

Sygn. akt I C 902/18 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2019 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko B. G. (1)

o zapłatę

o r z e k a :

I. Zasądza od pozwanej B. G. (1) na rzecz powoda Gminy R.kwoty:

- 22,50 zł (dwadzieścia dwa złote 50/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.04.2016 r. do dnia zapłaty,

- 22,50 zł (dwadzieścia dwa złote 50/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.04.2017 r. do dnia zapłaty,

- 22,50 zł (dwadzieścia dwa złote 50/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.04.2018 r. do dnia zapłaty,

II. Oddala powództwo w pozostałej części.

III. Zasądza od pozwanej B. G. (2)na rzecz powoda Gminy R.kwotę 98 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 902/18 upr

## UZASADNIENIE

Gmina R. w dniu 2 października 2018 roku wytoczyła powództwo przeciwko B. G. (1) o zapłatę kwoty 157,50 złotych wraz z odsetkami;

- ustawowymi liczonymi od kwoty 22,50 zł od dnia 01.04.2012r. do dnia zapłaty,

- ustawowymi liczonymi od kwoty 22,50 zł od dnia 01.04.2013r. do dnia zapłaty,

- ustawowymi liczonymi od kwoty 22,50 zł od dnia 01.04.2014r. do dnia zapłaty,

- ustawowymi liczonymi od kwoty 22,50 zł od dnia 01.04.2015r. do dnia zapłaty,

- ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 22,50 zł od dnia 01.04.2016r. do dnia zapłaty,
- ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 22,50 zł od dnia 01.04.2017r. do dnia zapłaty,
- ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 22,50 zł od dnia 01.04.2018r. do dnia zapłaty.

Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w związku z umową oddania w użytkowanie wieczyste działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w R. przy ulicy (...), zawartą 26 sierpnia 1992 roku, pozwana zobowiązana jest do uiszczania do 31 marca każdego roku opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tejże działki gruntu w wysokości 22,50 złotych. Pozwana nie uregulowała opłaty za 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 i 2018 rok. W dniu 25 maja 2018 roku powódka wystosowała do pozwanej pismo z wezwaniem do zapłaty, jednakże wezwanie to pozostało bezskuteczne.

Zarządzeniem z dnia 12 lutego 2019 roku Sąd Rejonowy w Piszcu na wniosek powódki ustanowił dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej kuratora w osobie A. P. będącej pracownikiem Sądu Rejonowego w Piszcu.

Kurator dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości.

#### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Gmina R. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 21 m<sup>2</sup>, położonej w R. przy ulicy (...). Na nieruchomości tej posadowiony jest budynek garażowy wybudowany przez W. C. i B. C. (obecne nazwisko G.).

(okoliczności bezsporne)

W dniu 26 sierpnia 1992 roku pomiędzy J. S. i A. K., działającymi w imieniu i na rzecz Gminy R., a W. C. i B. C. (obecne nazwisko G.) zawarta została umowa oddania w użytkowanie wieczyste opisanej wyżej działki gruntu i nieodpłatnego przekazania własności garażu.

(dowód: umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste k. 7-8; kartoteka osobowa k. 11)

Na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w 2002 roku przez rzeczoznawcę majątkowego, Gmina R. ustaliła wartość rynkową opisanej wyżej nieruchomości na kwotę 750 złotych i związku z tym, pismem z 27 września 2002 roku wypowiedziała B. G. (1) dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego i ustaliła nową wysokość tej opłaty na kwotę 22,50 złotych ( $750 \text{ zł} \times 3\% = 22,50 \text{ zł}$ ).

(dowód: pismo z 26.08.1992r. o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 9-9v)

B. G. (1) nie uiściła opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze (...) za rok 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 i 2018.

