

Sygn. akt I C 735/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Wieluniu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Magdalena Kościarz

Protokolant: asystent sędziego Magdalena Sola – Duda

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2016 roku w Wieluniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Starosty (...)

przeciwko P. C.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego P. C. na rzecz powoda Skarbu Państwa - Starosty (...) kwotę 8.310,00 zł (osiem tysięcy trzysta dziesięć złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 01 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanego P. C. na rzecz powoda Skarbu Państwa - Starosty (...) kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nakazuje pobrać od pozwanego P. C. na rzecz Skarbu Państwa – kasa Sądu Rejonowego w Wieluniu kwotę 416,00 zł (czteryście szesnaście złotych) tytułem opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia powód był zwolniony

Sygn. akt I C 735/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 maja 2016 roku (data stempla pocztowego) powód Skarb Państwa - Starosta (...), działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego P. C. kwoty 8.310,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 01 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, tytułem nieuiszczonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w miejscowości P. gminie L., stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni 2,59 ha, objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) za rok 2016 (pozew k. 2-3).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 maja 2016 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 843/16, nakazano pozwanemu P. C., aby zapłacił powodowi Skarbowi Państwa - Staroście (...) kwotę 8.310,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 01 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, albo wniósł w tym terminie sprzeciw (nakaz zapłaty k. 19).

W dniu 07 czerwca 2016 roku (data stempla pocztowego) pozwany P. C. skutecznie wniósł sprzeciw od przedmiotowego nakazu zapłaty, podnosząc iż nakaz zapłaty wydany został pobieżnie, „z automatu” bez wnikliwej analizy, a działania pełnomocnika powoda, który nie zwracał się do pozwanego z żądaniem zapłaty na rzecz powoda, nacechowane były nie profesjonalizmem, a tylko osobistymi animozjami (sprzeciw k. 25).

W piśmie zatytułowanym „Odpowiedź na sprzeciw od nakazu zapłaty” z dnia 28 czerwca 2016 roku pełnomocnik powoda ponownie wnosząc i wywodząc jak w pozwie, wskazał iż pozwany mimo skierowanego wobec niego wezwania do zapłaty nie uiścił opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2016 rok, co czyniło koniecznym i uzasadnionym wniesienie sprawy do Sądu. Nadto, pełnomocnik powoda podkreślił, iż pozostałe zarzuty czynione pod jego adresem są nieprawdziwe i mają charakter oszczerczy (odpowiedź na sprzeciw k. 29).

Pismem z dnia 05 lipca 2016 roku (data wpływu do Sądu) pozwany P. C., podtrzymując swoje stanowisko zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty, wskazał dodatkowo, iż bezzasadnym jest kierowanie wobec niego żądań zapłaty kwoty 8.310,00 zł z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, bowiem wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z dnia 10 grudnia 2013 roku, zawierało jedynie propozycję nowej wysokości opłaty rocznej, na którą pozwany nie wyraził zgody i z którą się nie zgadza, gdyż jest ona rażąco wygórowana. Nadto, pozwany podkreślił, iż od stycznia 2015 roku nie prowadzi działalności gospodarczej na użytkowanym gruncie, a okoliczność ta winna mieć wpływ na wysokość ustalonej opłaty (pismo z dnia 01.07.2016r. k. 32-33)

Na rozprawie w dniu 16 września 2016 roku, pozwany P. C. oświadczył, iż w uwagi na trudną sytuację materialną, od 2-3 lat, nie regulował opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i na chwilę obecną należności z tego tytułu nie zostały uiszczone.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W dniu 13 października 1995 roku pozwany P. C. nabył od syndyka masy upadłości A. M. działającego w imieniu i na rzecz (...) Fabryk (...) w upadłości w Ł., zorganizowaną część tego przedsiębiorstwa w postaci Zakładu (...) w P. gminie Ł., w skład którego wchodziło prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych numerami 203/14, 204/1 i 203/10 o powierzchni 2,59 ha, do dnia 05 grudnia 2089 roku, stanowiących własność Skarbu Państwa - Starosty (...), a także prawo własności budynków i budowli, jak również ruchomości w postaci maszyn, urządzeń i innego wyposażenia wolnego od zastawu bankowego. Z treści aktu notarialnego wynikało, iż wydanie i odbiór przedmiotu sprzedaży wraz z prawem do korzyści i obowiązkiem ponoszenia ciężarów już nastąpiło pomiędzy zainteresowanymi stronami, zapłacona została również uzgodniona cena sprzedaży.

