

Sygnatura akt III C 491/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(...), dnia 22 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Witold Ławnicki

Protokolant: Agnieszka Zamerska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 r. w Łodzi

na rozprawie sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko J. M.

o zapłatę

zasądza od pozwanego J. M. na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 5.672,40 zł (pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa 40/100 złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.665 zł (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Witold Ławnicki

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 marca 2016 roku Gmina Ł. – Prezydent Miasta Ł. (określająca się sama jako „Miasto Ł. – Urząd Miasta Ł.”) wystąpił przeciwko J. M. o zapłatę kwoty 5.672,40 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na podstawie art. 481 § 2 kc od kwoty 5.666,30 złotych za okres od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powód podał, że Gmina Ł. jest właścicielem, a pozwany użytkownikiem wieczystym udziału wynoszącego (...) w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), zapisanej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...), uregulowanej w księdze wieczystej (...). Pozwany zobowiązany jest do uiszczania na rzecz powoda opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, która w roku 2013 roku wynosiła 2.469,28 złotych zaś w 2014 roku kwotę 2.609,95 złotych. Powód wezwał pozwanego do dobrowolnej zapłaty powyższych należności; pozwany nie uiścił należnej kwoty, a jedynie w dniu 8 lipca 2013 roku wpłacił część należności, w wysokości 556,83 złotych, którą to wpłatę powód zaliczył na należność główną.

Powód wyjaśnił, że na dochodzoną niniejszym pozwem kwotę 5.672,40 złotych składają się:

- 1.912,45 złotych, stanowiące pozostałą część należności głównej za 2013 rok (na należną za ten rok opłatę 2.469,28 złotych, powód zaliczył wpłatę pozwanego w wysokości 556,83 złotych),
- 85,31 złotych, stanowiące odsetki ustawowe należne na podstawie art. 481 § 2 kc w brzmieniu do dnia 31 grudnia 2015 roku, należne za okres od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia 8 lipca 2013 roku od kwoty całej opłaty należnej za 2013 rok, czyli 2.469,28 złotych,
- 551,83 złotych, stanowiące odsetki ustawowe należne na podstawie art. 481 § 2 kc w brzmieniu do dnia 31 grudnia 2015 roku, za okres od dnia 9 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetki ustawowe za opóźnienie na

podstawie art. 481 § 2 kc w brzmieniu od dnia 1 stycznia 2016 roku za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty - od kwoty pozostałej części opłaty należnej za 2013 rok, czyli 1.912,45 złotych,

- 2.609,95 złotych, stanowiące całą należność główną za 2014 rok,

- 506,76 złotych, stanowiące odsetki ustawowe należne na podstawie art. 481 § 2 kc w brzmieniu do dnia 31 grudnia 2015 roku, za okres od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 481 § 2 kc w brzmieniu od dnia 1 stycznia 2016 roku od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty - od opłaty należnej za 2014 rok,

- 6,10 złotych z tytułu kosztów monitu.

/pozew wraz z uzasadnieniem – k. 3-6/

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 maja 2016 roku, w sprawie o sygn. akt III Nc 579/16 Sąd w osobie referendarza nakazał pozwanemu J. M. aby zapłacił na rzecz Gminy Ł. kwotę 5.672,40 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.871 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 1.800 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu albo wniósł w tymże terminie sprzeciw.

/nakaz zapłaty – k. 29/

Pozwany wniósł skuteczny sprzeciw od powyższego nakazu. Zaskarżył nakaz w całości. Wskazał, że powód nieprawidłowo określił wartość udziału pozwanego w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), działka nr (...), który faktycznie wynosi (...) części. Nadto zarzucił, że strona powodowa nie określiła charakteru nieruchomości i sposobu jej użytkowania przez pozwanego.

Uwypuklił, że gdy w 1997 roku wykupił udziały w przedmiotowej nieruchomości, były to wówczas drogi wewnątrzzakładowe położone na terenie byłych Zakładów Przędzalni (...) SA. Obecnie zaś działka ta w ewidencji gruntów zakwalifikowana jest jako droga w części stanowiąca drogi wewnętrzne a w części jako ulica (...), która jest drogą publiczną. Jak wskazał, choć wielokrotnie zwracał się pisemnie do powoda o wyjaśnienie w jaki sposób bez jego wiedzy posiadana przez niego nieruchomość zmieniła swój charakter, to do momentu złożenia sprzeciwu nie uzyskał żadnej konkretnej odpowiedzi w tym zakresie. Drogi te zostały zdewastowane w stopniu uniemożliwiającym korzystanie z nich, został wywieziony tak gruz, ziemia i inne odpady, a stało się to w czasie budowy Centrum Handlowego (...) i powstającego tam osiedla mieszkaniowego. Od 2007 roku nie korzysta z nieruchomości w żaden sposób. Wobec powyższego w jego ocenie brak jest podstaw do obciążania go podatkiem przez powoda.

