

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 13 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Józkowiak

Protokolant: st. prot. sąd. Anita Kubale - Bacha

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2017 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.

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

o zapłatę

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciąża powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną ponad tę kwotę.

/-/ SSO Tomasz Józkowiak

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego sądu w dniu 7 kwietnia 2016 r. powód Skarb Państwa - Prezydent Miasta P. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 83.078,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (obecnie Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej) kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że dochodzona pozwem kwota stanowi odsetki ustawowe od nieuiszczonych przez pozwaną opłat za użytkowanie wieczyste opisanych w pozwie nieruchomości. Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste wymienionych w pozwie gruntów Skarbu Państwa, których użytkownikiem wieczystym lub współużytkownikiem wieczystym jest pozwana (...) Sp. z o.o. ustalono w trybie przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Podniósł, że wysokość opłaty rocznej była znana pozwanej, która zgodnie z art. 238 k.c. zobowiązana była do uiszczenia opłat rocznych w kwotach wynikających z pism Prezydenta Miasta P. z dnia 13 grudnia 2010 r., gdyż zastępujące pozwy wnioski o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są niezasadne zostały zwrócone i nie wywołały żadnych skutków, także w zakresie dat wymagalności opłat za poszczególne lata. Powód podniósł, że z uwagi na to, iż opłata roczna powinna być uiszczona w kolejnych latach do dnia 31. marca (co wynika z art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), domaga się skapitalizowanych odsetek ustawowych od uiszczonych ze zwłoką opłat rocznych, liczonych dla poszczególnych części od dat wymagalności do dat faktycznej wpłaty. Wyjaśnił, że uwzględnił, iż w latach 2012-2013 dni 31 marca i 1 kwietnia były ustawowo wolne od pracy i przesunął termin zapłaty i wymagalności na odpowiednio dzień 2 i 3 kwietnia. Powód przedstawił również sposób wyliczenia dochodzonej pozwem należności. (k. 2-13)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 26 kwietnia 2016 r. referendarz sądowy nakazał pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., aby zapłaciła powodowi Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P. kwotę 83.078,72 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty albo by wniosła w tym terminie sprzeciw. Jednocześnie referendarz sądowy nakazał ściągnąć od pozwanej kwotę 1.039 zł na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) tytułem zwrotu kosztów postępowania tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa. (k. 61)

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że kwestionuje żądanie pozwu zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zarzuciła, że powód nieprawidłowo przedstawił różnice wynikające z wysokości opłat dotychczas ustalonych, a tych, które zostały przyjęte w orzeczeniach Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Pozwana podniosła również, że dokonane przez nią wpłaty nie zostały rozliczone zgodnie z jej wskazaniem. Podała, że w roku 2014 dokonywała dopłat do kwot ustalonych tytułem użytkowania wieczystego za lata 2011 - 2013. Wyjaśniła, że płatności te dokonywane były na podstawie ustaleń i wyliczeń przedstawianych przez powoda. Pozwana podniosła, że w związku z dokonanymi przez nią wpłatami (dokonywanymi w większości na rozliczenie opłat za lata 2011 - 2013, a w części zaliczanych przez powoda na należności za rok 2014) nieuzasadnione jest naliczenie przez powoda odsetek od dat wskazanych w pismach powoda. Zdaniem pozwanej, powód część jej wpłat zaliczał niezgodnie z tytułem przelewu, a inne wpłaty rozliczane były w sposób dowolny, a nie na poczet zadłużenia najdalej wymagalnego. Pozwana wskazała, że kwestionuje dokonane przez powoda wyliczenie odsetek. Na wypadek uznania przez sąd zasadności kwot objętych pozwem, pozwana podniosła zarzut ich przedawnienia w odniesieniu do odsetek liczonych za okres powyżej 3 lat od daty wniesienia pozwu, tj. za okres poprzedzający 7 kwietnia 2013 r. (k. 65-69)

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 1 czerwca 2017 r. powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko. Zdaniem powoda sprzeciw pozwanej od nakazu zapłaty stanowi wyłącznie próbę odsunięcia w czasie zapłaty należności odsetkowych. Powód wskazał także, że pozwana nie zaprzeczyła, iż jako użytkownik wieczysty wymienionych w pozwie gruntów pozostawała w zwłoce w zapłacie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Powód wyjaśnił, że pozew obejmuje wyłącznie odsetki ustawowe od wpłat udokumentowanych wyciągami bankowymi załączonymi do pozwu. W tytułach przelewu nie wskazano dokładnie ani nieruchomości, ani okresu, których wpłata miała dotyczyć. Za niezasadny powód uznał podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Wyjaśnił, że wpłaty dokonywane przez pozwaną księgowane były zgodnie z art. 451 § 3 k.c. (k. 230-232)

Na rozprawie w dniu 19 czerwca 2017 r. pełnomocnik powoda sprecyzował, że dochodzone pozwem odsetki są odsetkami ustawowymi za opóźnienie. (k. 240v)

W piśmie z dnia 24 lipca 2017 r. powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko i ponownie wyjaśnił, że wpłacane przez pozwaną spółkę w latach 2011 - 2015 kwoty z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste księgowane były w zależności od opisów umieszczanych w tytułach przelewów bankowych - jednoznaczne wskazanie nieruchomości oraz roku opłaty skutkowało zaksięgowaniem kwot na koncie dotyczącym danej nieruchomości, brak precyzyjnego określenia tytułu powodował zaliczenie uiszczonych kwot na zaległe wierzytelności wybrane przez powoda stosownie do dyspozycji przepisu art. 451 k.c. Powód ponownie zaznaczył, że dochodzone pozwem odsetki są powiązane tylko z nowymi częściami opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2011 - 2014, które stały się wstecznie wymagalne po zwrocie pozwów w sprawach o ustalenie opłaty. (k. 258-262)