(dowód: umowa sprzedaży za Nr Rep. A. 2924/1995 k. 5-6v, odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr (...) k. 7-12, bezsporne)

Pozwany P. C. zobowiązany był do dnia 31 marca każdego roku do uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki oznaczone numerami (...). Wysokość opłaty rocznej ustalana była w wysokości 3% wartości gruntu. P. C. do 2012 roku, starał się systematycznie regulować należności z tytułu opłat rocznych za przedmiotowe użytkowanie wieczyste.

(dowód: potwierdzenie wykonania operacji bankowych k. 47-55)

Pismem z dnia 10 grudnia 2013 roku, wypowiedziano P. C. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących działki nr (...) o powierzchni 2,59 ha i wskazano, iż od dnia 01 stycznia 2014 roku wysokość opłaty wynosić będzie 8.310,00 zł, którą to kwotę należy uiszczać do dnia 31 marca każdego roku. Użytkownik wieczysty P. C. został pouczone, iż w przypadku kwestionowania wysokości nowej opłaty rocznej, może w terminie 30 dni, od daty otrzymania wypowiedzenia złożyć odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., co jednak nie zwalnia go z obowiązku uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości. Korespondencja została przesłana do pozwanego na jego adres (...)-(...) Ł., ul. (...).

(dowód: wypowiedzenie k. 13-13v, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 14, przyznane)

Pozwany P. C. nie zakwestionował, w zakreślonym terminie, wypowiedzenia i nie wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości (bezsporne).

P. C. nie uregulował należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki nr (...) o powierzchni 2,59 ha położonego w P. gminie L. za 2016 rok (przyznane).

Pismem z dnia 01 kwietnia 2016 roku, powód wezwał pozwanego P. C. do zapłaty sumy 8.322,71 zł, na którą złożyły się: kwota 8.310,00 zł tytułem nieuregulowanej zaległej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 8.310,00 zł oraz odsetek karnych w wysokości 12,71 zł, naliczonych od kwoty 8.310,00 zł od dnia 08 kwietnia 2016 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 16 wraz z potwierdzeniem nadania k. 17)

Pozwany do chwili obecnej nie uregulował w całości należności objętej pozwem (bezsporne).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Na wstępie niniejszych rozważań wskazać należy, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie okazał się w większości bezsporny. Strony nie kwestionowały, bowiem okoliczności oddania gruntu w postaci działek nr (...) o powierzchni 2,59 ha położonych w P. gminie L. w użytkowanie wieczyste na rzecz pozwanego P. C., łączącego się z tym faktem po stronie użytkownika wieczystego, obowiązku uiszczania rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz braku regulowania przez pozwanego należności z tego tytułu. Pozwany potwierdził okoliczności wskazane w pozwie, w szczególności fakt nieopłacenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za wymieniony grunt za rok 2016. P. C. kwestionował jedynie wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, której, jak twierdził, z uwagi na swoją sytuację materialną nie był w stanie uiścić.

Zgodnie z treścią art. 232 k.c. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Istotnym skutkiem prawnorzeczowym związanym z ustanowieniem użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym jest powstanie odrębnej własności budynków, tego, którego przedmiotem byłyby budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntami. Odrębna własność budynków dotyczy tak budynków wybudowanych przez użytkownika wieczystego, jak i znajdujących się na gruncie w chwili ustanawiania użytkowania wieczystego. W tym drugim przypadku oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Z takim właśnie przypadkiem mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie. Pozwany P. C. jako użytkownik wieczysty, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 października 1995 roku, stał się także właścicielem budynków i urządzeń posadowionych na działkach nr (...).