/pismo – k. 32, sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 33-37/

W dalszym toku postępowania strony pozostały przy swoich stanowiskach: powód podkreślał, że działka nr (...) w obrębie (...) jest niezmiennie przez cały czas drogą wewnętrzną i nie stanowi nawet w części drogi publicznej; łączy się z ulicą (...), ale nie jest jej częścią. Powód wskazywał jednak przede wszystkim, że sprawa dotyczy opłat za użytkowanie wieczyste gruntu. O wysokości opłaty decyduje właściciel mając na uwadze cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz przeznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów, i tylko te okoliczności mają w sprawie znaczenie. Nie budzi zaś wątpliwości, że działka nr (...) nadal jest oznaczona w ewidencji gruntów jako droga wewnętrzna, choć na mapie miasta stanowi jeden ciąg z ulicą (...).

/protokół rozprawy – k. 52-53, pismo – k. 63-64, protokół rozprawy – k. 79-80/

Z kolei pozwany uwypuklał, że z dokumentów, którymi on dysponuje, droga w 2009 roku została przekształcona w drogę powiatową i stanowi część ulicy (...). Wskazywał, że „w moją działkę została wprowadzona ulica (...)” (...) „na co mam dokumenty, mapy, orzeczenia i podkład geodezyjny”. Podkreślał, że już od 2002 roku podejmował wiele działań w Urzędzie Miasta Ł. w celu wyjaśnienia kto, dlaczego i w czym interesie o tym zdecydował, „dlaczego ulicę (...)

pocięto na segmenty”. Akcentował bałagan, brak koordynacji w różnych jednostkach urzędu miasta, do których się zwracał z tą sprawą oraz brak osoby odpowiedzialnej za zaistniały stan. Wskazał, że „nie chcę nie płacić. Ja chcę, żeby wreszcie mi powiedziano za jaki odcinek ja mam płacić, co jest wreszcie moje w użytkowaniu wieczystym”. (...) „Ja chcę płacić, tylko za co? Za drogę powiatową, którą mam na moich terenach?”

/protokół rozprawy – k. 52-53, pismo przygotowawcze – k. 55, protokół rozprawy – k. 79-80/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny

Gmina Ł. jest właścicielem a J. M. współużytkownikiem wieczystym, w udziale wynoszącym (...) części, gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), sposób korzystania „dr – drogi”, oznaczonego w ewidencji gruntów oraz w księdze wieczystej jako działka nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 1,3361ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Przedmiotowa działka pozostaje obecnie we współużytkowaniu wieczystym ośmiu podmiotów.

[okoliczności bezsporne, także: treść księgi wieczystej – wydruk ze strony ms.gov.pl – k. 8-12]

Udział w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości J. M. nabył aktem notarialnym z dnia 28 listopada 1997 roku od Przędzalni (...) SA. Zgodnie z tym aktem, poza udziałem w działce nr (...) J. M. nabył także prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych nr (...)i (...)w obrębie (...), położonych w Ł. przy ul. (...).

[okoliczności bezsporne, także: pismo – k. 60-600]

J. M. objął faktycznie działkę w użytkowanie w 1997 roku. Były to tereny pofabryczne, a działka nr (...) stanowiła drogę wewnątrzzakładową. Pozwany prowadził tam działalność gospodarczą, miał magazyny i biura. Użytkował ją realnie do 2006 roku, od 2006 roku jej nie użytkuje.

[zeznania pozwanego J. M. - e-protokół z dnia 14 listopada 2016 roku, znacznik czasu 00:06:45 i nast.]

Jako użytkownik wieczysty pozwany J. M. obowiązany jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147, ze zm.), z tytułu użytkowania wieczystego gruntu uiszczać na rzecz właściciela opłatę roczną, której wysokość ustalana jest przez właściciela. Opłatę za dany rok należy uiszczać do dnia 31 marca tego roku.

[okoliczność bezsporna]

Pismem zatytułowanym „wypowiedzenie” z dnia 10 października 2012 roku, nr (...)I. (...)3./.../GR- (...), doręczonym wieczystemu użytkownikowi w dniu 12 listopada 2012 roku, Prezydent Miasta Ł. - działając w imieniu (...) złożył oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i zaproponował nową opłatę roczną, w wysokości 2.750,62 złotych, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2013 roku, obliczoną jako 3% kwoty stanowiącej wartość nieruchomości, ustalonej zgodnie ze sporządzoną na zlecenie Urzędu Miasta Ł. wyceną rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2 ugn Prezydent Miasta Ł. wskazał, że wieczysty użytkownik będzie wnosił nową opłatę roczną w pierwszym roku po aktualizacji (czyli w 2013 roku) w wysokości 2.469,28 złotych, w drugim roku po aktualizacji (czyli w 2014 roku) – 2.609,95 złotych, a w trzecim roku (tj. w 2015 roku) – 2.750,62 złotych

[wypowiedzenie – k. 13-14, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 15]

W dniu 8 lipca 2013 roku pozwany uiszczył na rzecz powodowej Gminy kwotę 556,83 złotych, która została zaliczona przez właściciela gruntu na należność główną (opłatę) za 2013 rok. Do zapłaty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowego gruntu za 2013 rok pozostała kwota 1.912,45 złotych.