W piśmie z dnia 20 września 2017 r., ustosunkowując się do przedstawionego przez powoda w piśmie z dnia 24 lipca 2017 r. sposobu rozliczeń wpłat pozwanej z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste pozwana podtrzymała wcześniejsze zarzuty, w szczególności zaś zarzut, że jej wpłaty były rozliczane zgodnie ze wskazaniem pozwanej oraz że nie były zaliczane przez powoda na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego. (k. 293-296)

W piśmie z dnia 20 września 2017 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko, a nadto wskazał, że w wielu przypadkach w tytułach wpłat dokonanych przez pozwaną w latach 2011 - 2015 nie zostały podane numery działek i w konsekwencji powód korzystał z uprawnień przewidzianych w art. 451 k.c. (k. 298-300)

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W latach 2011-2015 pozwana była użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym następujących nieruchomości:

- a) działki nr (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...), dla której to nieruchomości opłata roczna za użytkowanie wieczyste w latach 2014 i 2015 wynosiła 4.015,20 zł,
- b) działek nr (...) objętych księgą wieczystą o numerze (...), dla których opłata roczna za użytkowanie wieczyste w latach 2011 i 2012 wynosiła 2.857,44 zł, w 2013 r. - 6.678,19 zł, a w latach 2014 i 2015 - 6.992,08 zł,
- c) działki nr (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...), dla której opłata roczna za użytkowanie wieczyste w roku 2012 wynosiła 22.788,49 zł, a w latach 2013-2015 r. - 32.444,77 zł,
- d) działki nr (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...), dla której opłata roczna za użytkowanie wieczyste w roku 2011 wynosiła 46.808,89 zł, a w latach 2012-2015 - 74.866,85 zł,
- e) działek nr (...) objętych księgą wieczystą o numerze (...), dla których opłata roczna za użytkowanie wieczyste w latach 2013-2015 wynosiła 53.891,18 zł,

okoliczności podniesione przez powoda i wobec ich niezaprzeczenia przez pozwaną,

na podstawie art. 230 k.p.c., uznane przez sąd za przyznane

Pozwana jest również użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w P., w obrębie P., w rejonie ulic (...):

- a) działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- b) działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- c) działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- d) działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- e) działki nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta (...).

Właścicielem tych nieruchomości jest Skarb Państwa.

Prezydent Miasta P., pismem z dnia 13 grudnia 2010 r., wypowiedział pozwanej opłatę roczną za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości wynoszącą 69.131,29 zł i zaoferował przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 159.607,71 zł, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 r.

Pozwana złożyła wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja opłaty rocznej jest bezzasadna.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr SKO-UW- (...), oddaliło wniosek pozwanej o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Biorąc jednak pod uwagę, że z dniem 9 października 2011 r. zmieniły się zasady uiszczania zaktualizowanej opłaty rocznej wprowadzone ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że uiszczanie opłaty rocznej ustala się według tych nowych zasad. W związku z tym

Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższych działek w następującej wysokości:

za rok 2011 - 138.262,58 zł,

za rok 2012 - 148.935,15 zł,

za rok 2013 - 159.607,71 zł.

Jednocześnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało w uzasadnieniu swojego orzeczenia, że różnica pomiędzy opłatą dotychczasową a wyżej ustaloną powinna być uregulowana w terminie 14 dni od daty otrzymania tego orzeczenia.

Na skutek sprzeciwu pozwanej od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprawa trafiła do sądu powszechnego.

Zarządzeniem przewodniczącego z dnia 14 maja 2014 r. (sygn. akt: I C 756/14) pozew (który stanowił wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest bezzasadna) został zwrócony. Zarządzenie to stało się prawomocne od dnia 30 maja 2014 r.

dowód:

- odpisy zwykle ksiąg wieczystych - k. 15-29,
- pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 13 grudnia 2010 r. - k. 30,
- orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 25 kwietnia 2013 r. - k. 31-32,
- zarządzenie przewodniczącego z dnia 14 maja 2014 r. - k. 34-35

Pozwana jest nadto współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P., w obrębie P., przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Właścicielem tej nieruchomości jest Skarb Państwa.

Prezydent Miasta P., pismem z dnia 13 grudnia 2010 r., znak GN. (...)(...), wypowiedział pozwanej opłatę roczną za udział w użytkowaniu wieczystym ww. nieruchomości wynoszącą 212,71 zł i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 1.704,52 zł, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 r.

Pozwana złożyła wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja opłaty rocznej jest bezzasadna.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 25 kwietnia 2013 r., (...), oddaliło wniosek pozwanej o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Biorąc jednak pod uwagę, że z dniem 9 października 2011 r. zmieniły się zasady uiszczania zaktualizowanej opłaty rocznej wprowadzone ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że uiszczanie opłaty rocznej ustala się według tych nowych zasad. W związku z tym Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższych działek w następującej wysokości:

za rok 2011 - 425,42 zł,

za rok 2012 - 1.064,97 zł,

za rok 2013 - 1.704,52 zł.

Jednocześnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało w uzasadnieniu swojego orzeczenia, że różnica pomiędzy opłatą dotychczasową a wyżej ustaloną powinna być uregulowana w terminie 14 dni od daty otrzymania tego orzeczenia.

dowód:

- odpis zwykły księgi wieczystej (...) - k. 36-38,
- pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 13 grudnia 2010 r. - k. 39,
- orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 25 kwietnia 2013 r. - k. 40-41

Pozwana jest wreszcie współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P., w obrębie P., przy ul. (...) nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Prezydent Miasta P., pismem z dnia 13 grudnia 2010 r., znak GN. (...) (...), GN. (...) (...), GN. (...) (...) wypowiedział pozwaną opłatę roczną za udział w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości wynoszącą w przypadku pozwaną (liczoną stosownie do wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego) 303,44 zł i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 478,63 zł, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P., orzeczeniem z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr SKO-UW- (...), oddaliło wniosek pozwaną o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że różnica pomiędzy opłatą dotychczasową a wyżej ustaloną za rok 2011, 2012 i 2013 powinna być uregulowana w terminie 14 dni od daty otrzymania tego orzeczenia.

dowód:

- odpis zwykły księgi wieczystej (...) - k. 42-43,
- pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 13 grudnia 2010 r. - k. 44-45,
- orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 25 kwietnia 2013 r. - k. 46-48

Na skutek sprzeciwów pozwaną od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. dotyczących działek nr (...) oraz działki nr (...) sprawy trafiły do sądu powszechnego, gdzie zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Zarządzeniem przewodniczącego z dnia 14 maja 2014 r. (sygn. akt: I C 756/14) pozwy (które stanowiły wnioski o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są bezzasadne) zostały zwrócone. Zarządzenie to stało się prawomocne od 15 lipca 2014 r.

dowód:

- zarządzenie przewodniczącego z dnia 20 czerwca 2014 r. - k. 49

Powód, z uwagi na zwrot wszystkich trzech sprzeciwów, przyjął, że obowiązującymi opłatami rocznymi stały się opłaty roczne, które Prezydent Miasta P. ustalił w pismach z dnia 13 grudnia 2010 r. Jako, że pozwana przez cały sporny okres płaciła opłaty roczne za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości, powód wyliczył, że pozwana powinna dopłacić różnicę pomiędzy zaktualizowanymi opłatami a opłatami sprzed aktualizacji i to z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczoną od ustawowych terminów płatności opłat rocznych za kolejne lata (w taki też sposób powód dokonywał zaliczenia poszczególnych wpłat dokonywanych przez pozwaną). Powód ustalił i przyjął, że wspomniane niedopłaty za lata 2011-2014 wnoszą rocznie:

- a) dla działek nr (...) - 90.476,42 zł,

b) dla działek nr (...) - 1.491,81 zł,

c) dla działki nr (...) - 175,19 zł.

W latach 2011-2015 pozwana z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i dopłat z tytułu tychże opłat dokonała na rzecz powoda następujących wpłat:

data transakcji	wpływ na konto powoda	zapłacona kwota	wskazany przez pozwaną tytuł przelewu
20 stycznia 2011 r.	21 stycznia 2011 r.	1.013,53 zł	Opłata z tytułu użytkowania wieczystego identyfikator adresata: L.Dz.24111001870 Arkada za 2009, 2010, 2011 + odsetki
1 kwietnia 2011 r.	1 kwietnia 2011 r.	2.857,44 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa GN (...) (...) (...) L.Dz.30110700562 L.Dz. 11120701644
1 kwietnia 2011 r.	1 kwietnia 2011 r.	78.719,46 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa GN (...) (...) (...) L.Dz. 030807-84
15 lipca 2011 r.	15 lipca 2011 r.	24,62 zł	Nr sprawy A-836-4/11 odsetki
7 grudnia 2011 r.	7 grudnia 2011 r.	46.808,89 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. G. (...) (...) (...) L.Dz. 030807-84 Wpłata zgodnie z ugodą z dnia 15.11.2011 r.
20 marca 2012 r.	20 marca 2012 r.	478,63 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. G. (...) (...) (...) L.Dz.15120000202 Działka (...)

20 marca 2012 r.	20 marca 2012 r.	2.857,44 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. działka (...) GN (...) (...) L. Dz. 30110700562 L. Dz. 1120701644
20 marca 2012 r.	20 marca 2012 r.	1.704,52 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. GN (...) (...) L.Dz. 14121002109 Działki (...)
20 marca 2012 r.	20 marca 2012 r.	69.131,28 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. GN (...) (...) A- 836 L.Dz. 030807-84 Działki (...) (...)
20 marca 2012 r.	20 marca 2012 r.	74.866,85 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. GN (...) (...) L.Dz. 021109-704
23 marca 2012 r.	22 marca 2012 r.	6.018,93 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa Działka (...) GN-XI. (...) 2. (...) (...) L.Dz. 190312-2439 Arkada za 11 miesięcy
27 marca 2013 r.	27 marca 2013 r.	69.131,28 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. G. (...) (...) A- 836 L.Dz. 030807-84 Działki (...) (...) za 2013 r.
27 marca 2013 r.	27 marca 2013 r.	1.704,52 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. G. (...) (...) L.Dz. 141210002109 działki (...) za 2013 r.
27 marca 2013 r.	27 marca 2013 r.	2.857,44 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. działka (...). 7/15 GN (...) (...)

