

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 27 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Barbara Dolata

Protokolant: p. o. stażysty Tomasz Piotrowski

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2019 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa S. P.

przeciwko W. (...) (...) z siedzibą w L.

o zapłatę

- 1. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 54 519,49 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset dziewiętnaście złotych i czterdzieści dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,**
- 2. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5 417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Sędzia Barbara Dolata

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 marca 2019 r. powód S. P., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanej W. (...) kwoty 54.519,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwana W. (...). (wcześniej P. (...)) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność powoda – działki nr (...). Z tytułu użytkowania wieczystego pozwana spółka winna uiszczać na rzecz powoda opłaty roczne z góry do dnia 31 marca każdego roku. Pozwana w 2017 r. była zobowiązana do uregulowania opłaty rocznej w wysokości 54.519,49 zł. Termin wymagalności roszczenia to dzień 1 kwietnia 2017 r. Powód wzywał pozwaną do zapłaty, jednak bezskutecznie.

W dniu 5 kwietnia 2019 r. Referendarz Sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z roszczeniem zawartym w pozwie.

W ustawowym terminie pozwana wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty. Pozwana oceniła, że powód nie wykazał, iż roszczenie rzeczywiście mu przysługuje, jak i jego wysokości. Zdaniem pozwanej powód nie przedstawił żadnych dowodów uzasadniających wysokość żądanych opłat.

W piśmie procesowym z dnia 24 czerwca 2019 r. strona powodowa podniosła, że pozwana W. (...). (poprzednio P. (...)) nabyła prawo użytkowania wieczystego wskazanych nieruchomości działki nr (...), działki nr (...) i działki nr (...) w dniu 12 maja 2016 r. Spółka pod firmą (...) z siedzibą w L. jako komandytariusz oraz spółka pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. jako komplementariusz zawiązały spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w P. i spółka pod firmą (...) z siedzibą w L. wniosła aport do utworzonej spółki

(...) Spółka z o.o. sp. k. w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki nr (...), a następnie także działki nr (...). Powód wskazał, że wysokość opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości – działka nr (...) została ustalona prawomocnymi wyrokami sądowymi, a pozwana nabyła prawo jedynie prawo użytkowania wieczystego części nieruchomości, dla której opłatę roczną ustalono w postępowaniu aktualizacyjnym (doszło do podziału nieruchomości tj. działki nr (...)) i

wydzielenia z tej działki m.in. działek o nr (...) oraz (...), z której wydzielono działki o nr (...)). Strona powodowa podniosła także, że sposób ustalenia wysokości opłaty rocznej obowiązującej pozwaną został przedstawiony w piśmie powoda z dnia 22 marca 2017 r. (doręczonym pozwanej w dniu 27 marca 2017 r.)

W piśmie procesowym z dnia 23 września 2019 r. strona pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika określiła, że w dalszym ciągu stoi na stanowisku, iż przedłożone do akt sprawy przez powoda dokumenty nie potwierdzają zasadności roszczenia tak co do zasady jak i wysokości. Pozwana zaprzeczyła, aby w przedmiotowej sprawie możliwe było stosowanie stawki opłaty rocznej ustalonej przedstawionymi przez powoda wyrokami sądów powszechnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana W. P. Sp z o.o. sp. k. z siedzibą w L. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości o następujących oznaczeniach geodezyjnych: obręb L., arkusz (...), działka nr (...) o powierzchni 0,6100 ha dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), działki nr (...) o łącznej powierzchni 2,0086 ha dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz działka nr (...) o powierzchni 1,5678 ha dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość stanowi własność powoda – (...) – (...).

Pozwana W. (...). (poprzednio P. (...) z siedzibą w P.) nabyła prawo użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości - działki nr (...), działki nr (...) i działki nr (...) w dniu 12 maja 2016 r.

Spółka pod firmą (...). z siedzibą w L. jako komandytariusz oraz spółka pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. jako komplementariusz zawiązały spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w P. i spółka pod firmą (...). z siedzibą w L. wniosła aport do utworzonej spółki (...) Spółka z o.o. sp. k. w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki nr (...), a następnie także działki nr (...).

Dowód: odpisy ksiąg wieczystych nr (...) (k.24-42), akt notarialny z dnia 1 grudnia 2016 r. (k.10-23), informacje z KRS (k.113-123)

Pismem z dnia 18 grudnia 2009 r. powód wypowiedział (...) z siedzibą w L. obowiązującą opłatę roczną za działkę nr (...) (z tej działki wydzielono m.in. działki o nr (...) oraz działki nr (...), z której wydzielono działki o nr (...)) i zaproponował przyjęcie nowej opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 286.215,59 zł (219.777 m⁽²⁾ x stawka 43,41 zł/m⁽²⁾ x 3 %) od dnia 1 stycznia 2010 r. Ustalając opłatę roczną powód bazował na operacie szacunkowym określającym wartość rynkową nieruchomości sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego J. W..

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu (sygn. akt I C 1056/12) ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania działki nr (...) za 2010 r. na kwotę 55.415,34 zł, za 2011 r. na kwotę 110.830,76 zł, za 2012 r. na kwotę 198.528,17 zł, za 2013 r. i w latach następnych na kwotę 286.215,59 zł.