[rozliczenie zadłużenia – k. 18]

W latach 2011-2013 realizowana była w Ł. przy al. (...) inwestycja Zespołu Centrum Handlowo- (...) -Rekreacyjnego (...). Budowa (...) wiązała się z przebudową okalającego zewnętrznego układu komunikacyjnego. Został on wykonany zgodnie z opracowanym we wrześniu 2010 roku „projektem budowlanym”. W momencie opracowania planu ulica (...) była jedną z ulic okalającą inwestycję i posiadała następującą funkcję i klasyfikację „ulica (...) – nie określono jej klasyfikacji. Droga publiczna pełni funkcję ulicy dojazdowej, jedna jezdni dla ruchu dwukierunkowego o szerokości ~ 6,00m. Skrzyżowanie z Al. (...) typu »T«, bez sygnalizacji świetlnej”. W ramach budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego projektanci przewidzieli budowę dwukierunkowej drogi o szerokości jezdni 7,0 m przebiegającej wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki. Z uwagi na zmianę zagospodarowania działki całkowicie zmieniono przebieg w planie ul. (...). Przy al. (...) wlot ul. (...) zaprojektowano jako dwupasmowy o szerokości 7,0m. Dwa psy ruchu dla kierunku od al. (...) zaprojektowano na odcinku od skrzyżowania z al. (...) do wjazdu na teren garażu podziemnego. Wylot ul. (...) zaprojektowano jako jednopasmowy o szerokości 4,5m. Jezdnie wlotu i wylotu rozdzielono w obszarze skrzyżowania wyspą dzielącą o szerokości 2,5m. Na pozostałym odcinku droga posiada szerokość 7,0m.

[projekt budowlany – k. 69-73]

Pozwany nie uiścił opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2014 rok w żadnej części.

[okoliczność przyznana przez pozwanego, także: rozliczenie zadłużenia – k. 18]

W dniu 24 czerwca 2014 roku powód wystosował do pozwanego monit, w którym przypomniał o obowiązku wpłacenia należności dotyczących opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) (działka w drodze, nr (...)), które na dzień wystawienia monitu zamykały się łączną kwotą 4.953,35 złotych, na którą składały się: 4.522,40 złotych (należności głównej za lata 2013 -2014), 424,85 złotych odsetek z tytułu opóźnienia i 6.10 złotych kosztów wystawienia monitu. Jednocześnie powód wezwał pozwanego do zapłaty należności w terminie 7 dni, na wskazany rachunek bankowy, wskazując, że w razie niewpłacenia należności w podanym terminie zostaną naliczone dalsze odsetki z tytułu opóźnienia oraz zostanie wszczęte stosowne postępowanie w celu ściągnięcia należności. Monit został doręczony pozwanemu w dniu 27 czerwca 2014 roku.

[monit – k. 16, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 17-170]

Odnosząc się do (...) pozwany zwrócił się do Urzędu Miasta Ł. „...o wyjaśnienie, na jakiej podstawie ulica (...) została wprowadzona w drogi wewnętrzne byłych zakładów (...), a tym samym w moje udziały w użytkowaniu wieczystym dróg wewnętrznych. Na jakiej podstawie przez szereg lat pobierano ode mnie podatki za użytkowanie wieczyste drogi publicznej, jaką jest ulica (...)”. Ostatecznej odpowiedzi udzielono pozwanemu pismem z dnia 17 października 2014 roku, w którym wyjaśniono, że dla ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podstawowe znaczenie mają dwa elementy: cena nieruchomości gruntowej i stawka procentowa (zależna od celu, na jaki nieruchomość jest wykorzystywana). Dane o nieruchomości pozyskiwane są z Ewidencji Gruntów i Budynków.

[pisma – k. 58, 59, 60-600]

Z należącego do J. M. udziału we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...) w obrębie (...) prowadzona jest przeciwko niemu egzekucja komornicza. W toku postępowania egzekucyjnego komornik przystąpił do opisu i oszacowania nieruchomości, podczas którego sporządzony został operat ustalający wartość przedmiotowej nieruchomości. Sąd I instancji, rozpoznający skargi wierzyciela i dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości, oddalił złożone skargi. Rozpoznając zażalenia Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, między innymi, że z operatu bieżącej ds. szacunku nieruchomości i jej późniejszych ustnych wyjaśnień wynika, że szacowana nieruchomość w ewidencji gruntów zakwalifikowana jest jako droga w części stanowiąca drogi wewnętrzne dla obsługi znajdujących się na sąsiednich działkach budynków o charakterze usługowo-produkcyjnym, w taki też sposób była wówczas

wykorzystywana (przy czym przy budynkach także jako parking i plac manewrowy, a w przyszłości - po ewentualnym zrealizowaniu na terenach sąsiednich osiedla mieszkaniowego- – może być również wykorzystywana do obsługi terenów mieszkaniowo-usługowych. Dla nieruchomości tej nie istniał w 2015 roku plan zagospodarowania przestrzennego. W części oznaczona jest ona na planie miasta jako ulica (...). Działka ma kształt nieforemny, ograniczona jest linią łamaną, zamkniętą wieloramienną, a z uwagi na strefy ochronne instalacji przebiegających przez nią część nieruchomości nie mogłaby zostać wykorzystana pod budowę.