			L.Dz. 30110700562 L.Dz. 11120701644 za 2013 r.
27 marca 2013 r.	27 marca 2013 r.	74.866,85 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. G. (...) (...) L.Dz. 021109-704 Działka (...) za 2013 r.
27 marca 2013 r.	27 marca 2013 r.	478,63 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. G. (...) (...) L.Dz. 15121000202 Działka (...) za 2013 r.
27 marca 2013 r.	27 marca 2013 r.	6.566,10 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. G. (...) (...) Działka (...) GN-XI. (...) 2. (...) 12 L.Dz. 190312-2439 Arkada za 11 miesięcy
21 maja 2013 r.	21 maja 2013 r.	21.710,41 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. I.. (...) (...)
26 sierpnia 2013 r.	26 sierpnia 2013 r.	33.517,73 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu P. nr (...) (...)
24 lutego 2014 r.	24 lutego 2014 r.	460,31 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa (...) sp. z o.o. P. ul. (...), odsetki za 2013
24 lutego 2014 r.	24 lutego 2014 r.	3.082,35 zł	Roczna opłata za grunt (...) sp. z o.o. P. ul. (...) dopłata za 2011 - 2013 orzeczenie
27 lutego 2014 r.	27 lutego 2014 r.	100.000 zł	Roczna opłata za grunt (...) sp. z o.o. P. ul. (...) dopłata za 2011 - 2013 orzeczenie
2 marca 2014 r.	03 marca 2014 r.	60.000 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa (...) sp. z o.o. P. ul. (...) dopłata za



			2011 - 2013 r. dopłata za 2011-2013 orzeczenie
11 marca 2014 r.	11 marca 2014 r.	79.411,57 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa (...) sp. z o.o. P. ul. (...) dopłata za 2011-2013 orzeczenie
29 kwietnia 2014 r.	30 kwietnia 2014 r.	100.000 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa (...) sp. z o.o. P. ul. (...)
12 maja 2014 r.	12 maja 2014 r.	100.000 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa (...) sp. z o.o. P. ul. (...)
9 czerwca 2014 r.	10 czerwca 2014 r.	168.423,47 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa P. ul. (...)
30 marca 2015 r.	30 marca 2015 r.	377.097,94 zł	Roczna opłata za grunt Skarbu Państwa (...) sp. z o.o. P. ul. (...) identyfikator adresata (...) za rok 2015 i niedopłata

dowód:

- wyciągi bankowe i potwierdzenia przelewów - k. 50-53, 70-76, 263-280,
- zeznania świadek H. H.

Żadna z wpłat dokonanych przez pozwaną w latach 2011-2015 nie została pozwanej zwrócona. Pozwana nie żądała też takich zwrotów.

W korespondencji przedsądowej powód wskazywał na zaległości płatnicze pozwanej, przedstawiając sposób zaliczenia wpłat dokonywanych przez pozwaną, zaś pozwana kwestionowała rozliczenia wpłat dokonane przez powoda.

dowód:

- kopia potwierdzenie salda na dzień 30 listopada 2014 r. - k. 77,
- kopia pismo powoda z dnia 19 maja 2014 r. - k. 78,
- kopia pisma powoda z dnia 3 września 2015 r. wraz z rozliczeniem odsetek - k. 81-83,
- kopia pisma pozwanej z dnia 18 września 2015 r. - k. 84-85,
- kopia pisma powoda z dnia 21 października 2015 r. - k. 88-91,

- kopia pisma pozwanej z dnia 16 listopada 2015 r. - k. 92,
- kopia wezwania do zapłaty z dnia 4 sierpnia 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 54-55,
- kopia pisma pozwanej z dnia 11 sierpnia 2015 r. - k. 79,
- kopia pisma pozwanej z dnia 18 sierpnia 2015 r. - k. 80,
- zeznania świadek H. H.

Pozwana była nadto zobowiązana do uiszczenia za lata 2014 i 2015 dodatkowej opłaty rocznej za wynoszący 1/4 udział w użytkowaniu wieczystej działki nr (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...) w kwocie 172,38 zł.

Nadto, pozwana była również zobowiązana do uiszczenia za lata 2013-2015 dodatkowej opłaty rocznej za wynoszący (...) udział w użytkowaniu wieczystym działek nr (...), objętych księgą wieczystą o numerze (...) w kwocie 471,31 zł.

okoliczności podniesione przez powoda i wobec ich niezaprzeczenia przez pozwaną,

na podstawie art. 230 k.p.c., uznane przez sąd za przyznane

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, które uznał za wiarygodne.

Sąd nie prowadził postępowania dowodowego w szerszym zakresie, albowiem strony się tego nie domagały, a i sąd nie znalazł podstaw, by postępowanie dowodowe uzupełnić z urzędu.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 505 § 1 k.p.c., w razie prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty traci moc, a przewodniczący wyznacza rozprawę i zarządza doręczenie powodowi sprzeciwu razem z wezwaniem na rozprawę. Pozwana skutecznie zaskarżyła wydany w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, domagając się oddalenia powództwa w całości, co uzasadniało wyznaczenie rozprawy i merytoryczne orzeczenie o żądaniu pozwu. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że początkowo sąd odrzucił sprzeciw pozwanej od nakazu zapłaty, uznając go za złożony po terminie. Postanowienie to zostało uchylone przez sąd apelacyjny, który nakazał zbadać prawidłowość doręczenia pozwanej nakazu zapłaty w kontekście twierdzeń przez nią podniesionych w zażaleniu na postanowienie o odrzuceniu sprzeciwu.