Wyrokiem z dnia 16 grudnia 2015 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu (sygn. akt I ACa 549/15) na skutek apelacji (...) zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 4 grudnia 2014 r. jedynie w zakresie kosztów postępowania, oddalając apelację. Wyrok SO w Poznaniu stał się zatem prawomocnym w dniu 16 grudnia 2015 r.

Dowód: pismo powoda z dnia 18 grudnia 2009 r. (k.83-84), wyrok SO w Poznaniu z dnia 4 grudnia 2014 r. (k.85-93), wyrok SA w Poznaniu z dnia 16 grudnia 2015 r. (k.94-102), operat szacunkowy (k.103-112)

W piśmie z dnia 1 marca 2016 r. powód wskazał (...) z siedzibą w L. obowiązujące opłaty roczne za działki będące w użytkowaniu wieczystym tego podmiotu za lata 2010- 2016. Pismo odebrano w dniu 3 marca 2016 r.

Dowód: pismo powoda z dnia 1 marca 2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k.124-132)

Pismem z dnia 22 marca 2017 r. powód przypomniał firmie (...) Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w P. o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i wskazał, że opłata wynosi :

- za działkę nr (...) o powierzchni 0,6100 ha – 7.944,03 zł ($6.100 \text{ m}^2 \times 43,41 \text{ zł/m}^2 \times 3 \%$)

- za działkę nr (...) o powierzchni 1,5812 ha – 20.591,97 zł ($15.812 \text{ m}^2 \times 43,41 \text{ zł/m}^2 \times 3 \%$)

- za działkę nr (...) o powierzchni 0,4274 ha – 5.566,03 zł ($4.274 \text{ m}^2 \times 43,41 \text{ zł/m}^2 \times 3 \%$)

- za działkę nr (...) o powierzchni 1,5678 ha – 20.417,46 zł ($15.678 \text{ m}^2 \times 43,41 \text{ zł/m}^2 \times 3 \%$)

Razem opłata roczna za 2017 r. wynosiła **54.519,49 zł.**

Poprzednik prawny pozwanej odebrał pismo w dniu 27 marca 2017 r.

Dowód: pismo powoda z dnia 22 marca 2017 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k.43-45)

Pismem dnia 29 listopada 2017 r. powód wezwał (...) z siedzibą w P. do zapłaty kwoty 54.519,49 zł wraz z odsetkami za zwłokę w płatności wyliczonymi za okres od dnia 1 kwietnia 2017 r. do dnia sporządzenia wezwania – dnia 29 listopada 2017 r. na kwotę 2.540,76 zł. Wezwanie odebrane w dniu 4 grudnia 2017 r. okazało się bezskutecznym.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru (k.46-47)

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci dokumentów.

Wskazane dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu, ich prawdziwość nie była również kwestionowana przez strony, Sąd nie miał powodów aby czynić to z urzędu.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w procesie cywilnym obowiązuje pełna zasada kontradiktoryjności. Oznacza to, że Sąd nie ma obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Innymi słowy Sąd nie ma obowiązku wyręczenia stron procesu w poszukiwaniu dowodów na potwierdzenie ich stanowisk procesowych i opiera się na materiale dowodowym zaprezentowanym przez strony postępowania. Strona która nie podejmuje inicjatywy dowodowej, musi liczyć się z negatywnymi skutkami takiego postępowania.

Sąd zważył co następuje:

Nie ulegało wątpliwości w realiach niniejszej sprawy, że pozwana była w okresie objętym pozwem użytkownikiem wieczystym nieruchomości, stanowiącej własność powoda.

Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 poz. 741 z późn.zm.) organem reprezentującym S. P. w sprawach gospodarki nieruchomościami jest (...) – w niniejszej sprawie (...) (...).

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Natomiast zgodnie z art. 71 ust. 4 wskazanej ustawy opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Na podstawie art. 72 ust. 1 wskazywanej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości.

Pozwana winna na podstawie wskazywanych przepisów uiszczać opłatę roczną za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Pozwana nie kwestionowała tego obowiązku. Poznana nie zarzuciła stronie powodowej także tego, aby wypowiedzenie z 22 marca 2017 r. (skierowane do poprzednika prawnego pozwanej) było złożone wbrew przepisom wskazywanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Powód wykazał w sprawie jakie opłaty roczne obowiązywały pozwaną, a bezspornie pozwana ich nie uiściła, ograniczając się do twierdzenia, że kwestionuje stanowisko powoda co do zasady i co do wysokości.

Strona pozwana nie kwestionowała także, iż była następcą prawnym P. (...) z siedzibą w P., który to podmiot został poinformowany o wysokości opłaty rocznej za 2017 r. Skoro pozwana była następcą (...) spółki (...) to winna ona uiścić opłatę roczną za 2017 r.

Powód przedstawił szczegółowe wyliczenie tej opłaty za poszczególne działki na łączną kwotę 54.519,49 zł. Opłata ta nie została uiszczona przez poprzednika prawnego pozwanej, ani przez pozwaną, która na podstawie wskazanych wyżej przepisów winna ją uiścić do dnia 31 marca 2017 r.

Sąd zasądził zatem od pozwanej na rzecz powoda kwotę 54.519,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2017 r. (termin zapłaty upływał z dniem 31 marca 2017 r.) do dnia zapłaty. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Z uwagi na to, że pozwana przegrała proces w całości to pozwaną zgodnie z tą zasadą, obciążają koszty procesu.

Sąd zasądził zatem od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym:

- 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego powoda (na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 z późn.zm.)
- 17 tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSR Barbara Dolata