[postanowienie wraz z uzasadnieniem – k. 44-50]

Pozwany wystosował w dniu 19 lipca 2016 roku pismo do Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Ł., ze skargą na działanie Prezydenta Miasta Ł. o „...przesunięcie zakresu drogi publicznej – ulicy (...) w Ł. w drogi wewnętrzne”. W skardze tej napisał, między innymi: „Z moich ustaleń wynika, że opisana powyżej nieruchomość w ewidencji gruntów zakwalifikowana jest obecnie jako droga w części stanowiąca drogi wewnętrzne dla obsługi znajdujących się na sąsiednich działkach budynków o charakterze produkcyjno-usługowym, a w części oznaczona jest ona na planie jako ulica (...) – droga publiczna. (...) Zasadnym jest zatem wyjaśnienie dlaczego zmieniono zakres ulicy (...) i przesunięto ją w drogi wewnętrzne i dlaczego Prezydent Miasta Ł. w dalszym ciągu pobiera wysokie podatki”.

[mapa – k. 56, skarga – k. 57]

Odnosząc się do w/w skargi odpowiedź dla Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Ł. przygotował Zarząd Dróg i (...). W piśmie z dnia 11 września 2016 roku wskazał, że działka nr (...) w obrębie (...), w której udziały w 1997 roku nabył J. M., stanowiła i stanowi drogę wewnętrzną, która „...zawsze była pozbawiona nazwy i znajduje się na terenie dawnych zakładów przemysłu wełnianego «P.». Ponadto na tym obszarze nigdy nie była droga publiczną żadnej kategorii. (...) W Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 15 lutego 1990 r. Nr 7, poz. 40 została opublikowana uchwała Nr XXI XXI/81/90 Rady Narodowej Miasta Ł. z dnia 29 stycznia 1990 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii lokalnych miejskich i gminnych na terenie województwa (...) ((...) poz. 161 – ul. (...) jako droga lokalna miejska). Dodatkowo na załączonej kserokopii planu miasta z 1989 r. wskazany jest przebieg ul. (...) jako drogi lokalnej miejskiej. Wówczas ulica przebiegała równolegle do ul. (...) od strony ul. (...) i kończyła się bez przebiecia przed al. (...). W kolejnych latach ulica zmieniała swój przebieg. W 2003 r., a później – w 2010 r. uchwałami Rady Miejskiej w Ł. zmieniono kategorię drogi na poszczególnych fragmentach jej przebiegu. Obecnie ul. (...) na odcinku od ul. (...) do ul. (...) jest drogą publiczną kategorii powiatowej i stanowi ciąg komunikacyjny: ul. (...) – ul. (...) – ul. (...). Na drugim odcinku – od ul. (...) w stronę wschodnią, do zakończenia bez wylotu stanowi drogę wewnętrzną. Niemniej jednak należy podkreślić, że obydwa odcinki drogi ul. (...) nie miały nigdy i nie mają nic wspólnego z drogą wewnętrzną zlokalizowaną na działce Nr (...) w obrębie (...)znajdującą się na terenie byłych zakładów Przędzalni (...) «P.»”.

[pismo – k. 74 z załącznikami – k. 75-78]

Ulica (...) jest drogą publiczną (powiatową), na odcinku od ulicy (...) do ulicy (...), czyli w zakresie działek nr (...) w obrębie (...). Ulica (...) w zakresie w jakim jest drogą publiczną nie graniczy z działką nr (...) w obrębie(...).

[mapy – k. 66-68, 75-76, 77-87, pisma – k. 65 i k. 75]

J. M. jest przekonany, że w 2009 roku działka nr (...) w obrębie (...)w całości została przekwalifikowana na drogę publiczną, drogę powiatową i stała się częścią ulicy (...). Wyjaśniał tę kwestię w różnych jednostkach. Urzędu Miasta Ł., składał pisma, dotarł do różnych dokumentów, w tym geodezyjnych, z których miałoby to przekształcenie w jego ocenie wynikać. Dysponuje tymi dokumentami. Miało do tego dojść w związku z budową Centrum Handlowego (...). Zaprzestał płacenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego „za drogi, które już nie są moje”.

[zeznania pozwanego J. M. - e-protokół z dnia 14 listopada 2016 roku, znacznik czasu 00:06:45 i nast.]