Zgodnie z art. 133 § 2 k.p.c., pisma procesowe lub orzeczenia dla osoby prawnej, jak również dla organizacji, która nie ma osobowości prawnej, doręcza się organowi uprawnionemu do reprezentowania ich przed sądem lub do rąk pracownika upoważnionemu do odbioru pism. Nadto, w myśl § 3 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 października 2010 r. w sprawie szczegółowego trybu i sposobu doręczania pism sądowych w postępowaniu cywilnym, jeżeli adresatem przesyłki jest osoba prawna lub organizacja nieposiadająca osobowości prawnej, doręczenia dokonuje się: 1) którejkolwiek z osób uprawnionych do reprezentowania adresata przed sądem; 2) pracownikowi adresata upoważnionemu do odbioru przesyłek pod adresem wskazanym na przesyłce. Przeprowadzone przez sąd postępowanie wyjaśniające pozwoliło ustalić, że przesyłka sądowa zawierająca nakaz zapłaty nie została doręczona żadnej ze wskazanych wyżej osób. A. Z., której wydano przesyłkę nie jest i nigdy nie była członkiem zarządu pozwanej, pracownikiem pozwanej, ani osobą uprawnioną do reprezentowania pozwanej przed sądem. Doręczenie zatem tej osobie wspomnianej przesyłki nie było skuteczne względem pozwanej. Ponieważ zaś postępowanie wyjaśniające nie pozwoliło na jednoznaczne ustalenie, kiedy (w jakiej dokładnie dacie) korespondencja zawierająca nakaz zapłaty została przekazana osobie uprawnionej, doręczenie to należało powtórzyć. Ubocznie zresztą zauważyć należy, że byłoby to konieczne nawet wówczas, gdyby udało się ustalić, w jakiej dacie A. Z. przekazała odebraną przez siebie korespondencję pozwanej. Doręczeń korespondencji sądowej musi bowiem dokonać sąd. W konsekwencji uznać należało, że skuteczne doręczenie pozwanej nakazu zapłaty nastąpiło dopiero w dniu 20 kwietnia

2017 r. (k. 228), na zarządzenie przewodniczącego z dnia 13 kwietnia 2017 r. (k. 225). To zaś nakazywało skonstatować, że pozwana zaskarżyła wydany w sprawie nakaz zapłaty w przewidzianym ustawą terminie.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny wywiedzionego powództwa podkreślić należy, że powód domagał się w rozpoznawanej sprawie zasądzenia na jego rzecz od pozwanej odsetek ustawowych za opóźnienie od należności w postaci niedopłat z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętych pozwem.

W grudniu 2010 r. pozwanej wypowiedziano dotychczasowe opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących działki nr (...), oferując przyjęcie nowych opłat rocznych. Pozwana złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są nieuzasadnione. Następnie, pozwana zaskarżyła sprzeciwem wydane na skutek tych wniosków orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, co spowodowało, że sprawy przekazane zostały do sądu powszechnego. Z uwagi na nieuzupełnienie braków formalnych oraz nieuiszczenie opłaty sądowej pozwu w tych sprawach zostały prawomocnie zwrócone.

Pozwana od 2011 r. (a więc od roku następującego po tym, w którym wypowiedziano jej dotychczasowe opłaty roczne) uiszczała opłaty roczne w związku z użytkowaniem wieczystym powołanych wyżej nieruchomości w dotychczasowej wysokości. Takie zachowanie było uzasadnione treścią art. 78 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości.

Bez wątplenia, wobec zwrócenia pozwów w powołanych wyżej sprawach po stronie pozwanej zaktualizował się obowiązek zapłaty różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a tymi dotychczasowymi za kolejne lata. Sporem objęte było jednak to, kiedy ten obowiązek się zaktualizował oraz czy pozwana prawidłowo (w tym w terminie) uregulowała te niedopłaty.

Powód prezentował pogląd, że zwrócenie pozwów zniweczyło wszelkie skutki złożonych przez pozwaną wniosków o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są bezzasadne, a w konsekwencji, że pozwana miała obowiązek uregulować niedopłaty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dni następujących po ustawowym terminie płatności opłat rocznych za kolejne lata. Takie stanowisko nie było jednak trafne.

Nie budzi wątpliwości, że w razie zwrócenia pozwu po przekazaniu sprawy do sądu powszechnego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, stosownie do dyspozycji przepisu art. 130 § 2 k.p.c. należy przyjąć, że zaoferowana w wypowiedzeniu opłata roczna stała się obowiązująca, gdyż nie została skutecznie podważona. Pogląd taki został wyrażony choćby w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2015 r. (V CSK 147/15).

Zdaniem sądu, nie sposób jest jednak przyjąć, by wymagalność różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi opłatami rocznymi następowała w takim przypadku ze skutkiem wstecznym już od ustawowego terminu płatności opłat rocznych za kolejne lata. Taka koncepcja prowadziłaby do skutków, które nie dają się zaakceptować. Nie znajduje też podstawy prawnej.

