują nowe stawki opłaty za użytkowanie wieczyste.

Sąd zważył, co następuje:

Oceniając zebrany materiał dowodowy w ramach swobodnej oceny dowodów Sąd oparł się na załączonych do sprawy i nie kwestionowanych przez żadną ze stron fotokopiach dokumentów, które uznał za w pełni wiarygodny materiał dowodowy, albowiem nie budzą one wątpliwości, co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Roszczenie powoda należy oceniać w świetle art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania umowy.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa, co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części , które powiększają opłatę roczną w kolejnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji.

Tym samym opłata za:

- 2013 rok wynosi 28.512,80 zł to jest dwukrotność dotychczasowej opłaty;

- 2014 rok wynosi 63.907,42 zł to jest opłata roczna za 2013 rok powiększona o połowę nadwyżki ($99.302,04 - 28.512,80 = 77.789,24$, $77.789,24 : 2 = 35.394,62$, $35.394,62 + 28.512,80 = 63.907,80$ zł)

Ustalając wysokość należnej powodowi opłaty za rok 2013 Sąd miał na uwadze treść orzeczenia wydanego w sprawie VI C 383/15 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie.

W sprawie VI C 383/15 sąd nie posiadał wiedzy o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej i zasądził jedynie połowę należnej za ten rok opłaty, posilkując się dotychczasowymi stawkami. Z tego też powodu, w ocenie tutejszego sądu roszczenie powoda w zakresie dotyczącym opłaty za rok 2013 okazało się w pełni zasadne, albowiem powód dochodził reszty opłaty ponad zasądzoną w sprawie VI C 383/15 kwotę.

Ustalając wysokość należnej powodowi opłaty za rok 2014 Sąd miał na uwadze treść orzeczenia wydanego w sprawie VI C 383/15 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie, albowiem kwotę opłaty rocznej za rok 2014 zasądzoną w sprawie VI C 382/15 i w tym przypadku należało odjąć od należnej za 2014 rok kwoty. Dokonując miarkowania opłaty za 2014 rok stosownie do okresu trwania użytkowania wieczystego Sąd miał na uwadze stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w orzeczeniu z dnia 25 listopada 2010 roku (I CSK 692/09, LEX nr 736524) z którego wynika, że skoro opłata roczna pozostaje odpowiednio skorelowana z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej, a samo użytkowanie wieczyste ze swej istoty pozostaje prawem czasowym (art. 236 kc), nie sposób wymagać tego, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną także za ten okres roku kalendarzowego, w którym nie przysługuje już to prawo. Zbycie użytkowania wieczystego w przez pierwotnego użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie ogranicza możliwości prawnej właściciela do uzyskania należności z tytułu opłaty rocznej od nabywcy użytkowania wieczystego.

Z tych też względów należną za 2014 rok opłatę roczną obliczono w ten sposób, że od kwoty 63.907,42 odjęto zasądzoną w sprawie VI C 383/15 kwotę 624,94 co dało kwotę 63.282,48 zł. Tak uzyskaną kwotę podzielono przez ilość dni w roku czyli 365 co dało stawkę dzienną - 173,37 zł, a następnie pomnożono to przez 16 dni i tak uzyskano należną powodowi kwotę 2774,02 zł.

Co istotne, w dacie zbycia użytkowania wieczystego (styczeń 2014 roku) nie obowiązywał art. 71.7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który aktualnie nakłada obowiązek uiszczenia całej opłaty przez tego kto jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia danego roku kalendarzowego. W ocenie Sądu nie można do zdarzeń mających miejsce w 2014 roku stosować przepisów, które wówczas nie obowiązywały, bez względu na to w jakiej dacie wytoczone zostało powództwo. Z tych też względów Sąd nie podzielił argumentów strony powodowej i zasądził opłatę roczną proporcjonalnie do okresu użytkowania przez pozwanego. Co istotne, na rozprawie w dniu 13 czerwca 2018 roku pełnomocnik powoda również zaprezentował podobne stanowisko.

Zgodnie z art. 481 § 1 kpc jeżeli dłużnik spóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek za czas o opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził odsetki od dnia 29 czerwca 2017 roku, albowiem z tą datą uprawomocnił się wyrok w sprawie I C 1197/15 i z tą datą ustał stan niepewności co do wysokości opłaty rocznej należnej za 2013 i 2014 rok.

Wskazać w tym miejscu należy, iż w procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Kwestia ciężaru dowodu stanowi problematykę prawa materialnego cywilnego. Art. 6 kc. stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W postępowaniu cywilnym reguła ta została potwierdzona w art. 232 k.p.c. zgodnie, z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przytoczone regulacje wskazują, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na twierdzącym a nie na przeczącym. Kontradyktoryjność procesu cywilnego wymaga, aby to strony wskazywały dowody dla wykazania swoich twierdzeń a bierność strony w tym zakresie nie nakłada na Sąd obowiązku przeprowadzenia dowodów z urzędu. Jeżeli zaś strona nie przedstawia dowodów, to uznać należy, iż dany fakt nie został wystarczająco przez stronę udowodniony. Co do zasady więc, obowiązek wskazania dowodów potrzebnych do rozstrzygnięcia sprawy obciąża strony. Sąd został wyposażony w uprawnienie (a nie w obowiązek) dopuszczenia dalszych jeszcze, niewskazanych przez żadną ze stron, dowodów, kierując się przy tym właściwą oceną, czy zebrany w sprawie materiał dowodowy jest – czy też nie jest – dostateczny do jej rozstrzygnięcia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października

1996 roku, III CKN 6/96, OSNCP 1997 nr 3 poz 29). Zasadniczo, więc Sąd może dopuścić dowód z urzędu jedynie wyjątkowo, gdy zachodzi potrzeba ochrony szczególnego interesu społecznego.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji uznając, iż roszczenie powoda zostało udowodnione jedynie w części. Z tych też względów powództwo w pozostałym zakresie oddalono.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 kpc wobec jedynie częściowego uwzględnienia powództwa.

(...)