Na dzień zaległość pozwanego wynosi 5.672,40 złotych.

[fakt uznany przez Sąd za przyznany przez pozwanego (art 230kpc)]

Bezspornym w sprawie było, że Gmina Ł. jest właścicielem a J. M. współużytkownikiem wieczystym, w udziale wynoszącym (...) części, gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), sposób korzystania „dr-drogi”, oznaczonego w ewidencji gruntów oraz w księdze wieczystej jako działka nr (...) w obrębie (...). Wynikało to w sposób niewątpliwy z przedstawionych przez powoda danych z prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej.

Wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego, do jakich uiszczania pozwany był obowiązany w okresie dochodzonym pozwem (lata 2013-2014), również nie była w sprawie przedmiotem sporu i została wykazana przez stronę powodową wypowiedzeniem z dnia 10 października 2012 roku.

Pozwany wprost przyznał, że zaprzestał uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego za okres dochodzony pozwem i wyjaśnił motywację takiego postępowania. W oparciu o dokumenty księgowe przedstawione przez stronę powodową, niezaprzeczone przez pozwanego, Sąd ustalił konkretną wysokość kwoty, jaką pozwany z tego tytułu jest winien powodowi. Jest to kwota dochodzona niniejszym pozwem.

Podjęte przez Sąd rozstrzygnięcie stanowi przede wszystkim wynik oceny prawnej żądania na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w świetle łączącego strony stosunku wieczysty użytkownik wieczysty gruntu (pozwany) - właściciel gruntu (powód Gmina Ł.). Ocena ta zostanie przedstawiona w dalszej części uzasadnienia. W tym miejscu odnieść się należy do oceny dowodów w świetle zgłoszonych przez pozwanego J. M. zarzutów.

Sąd nie podzielił uwagi strony pozwanej, iż powód nieprawidłowo określił wysokość udziału pozwanego w prawie użytkowania wieczystego. Istotnie powód wskazał ten udział jako „(...)”, czyli inaczej, niż jest ujawniony w księdze wieczystej („(...)”) ale nie budzi wątpliwości, że wartości te są sobie równe, podanie zaś przez powoda ułamka (...) jako wartości udziału prawa pozwanego w niczym nie wpływa na zasadność powództwa.

Zasadniczą oś sporu między stronami w niniejszej sprawie stanowiła kwestia charakteru działki nr (...) w obrębie (...). Nie budziło przy tym wątpliwości, że była to działka drogowa. Spór dotyczył zagadnienia, czy doszło – jak utrzymywał pozwany – do formalnego przekształcenia kategorii tej drogi z drogi wewnętrznej w drogę publiczną (powiatową) stanowiącą obecnie część ulicy (...).

Należy wskazać, iż zgodnie z obowiązującym modelem postępowania cywilnego procesowy ciężar wykazania tej okoliczności spoczywa zgodnie z art. 6 kc na pozwanym. To on bowiem wywodzi z faktu zmiany charakteru drogi korzystne dla siebie skutki prawne w postaci wykazania okoliczności, która w jego ocenie niweczy zasadność powództwa i skutkuje jego oddaleniem.

Należy z całą stanowczością wskazać, że pozwany J. M. nie wykazał dowodowo swoich twierdzeń, że powód zakwalifikował przedmiotową działkę jako drogę publiczną (powiatową) i włączył ją w część ulicy (...). Powód kilkakrotnie w toku przeprowadzanych rozpraw wskazywał, że posiada w domu obszerną dokumentację, dokumenty, mapy, orzeczenia, opinię biegłego, podkład geodezyjny, z których niezbicie wynika, że jego działka będąc częścią ulicy (...) stała się drogą publiczną. Okoliczność tę mieli mu również ustnie potwierdzić miejscy urzędnicy.

Pozwany nie przedłożył jednak stosownej uchwały Rady Miejskiej w przedmiocie zaliczenia drogi wewnętrznej będącej działką nr (...) w obrębie (...) do odpowiedniej kategorii dróg publicznych, a w takim trybie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1440 ze zm.) następuje zaliczenie do kategorii dróg, ustalenie jej przebiegu oraz pozbawienie drogi dotychczasowej jej kategorii). Co więcej, okoliczność ta nie wynika z żadnych przedłożonych przez pozwanego dokumentów (załączników do pisma z dnia 28 listopada 2016 roku – k. 56-62).