I tak, przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że przepis art. 130 k.p.c. ma charakter procesowy, a w konsekwencji odnosić się może wyłącznie do sądowego etapu postępowania aktualizacyjnego. I choć zakończenie tego etapu zwrotem pozwu zamyka użytkownikowi wieczystemu drogę do skutecznego zakwestionowania wysokości zaproponowanej opłaty rocznej, to jednak nie sposób jest przyjąć, by niejako usuwało (niweczyło) poprzedzający go etap administracyjny. Wprawdzie, niweczy skutki tego etapu (zaskarżone orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego straciło moc i zwrot pozwu nic w tym zakresie nie zmienia), niemniej jednak nie sposób jest uznać, by powodował, iż ten właśnie administracyjny etap całej procedury nigdy nie nastąpił.

Przepis art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie przyznaje użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości w sytuacji, gdy złoży wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest bezzasadna. Skoro zatem pozwana z tego przyznanego jej ustawą uprawnienia skorzystała, nie sposób jest uznać, by wobec dokonania zwrotu pozwów uległo ono zniwelowaniu i to ze skutkiem

wstecznym. Skoro do momentu uprawomocnienia się zarządzeń o zwrotach pozwów pozwana nie była w zwłoce z zapłatą za kolejne lata różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi opłatami rocznymi, nie sposób jest uznać, by z dniem ich uprawomocnienia się taki skutek nastąpił i to wstecz. Nie można przecież być w zwłoce w spełnieniu określonego świadczenia i równocześnie nie być w zwłoce w jego spełnieniu.

Przyjęcie za trafny poglądu prezentowanego przez powoda prowadziłyby do nieracjonalnych skutków, których powód zdaje się nie dostrzegać. Otóż, w takim przypadku, w razie przedłużającego się postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, a następnie przed sądem, roszczenie o zapłatę różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi opłatami rocznymi mogłoby ulec przedawnieniu. Jeśli bowiem przyjmiemy za powodem, że w razie zwrócenia pozwu wierzytelność z powyższego tytułu staje się wymagalna od 1 kwietnia każdego kolejnego roku, którego dotyczy, to trwająca kilka lat procedura aktualizacyjna może powodować przedawnienie się przynajmniej części roszczeń z tego tytułu. Skutków takiego stanu rzeczy nie uchyla przy tym możliwość uznania zarzutu przedawnienia za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Nie sposób jest bowiem doszukać się w działaniu użytkownika wieczystego polegającym na podniesieniu tego zarzutu sprzeczności z tymi zasadami w sytuacji, gdy do przedawnienia doszło na skutek korzystania przezeń z uprawnień, które przyznaje mu ustawa. Zwrot pozwu może zaś być wynikiem okoliczności niezawinionych przez użytkownika wieczystego (np. spowodowany brakiem środków na uiszczenie opłaty sądowej).

Naprowadzone wyżej okoliczności, w ocenie sądu, wzmacniają zatem ocenę, że skutkiem zwrotu pozwu jest obowiązek wyrównania przez użytkownika wieczystego opłat rocznych za kolejne lata (do kwoty opłaty rocznej wynikającej z wypowiedzenia), przy czym roszczenie o to wyrównanie staje się wymagalne z dniem uprawomocnienia się zarządzenia o zwrocie pozwu.

Zarządzenie z dnia 14 maja 2014 r. o zwrocie pozwu w sprawie dotyczącej działek gruntu nr (...) stało się prawomocne od dnia 30 maja 2014 r., natomiast zarządzenie z dnia 20 czerwca 2014 r. o zwrocie pozwu w sprawach dotyczących działek nr (...) - od dnia 15 lipca 2014 r. We wskazanych zatem datach zaktualizował się obowiązek zapłaty przez pozwaną różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi opłatami rocznymi za kolejne lata (tj. za lata 2011-2014). Skoro zaś dopiero w tych datach roszczenie o zapłatę należności z tego tytułu stało się wymagalne, za bezzasadny uznać należy podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Pozew w niniejszej sprawie został bowiem złożony do sądu w dniu 7 kwietnia 2016 r., a więc przed upływem trzyletniego okresu przedawnienia tychże roszczeń. Czynność ta zaś, z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c., przerwała bieg przedawnienia.

W dalszej kolejności rozważenia wymagało, w jakiej wysokości opłatę roczną zobowiązana była uiszczać pozwana po dokonanej przez właściciela nieruchomości aktualizacji. Należy bowiem zwrócić uwagę, że po dokonaniu wypowiedzenia wysokości dotychczasowych opłat rocznych i po złożeniu przez pozwaną wniosków o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są bezzasadne weszła w życie nowelizacja przepisu art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mocą tej nowelizacji, od dnia 9 października 2011 r. w powołanym przepisie ustawy dodano ust. 2a, zgodnie z którym, 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 (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Zgodnie z art. 4 ustawy nowelizującej, w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej sprawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 (tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami) w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