Pismem z 25 maja 2018 roku Gmina R. wezwała B. G. (1) do zapłaty w terminie 7 dni opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 i 2018 rok. Wezwanie wróciło z placówki pocztowej po dwukrotnym awizowaniu.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 12; zwrotna przesyłka pocztowa k. 13)

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Na wstępie wskazać należy, iż zobowiązanie do uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste ma charakter zobowiązań okresowych, o czym przesądza fakt, iż mimo że prawo to jest ustalane na określony w umowie okres czasu, od 40 do 99 lat, to wnoszone opłaty roczne, dotyczą poszczególnych lat korzystania z nieruchomości. Pogląd taki dominuje także w orzecznictwie (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSN 2000, Nr 6 poz. 121). Obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje co do zasady z każdym rozpoczętym rokiem kalendarzowym trwania umowy, a termin wymagalności upływa z dniem 31 marca danego roku. Z tych względów roszczenie o zapłatę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jako roszczenia okresowe ulegają przedawnieniu z upływem lat 3 (art. 118 k.c.). Termin przedawnienia rozpoczyna swój bieg od dnia, w którym właściciel mógł skutecznie domagać się zaspokojenia swojego roszczenia, a skoro taka opłata powinna być uiszczana z góry za dany rok w terminie do 31 marca, zatem bieg terminu przedawnienia opłaty rocznej rozpoczyna się z dniem 1 kwietnia (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11.04.2013r., I ACa 1337/12).

W niniejszej sprawie termin płatności opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2012, 2013, 2014 i 2015 upłynął odpowiednio 31 marca 2012 roku, 31 marca 2013 roku, 31 marca 2014 roku i 31 marca 2015 roku. Z upływem dnia określonego jako termin płatności, rozpoczął bieg trzyletni termin przedawnienia roszczenia. Stwierdzić zatem należy, iż przedmiotowe roszczenie w zakresie opłaty za 2012, 2013, 2014 i 2015 rok uległo przedawnieniu.

W pozostałym zakresie roszczenie powódki, w świetle przedłożonych przez nią dokumentów, uznać należy za zasadne.

Pozwana B. G. (1) od dnia 26 sierpnia 1992 roku jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w R. przy ulicy (...), co bezsprzecznie wynika z załączonej do akt notarialnej umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (k. 7-8). W konsekwencji, stosownie do treści art. 238 k.c., ciąży na niej obowiązek uiszczania opłaty rocznej przez czas trwania prawa użytkowania wieczystego. Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jest elementem prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego i jest zobowiązaniem realnym obciążającym z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego.

Kwestię ustalania wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz terminu płatności tej opłaty regulują przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018r., poz. 2204) – dalej u.g.n.

Zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n., opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. (art. 72 ust. 1 u.g.n.).

Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych przez użytkownika wieczystego budynkiem garażowym wynosi 3% ceny.

Z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów wprost wynika, iż wartość przedmiotowej działki gruntu została przez powódkę ustalona, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w 2002 roku, na kwotę 750 złotych. Na tej podstawie pismem z 27 września 2002 roku Gmina R. wypowiedziała pozwanej dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego i ustaliła nową wysokość tej opłaty na kwotę 22,50 złotych ( $750 \text{ zł} \times 3\% = 22,50 \text{ zł}$ ) (k. 9). Odpis tego pisma w dniu 21 grudnia 2002 roku doręczono pozwanej (k. 9v), która nigdy wysokości tej opłaty nie kwestionowała.

Z uwagi na powyższe, na podstawie powołanych wyżej przepisów, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwoty:

- 22,50 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 01.04.2016r. do dnia zapłaty,
- 22,50 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 01.04.2017r. do dnia zapłaty,

- 22,50 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 01.04.2018r. do dnia zapłaty,  
i oddalił powództwo w pozostałej części, to jest w części, w której roszczenie powódki uległo przedawnieniu.

O kosztach procesu, wobec jedynie częściowego uwzględnienia żądań pozwu, Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę wygranie sprawy przez powódkę w 43%. Koszty poniesione przez powódkę wyniosły łącznie 227 złotych, na co składają się: kwota 30 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, kwota 90 złotych tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej oraz kwota 90 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Zatem 43 % ze wskazanej kwoty wynosi 98 złotych.