Z całokształtu twierdzeń pozwanego, który kilkakrotnie wprost o to zapytany przez Sąd, z jakich dokumentów wywodzi swoje twierdzenia o zmianie kategorii działki, w pierwszym rzędzie wskazywał na mapy, pokłady geodezyjne bądź inne bliżej nieokreślone dokumenty geodezyjne, jak również z treści pisma z dnia 28 listopada 2016 roku (k. 56) oraz z

powołania się przez pozwanego na przedłożone przez pełnomocnika Gminy Ł. uzasadnienie zapadłe w prowadzonym przeciwko niemu postępowaniu egzekucyjnym (k. 44-50) można zdaniem Sądu wywieść wniosek, że J. M. wywodzi domniemany skutek w postaci zmiany kategorii działki nr (...) w obrębie (...)z faktu takiego jej ukształtowania w terenie, że istotnie można uznać, że w pewnym sensie stanowi ona naturalne przedłużenie ulicy (...). Z przedłożonych przez powoda map wynika jednak w sposób bezsporny i niewątpliwy, że odcinek ulicy (...) który stanowi drogę powiatową, oznaczony jest jako działka nr (...) w obrębie (...). Z granicą tej działki kończy się ulica (...) jako droga publiczna. Odcinek ten nie graniczy bezpośrednio z działką nr (...), przedzielony jest innymi działkami. Innymi słowy, ulica (...) w zakresie, w jakim stanowi drogę publiczną kończy się przed działką stanowiącą przedmiot użytkowania wieczystego J. M. (mapy – k. 66, 67, 75, 76, 77 i 78). Wnioski te są oczywiste i wynikają wprost z odczytania mapy w powiązaniu z przedłożonymi pismami (k. k.63-64, 65, 74) i nie wymagają odwołania się do wiadomości specjalnych w formie opinii biegłego geodety.

Sąd dał wiarę powodowi, że aktualnie ul. (...) na odcinku od ul. (...) do ul. (...) jest drogą publiczną kategorii powiatowej i stanowi ciąg komunikacyjny: ul. (...) - ul.(...) – ul. (...). Na drugim odcinku - od ul. (...) w stronę wschodnią, do zakończenia bez wylotu stanowi drogę wewnętrzną. Obydwa odcinki drogi ul. (...) nie miały nigdy i nie mają nic wspólnego z drogą wewnętrzną zlokalizowaną na działce Nr (...) w obrębie (...), znajdującą się na terenie byłych zakładów Przędzalni (...). Tym samym, wbrew twierdzeniom pozwanego, stanowiąca przedmiot przysługującego mu prawa działka nr (...) w obrębie (...)nie została przekwalifikowana z drogi wewnętrznej, na drogę publiczną.

Z przedłożonego przez powoda projektu budowlanego (k. 69-73) wynika także, że zmiana przebiegu ulicy (...) w związku z budową Centrum Handlowo-Biurowo-Usługowo-Rekreacyjnego (...) pozostaje bez związku z działką nr (...) w obrębie (...), stanowiącą przedmiot niniejszej sprawy.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo jest zasadne w całości.

Podstawę prawną żądania stanowi przepis art. 238 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Zgodnie z ugruntowanym poglądem doktryny i judykatury zobowiązanie z tytułu opłaty rocznej ma charakter cywilnoprawny. Ze względu na cywilnoprawny charakter opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, ich przymusowe dochodzenie odbywa się na drodze postępowania sądowego (por. Uchwałę SN z dnia 25 czerwca 1997 roku, sygn. akt III CZP 23/97, opubl. w OSNC z 1997 roku, nr 12, poz. 188)

Jak wskazano, Gmina Ł. jest właścicielem, zaś J. M. współużytkownikiem wieczystym, w udziale wynoszącym (...) części, gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), sposób korzystania „dr – drogi”, oznaczonego w ewidencji gruntów oraz w księdze wieczystej jako działka nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 1,3361ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Tak więc, na wieczystym użytkowniku ciąży obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez czas trwania przysługującego mu prawa. Zasada ta znajduje zastosowanie także do zaistniałej w niniejszej sprawie sytuacji, gdy pozwany jest współuczestnikiem wieczystym gruntu. Ma wówczas obowiązek uiszczania opłatę ustalonej w stosunku do posiadanych udziałów w prawie użytkowania wieczystego.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi rodzaj ekwiwalentu pieniężnego za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa (lub jednostki samorządu terytorialnego) w granicach określonych przez ustawę, umowę o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie oraz przez zasady współżycia społecznego. Szczegółowe przepisy dotyczące trybu ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz sposobu określania ich wymiaru zamieszczone są w art. art. 71-81 ustawy z dnia 21

sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147, ze zm.) – dalej w uzasadnieniu jako ugn lub ustawa - i jako normy o charakterze iuris cogentis są bezwzględnie obowiązujące.

W myśl przywołanych przepisów ugn, za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne (art. 71 ust. 1).

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, tj. według jej wartości rynkowej. Oznacza to, że wysokość świadczenia użytkownika wieczystego, określanego terminem „opłata roczna” jest zdeterminowana dwoma czynnikami. Pierwszym z nich jest cena (wartość gruntu), kształtowana przez rynek, a ustalana w drodze operatu przez rzeczoznawcę majątkowego (lub/i biegłego sądowego) drugą natomiast stawka procentowa, zależna od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, ustalana ustawowo (art. 72 ust. 3). Podstawowa stawka opłaty rocznej wynosi 3% wartości gruntu (por. art. 72 ust. 3 pkt 5)).