W czasie, gdy weszła w życie powołana wyżej nowelizacja postępowania aktualizacyjne dotyczące nieruchomości objętych pozwem były w toku. Pozwana złożyła już wnioski o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są bezzasadne, które oczekiwały na ich rozpoznanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Z przyczyn wcześniej omówionych, dokonanie prawomocnych zwrotów pozwów spowodowało, że zainicjowane przez pozwaną postępowania aktualizacyjne nie odniosły oczekiwanego przez pozwaną rezultatu. Etapy sądowe tych postępowania

uznać należy za niebyłe, a to wobec treści art. 130 § 2 k.p.c. I choć, o czym również była już mowa wcześniej, orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego straciły moc (a to na skutek wywiezionych przez pozwaną sprzeciwów), brak jest podstaw, aby uznać, że wszczęty przez pozwaną administracyjny etap postępowań aktualizacyjnych nie miał miejsca. W konsekwencji zaś, skoro postępowanie to było jeszcze w toku w dacie wejścia w życie wspomnianej nowelizacji, stwierdzić należy, że do opłat rocznych za nieruchomości, których dotyczy niniejsze postępowanie znajduje zastosowanie przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, że przy wykładni art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami problematyczna jest kwestia, na jakim etapie winien znaleźć on zastosowanie - czy już na etapie aktualizacji, znajdując odzwierciedlenie w wypowiedzeniu i orzeczeniu w przedmiocie aktualizacji, czy dopiero po dokonaniu aktualizacji, na etapie zapłaty opłaty rocznej. Przepis art. 77 ust. 2a ustawy dotyczy zasad uiszczania zaktualizowanej opłaty, a nie samej aktualizacji (por. komentarz do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Jaworski 2017, wyd. 5/Prusaczyk, Legalis). Sąd w niniejszej sprawie podziela pogląd zaprezentowany w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r. (III CSK 62/12), że przepis art. 77 ust. 2a nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej, a reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Za taką wykładnią, co należy podkreślić z całą mocą, przemawiają również użyte w art. 77 ust. 2a ustawy zwroty dotyczące opłaty, jak „wnosi opłatę”, „rozkłada się”, „jest równa kwocie”. Interpretację tę wspiera także uzasadnienie projektu ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w którym stwierdzono, że w projekcie zaproponowano inny niż obecnie mechanizm płatności zaktualizowanej rocznej opłaty. Przyjmując powyższe, nieuzasadnione jest zatem stosowanie art. 77 ust. 2a ustawy już na etapie postępowania w przedmiocie aktualizacji i „stopniowanie” opłaty w orzeczeniu w przedmiocie aktualizacji. Po prawomocnym zakończeniu postępowania w przedmiocie aktualizacji możliwe jest ustalanie wysokości opłat rocznych za poszczególne lata z uwzględnieniem wynikającego z art. 77 ust. 2a „mechanizmu dokonywania płatności”, a ewentualne spory w tym zakresie pomiędzy właścicielem i użytkownikiem wieczystym mogą być rozstrzygane już na etapie ewentualnej sprawy o zapłatę (por. komentarz do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Jaworski 2017, wyd. 5/Prusaczyk, Legalis). Sąd nie podziela zatem odmiennych poglądów, również prezentowanych w orzecznictwie, w myśl których regulacja art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami winna być stosowana już na etapie postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej i znaleźć odzwierciedlenie w konstytutywnym orzeczeniu kończącym to postępowanie.

Z uwagi na powyższe uznać należy, że sama tylko okoliczność, iż ustawa nowelizująca przepis art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami weszła w życie, gdy toczyły się jeszcze postępowania w przedmiocie aktualizacji opłat rocznych powoduje, że wprowadzony nią do ustawy art. 77 ust. 2a ustawy znajduje zastosowanie do ustalenia, w jakiej wysokości opłaty roczne zobowiązana była uiszczyć pozwana.

Zastosowanie zaś dyspozycji przepisu art. 77 ust. 2a ustawy oznacza, że z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) pozwana zobowiązana była uiszczyć opłatę roczną za 2011 r. w kwocie 138.262,58 zł, za 2012 r. w kwocie 148.935,15 zł, zaś za lata 2013 i 2014 r. w kwocie po 159.607,71 zł.

Dalej, z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) pozwana zobowiązana była uiszczyć opłatę roczną za 2011 r. w kwocie 425,42 zł, za 2012 r. w kwocie 1.064,97 zł, zaś za lata 2013 i 2014 r. w kwocie po 1.704,52 zł.

Natomiast z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) pozwana zobowiązana była uiszczyć opłatę roczną za lata 2011, 2012, 2013 i 2014 w kwocie po 478,63 zł. Ponieważ opłata roczna za tę działkę po aktualizacji nie przekraczała dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, nie znajdował w tym przypadku zastosowania przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana domagała się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności różnicy między opłatami rocznymi po aktualizacjach a dotychczasowymi opłatami rocznymi za lata 2011-2014.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem

okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl zaś art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Niedopłata pozwanej z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) za lata 2011-2014 wyniosła 329.887,99 zł (69.131,29 zł + 79.803,86 zł + 90.476,42 zł + 90.476,42 zł).

Niedopłata pozwanej z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) za lata 2011-2014 wyniosła 4.048,59 zł (212,71 zł + 852,26 zł + 1.491,81 zł + 1.491,81 zł).

Natomiast niedopłata pozwanej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) za lata 2011-2014 wyniosła 700,76 zł (175,19 zł x 4).

Łącznie zatem niedopłaty za lata 2011-2014 wyniosły 334.637,24 zł (329.887,99 zł + 4.048,59 zł + 700,76 zł).

Jak to już wcześniej wskazano, zarządzenie z dnia 14 maja 2014 r. o zwrocie pozwu w sprawie dotyczącej działek gruntu nr (...) stało się prawomocne od dnia 30 maja 2014 r., natomiast zarządzenie z dnia 20 czerwca 2014 r. o zwrocie pozwu w sprawach dotyczących działek nr (...) - od dnia 15 lipca 2014 r. To zaś oznacza, że we wskazanych wyżej datach stały się wymagalne roszczenia powoda o zapłatę opisanych wyżej niedopłat.

W dniach 24 lutego 2014 r., 27 lutego 2014 r., 2 marca 2014 r. i 11 marca 2014 r. pozwana dokonała wpłat na łączną kwotę 242.493,92 zł (3.082,35 zł + 100.000 zł + 60.000 zł + 79.411,57 zł). Wpłaty te zostały wyraźnie opisane przez pozwaną jako „dopłata za 2011-2013”, a w konsekwencji brak było podstaw do ich zaksięgowania na należności z innego tytułu, jak tego dokonał powód. Podkreślić przy tym należy, że wskazane wpłaty odpowiadały dokładnie należności z tytułu niedopłat opłat rocznych w związku z użytkowaniem wieczystym objętych postępowaniem nieruchomości za lata 2011-2013. Skoro zaś dokonane zostały przed dniem wymagalności tych niedopłat, brak było podstaw do zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności niedopłat za lata 2011-2013.

Opłaty roczne za użytkownię wieczyste działek objętych postępowaniem za rok 2014 wynosiły łącznie 161.790,86 zł (159.607,71 zł + 1.704,52 zł + 478,63 zł). Z pisma strony powodowej z dnia 24 lipca 2017 r. wynikało przy tym, że pozwaną obciążał obowiązek uiszczenia opłat rocznych za 2014 r. za użytkowanie wieczyste nieruchomości innych niż objęte pozwem w niniejszej sprawie w łącznej kwocie 172.853,77 zł (4.015,20 zł + 6.992,08 zł + 32.444,77 zł + 74.866,85 zł + 53.891,18 zł + 172,38 zł + 471,31 zł). Pozwana okoliczności tej nie kwestionowała. Łącznie zatem należność z tytułu opłat rocznych za 2014 r. obciążająca pozwaną wynosiła 334.644,63 zł (161.790,86 zł + 172.853,77 zł). Została ona przy tym pokryta z wpłat dokonanych przez pozwaną w dniach 30 kwietnia 2014 r., 12 maja 2014 r. i 10 czerwca 2014 r. w łącznej kwocie 368.423,47 zł (100.000 zł + 100.000 zł + 168.423,47 zł). Wprawdzie wpłaty te dokonane zostały po ustawowym terminie płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, niemniej jednak powód w rozpoznawanej sprawie dochodził odsetek ustawowych za opóźnienie jedynie od różnicy między opłatami rocznymi po wypowiedzeniu a dotychczasowymi. Te zaś, jak to już wcześniej wyjaśniono, stały się wymagalne dopiero od dnia 30 maja 2014 r. (co do kwoty 90.476,42 zł za działki nr (...)) oraz od dnia 15 lipca 2014 r. (co do kwoty 1.667 zł za działki nr (...)). Powodowi byłyby zatem należne co najwyżej odsetki ustawowe za opóźnienie od wskazanej wyżej niedopłaty z tytułu opłaty rocznej za 2014 r. dotyczącej działek nr (...) w kwocie 90.476,42 zł za okres od dnia 30 maja 2014 r. (data uprawomocnienia się zarządzenia o zwrocie pozwu) do dnia 10 czerwca 2014 r. (data ostatniej z powołanych wyżej wpłat dokonanych przez pozwaną) odpowiadające kwocie 386,69 zł. Na należność tę winna jednak zostać zaliczona wpłata dokonana przez pozwaną w dniu 24 lutego 2014 r. w kwocie 460,31 zł (w jej tytule przelewu wskazano, że dokonana zostaje tytułem odsetek).

Z naprowadzonych wyżej przyczyn stwierdzić zatem należy, że pozwana spółka nie jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności różnicy między opłatami rocznymi za objęte

postępowaniem nieruchomości po aktualizacji a dotychczasowymi, co wywiedzione powództwo czyniło pozbawionym usprawiedliwionych podstaw.

To mając na uwadze, w punkcie 1. wyroku, sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

O poniesionych przez strony kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 k.p.c. i art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c.

Powód przegrał proces, a w konsekwencji zobowiązany był do zwrotu na rzecz pozwanej poniesionych przez nią kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez pozwaną składały się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), co stanowiło łącznie 7.217 zł, podlegające zasądzeniu od powoda na rzecz pozwanej. Powód zobowiązany byłby również do zwrotu na rzecz pozwanej kosztów postępowania zażaleniowego. Sąd doszedł jednak do przekonania, że w realiach rozpoznawanej sprawy uzasadnionym jest odstąpienie od obciążania powoda tymi kosztami, a w konsekwencji nie obciążył powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną ponad wskazaną wyżej kwotę 7.217 zł. Za takim rozstrzygnięciem, w ocenie sądu, przemawiała okoliczność, że postępowanie zażaleniowe spowodowane było wyłącznie zaniedbaniami po stronie pozwanej, która - co wynika z zeznań świadków - przez długi okres akceptowała przekazywanie korespondencji dla niej osobom nieuprawnionym. W konsekwencji postępowanie zażaleniowe, zmierzające do zbadania prawidłowości doręczonej pozwanej korespondencji sądowej w niniejszej sprawie, spowodowane było wyłącznie uchybieniami, które obciążają pozwaną i w związku z tym nie powinno rodzić po stronie powoda obowiązku zwrócenia pozwanej kosztów poniesionych przez nią wyłącznie z tego powodu.

/-/ SSO Tomasz Józkiwiak