W myśl art. 71 ust. 4 zdanie 1 ugn, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Sens powołanego powyżej przepisu jest taki, że zobowiązanie z tytułu tej opłaty powstaje z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku trwania prawa. Natomiast termin 31 marca należy traktować jako termin zapłaty, decydujący również w kwestii określenia daty wymagalności roszczenia właściciela z tego tytułu, co następuje z dniem 1 kwietnia. Tym samym miarodajnym dla powstania obowiązku zapłaty opłaty rocznej jest fakt bycia użytkownikiem wieczystym w dacie 1 stycznia danego roku. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 listopada 2005 roku, sygn. akt I ACa 470/05, zobowiązanym do zapłaty opłaty rocznej jest podmiot, któremu przysługuje przymiot wieczystego użytkownika w dniu 1 stycznia danego roku. Termin „do 31 marca” można określić jako termin płatności ustawowo zastrzeżony na korzyść dłużnika, będący jednocześnie terminem wymagalności. Data 1 stycznia określa więc datę powstania obowiązku zapłaty i tym samym wskazuje osobę zobowiązaną, zaś data 31 marca jest tylko terminem wymagalności wcześniej już powstałego obowiązku zapłaty.

Transponując powyższe rozważania na grunt ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego należy stwierdzić, że bezspornym w sprawie było, że zgodnie z pismem („wypowiedzeniem”) z dnia 10 października 2012 roku, nr (...)I. (...)3./.../GR- (...), na pozwanym ciążył wobec powoda z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 1,3361ha, od dnia 1 stycznia 2013 roku, obowiązek uiszczania opłaty rocznej, obliczonej jako 3% kwoty stanowiącej wartość nieruchomości, ustalonej zgodnie ze sporządzoną na zlecenie Urzędu Miasta Ł. wyceną rzeczoznawcy majątkowego, za 2013 rok w wysokości 2.469,28 złotych a za 2014 rok w wysokości 2.609,95 złotych. J. M. przez cały okres za który powód dochodzi od niego świadczenia objętego pozwem był współuczestnikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości. Ciężył na nim obowiązek zapłaty w stosunku do powoda – właściciela gruntu opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Pozwany uiszczył jedynie część opłaty za 2013 rok, w kwocie 556,83 złotych (wpłata z dnia 8 lipca 2013 roku). Do zapłaty za 2013 roku pozostało 1.912,45 złotych (należne 2.469,28 złotych minus uiszczone 556,83 złotych) oraz cała opłata za 2014 rok, czyli 2.609,95 złotych, tj. łącznie 4.522,40 złotych kwoty głównej.

Obok roszczeń z zakresu kwoty głównej, pozwany dochodzi również należnych odsetek, zgodnie z podanym przez Gminę Ł. w pozwie rozliczeniem oraz kosztów monitu. Pozwany nie kwestionował wysokości dochodzonej przez pozwanego kwoty, a i Sąd nie znalazł podstaw aby nie uwzględnić żądania także w zakresie kwot dochodzonych razem z roszczeniem głównym z powołanych tytułów.

W tym miejscu należy przywołać zarzut strony pozwanej, sprowadzający się do twierdzenia, iż stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego działka nr (...) w obrębie (...) utraciła swój dotychczasowy status drogi wewnętrznej i w całości została zakwalifikowana przez Gminę Ł. do kategorii dróg publicznych (powiatowych) stając się częścią ulicy (...). Jak to szczegółowo wyjaśniono we wcześniejszej części uzasadnienia pozwany nie wykazał powyższej okoliczności, co czyni jego zarzut całkowicie bezskutecznym.

Do kwestii tej należy w ocenie Sądu odnieść się również z innego ujęcia. Otóż Sąd stoi na stanowisku, że nawet gdyby istotnie twierdzenia J. M. okazały się zgodne z rzeczywistością, tj. iż pozostająca w jego użytkowaniu wieczystym

działka nr (...) w obrębie (...)uzyskała status drogi publicznej, a więc zmieniła swój dotychczasowy charakter drogi wewnętrznej, wewnątrzakładowej, służącej obsłudze terenów dawnej fabryki (...), to i tak okoliczność ta nie może stanowić skutecznego zarzutu w postępowaniu o zapłatę z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu dochodzoną przez właściciela na podstawie o ważne, obowiązujące i skuteczne „wypowiedzenie” z dnia 10 października 2012 roku, którym Prezydent Miasta Ł., działając w imieniu (...), złożył oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i zaproponował nową opłatę roczną.

Dzieje się tak z następujących przyczyn

Po pierwsze, obowiązujące przepisy przewidują szczególny tryb dokonywania zmian opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w drodze tzw. aktualizacji opłaty rocznej, uregulowanej w art. art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Polega to na tym, że właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać w szczególności sposób obliczenia nowej wysokości opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości albo przyjąć wypowiedzenie, przy czym wystarcza tu milczące przyjęcie poprzez niezłożenie wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W tym ostatnim przypadku obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu i to począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasową.

Jak wynika z przedłożonych dokumentów, niekwestionowanych przez stronę pozwaną, J. M. otrzymał pisemne wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej wraz z ofertą przyjęcia jej nowej wysokości, doręczono mu ją skutecznie w dniu 12 listopada 2012 roku, a więc przed dniem 31 grudnia „roku poprzedzającego” oraz nie złożył do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Tym samym oferty nie zakwestionował, milcząco ją przyjął, wobec czego począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku obowiązuje go nowa wysokość opłaty rocznej. W tej nowej wysokości opłatę winien uiścić na rzecz powoda. Skoro więc „wypowiedzenia” nie zakwestionował we właściwym trybie aktualizacyjnym przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, obecnie nie może go zwalczać w formie zarzutu w sprawie o zapłatę.

Po wtóre, mając na uwadze, że pozwany nie kwestionuje wartości gruntu, lecz w istocie rzeczy zmianę statusu drogi, jaką stanowi przedmiot użytkowania wieczystego, zarzut ten na gruncie przepisów dotyczących opłat z tytułu użytkowania wieczystego można ocenić jedynie w kontekście instytucji zmiany stawki procentowej w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana - art. 73 ust. 2 ugn. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. Oznacza to, że znowu jedyną skuteczną drogą uzyskania ewentualnego obniżenia wysokości opłaty rocznej z uwagi na zmiany sposobu korzystania z nieruchomości może być tylko zastosowanie postępowania aktualizacyjnego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd zastrzega, że nie przesądza, że istotnie wszczynając tego typu postępowanie aktualizacyjne J. M. odniósłby pożądaný przez siebie skutek. Sąd nie ocenia bowiem czy doszło do spełnienia przywołanych przesłanek z art. 73 ust. 2 ugn. Sąd wskazuje jedynie, że pozwany nie może osiągnąć skutku w postaci oddalenia wytoczonego przeciwko niemu powództwa w niniejszej sprawie powołując się na okoliczność, że działka nr (...) w obrębie (...)stała się drogą publiczną.

Sąd zwrócił też uwagę, iż przepis art. 72 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w zależności od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, w ogóle nie przewiduje kategorii „nieruchomości gruntowych oddanych pod

drogę” czy równoważne. I z tego więc punktu widzenia status drogi (publiczna czy wewnętrzna) nie ma znaczenia dla wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, co w konsekwencji czyni zarzut pozwanego nietrafnym.

W tym miejscu odnieść się należy do jeszcze jednej podnoszonej przez pozwanego kwestii. Otóż w czasie przedstawiania stanowisk stron pełnomocnik powoda wskazując, że ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość wystąpienia przez wieczystego użytkownika z wnioskiem o obniżenie wysokości opłaty rocznej w razie zmiany sposobu użytkowania gruntu, zwrócił uwagę, że pozwany „takiej akcji nie podjął”, co spotkało się z żywą reakcją pozwanego, iż wielokrotnie występował w tej sprawie do Urzędu Miasta Ł. i do Rady Miejskiej od wielu lat i „od 2013 roku toczy bój”. Odnosząc się do powyższego stwierdzenia należy wyjaśnić pozwanemu, iż Sąd nie kwestionuje tego, że wielokrotnie występował do różnych jednostek organizacyjnych powoda, co zresztą wykazał przedłożonymi dokumentami. Rzecz w tym, że pozwany nie wykazał, że wystąpił w jedynym przewidzianym w tym względzie trybie, tj. zgodnie z powołanym powyżej 73 ust. 2 ugn.

W swoich zeznaniach J. M. podnosił także, że od 2006 roku faktycznie nie użytkuje już działki nr (...) w obrębie (...). Okoliczność powyższa nie ma znaczenia dla zasadności żądania właściciela gruntu i nie może stać się podstawą oddalenia powództwa. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, niezależnie od tego, czy korzysta on z gruntu (por. Wyrok z dnia 17 grudnia 2008 roku, sygn. akt I CSK 244/08, opubl. w OSNC-Zbiór (...) z 2009, Nr 3, poz. 82).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł zgodnie z żądaniem na podstawie art. 481 § 2 kc.

Powództwo podlegało więc uwzględnieniu w całości.

Orzeczenie o kosztach stanowi konsekwencję orzeczenia co do istoty żądania.

W myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, pozwany jako przegrywający winien ponieść w całości koszty postępowania. Na koszty te w niniejszej sprawie złożyły się poniesione przez powoda: opłata od pozwu (284 zł) i opłata od pełnomocnictwa wraz z opłatą skarbową (2.417 zł), łącznie 2.665 złotych.

Mając na względzie całokształt poczynionych rozważań Sąd zasądził od pozwanego J. M. na rzecz powoda kwotę 5.672,40 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.665 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.