W myśl art. 238 k.c. przez czas trwania swego prawa wieczysty użytkownik uiszcza opłatę roczną. Sposób wnoszenia oraz wysokość opłat rocznych tytułem użytkowania wieczystego określone zostały w art. 71 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm., dalej GospNierU). Zgodnie z treścią art. 71 ust. 1 i 4 GospNierU, za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę pierwszą oraz opłaty roczne, które wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

W myśl art. 72 ust. 1 GospNierU wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. W niniejszej sprawie mając na uwadze, iż przedmiotowe nieruchomości gruntowe nie zostały oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej, pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową, na cele rolne, na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową ani turystyczną, wysokość opłaty rocznej ustalona została na poziomie 3% wartości nieruchomości gruntowej określonej na podstawie wartości nieruchomości gruntowej wskazanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlegała z

urzędu bądź na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata (art. 77 ust 1 i 3 GospNierU).

W niniejszej sprawie, po dokonanej aktualizacji, w grudniu 2013 roku pozwanemu P. C. wypowiedziano dotychczasową wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i zaproponowano nową wysokość opłaty. Pozwany, pouczony o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, nie uczynił tego, a zatem zgodnie z art. 78 ust 4 GospNierU wobec P. C. zaczęła obowiązywać nowo zaproponowana wysokość opłaty rocznej, którą winien wnieść do 31 marca każdego następnego roku, poczynając od 2014 r.

W tym miejscu wskazać należy, iż dochodzenie wprost na drodze sądowej (z pominięciem drogi administracyjnej) aktualizacji opłaty rocznej w kierunku jej obniżenia nie jest dopuszczalne i odpowiednie żądania strony pozwanej nie mogą odnieść oczekiwanego przez stronę skutku prawnego. W istocie wskutek ewentualnego uwzględnienia stanowiska pozwanego nastąpiłoby ukształtowanie treści umowy łączącej stronę, a nie o to zawisł spór w rozpatrywanej sprawie. W ocenie Sądu, wobec żądania powoda zapłaty zaległej opłaty rocznej, nie jest możliwe ustalenie w tym postępowaniu, z zarzutu pozwanego, innej wartości podstaw naliczenia tychże opłat i w konsekwencji jej obniżenia. Taka możliwość mogłaby ewentualnie zachodzić, gdyby strona pozwana wykazała, iż nastąpiła zmiana branych pod uwagę wskaźników, jak chociażby wartości nieruchomości, zmiana jej przeznaczenia, ale już po definitywnym wyczerpaniu ścieżki administracyjnej. Takiego dowodu zaś pozwany nie zaoferował. P. C. nie kwestionował bowiem, wysokości zaproponowanej mu nowej stawki opłaty rocznej przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym.

Jednocześnie podkreślić należy, iż opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego są świadczeniami o charakterze cywilnoprawnym, wzajemnym, podzielnym, należnym właścicielowi (Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego) za korzystanie z jego nieruchomości. Ustalenie wysokości pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste należy do kompetencji właściwego organu jednostki samorządu terytorialnego, a nie do sądu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2005 r., I ACa 438/05, opubl. Apel.-W-wa 2006/3/29). W dalszej kolejności wskazać należy, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, LEX nr 39178). Sąd Najwyższy w powoływanym orzeczeniu wyjaśnił, że dysponując stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy przedmiotem użytkowania wieczystego, wieczysty użytkownik musi się liczyć z ograniczeniami wynikającymi z ustawy, zasad współżycia społecznego oraz z umowy (art. 233 k.c.). Wyrazem tego są m.in. obciążenia wieczystego użytkownika w postaci opłaty rocznej (art. 238 k.c.). Obowiązek płacenia rocznej opłaty obciąża każdego użytkownika wieczystego bez względu na to, czy prawo użytkowania wieczystego nabył bezpośrednio od Skarbu Państwa lub gminy, czy też od osoby, której prawo to już przysługiwało.

W realiach przedmiotowej sprawy bezspornym jest, że działki gruntu nr nr 203/14, 204/1 i 203/10 o powierzchni 2,59 ha położone w P. gminie L. zostały oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz P. C. i pozostawały w jego wyłącznym władztwie, a tym samym to jego obciążał obowiązek regulowania rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Mając zatem na uwadze, że przedmiotem roszczenia jest należność obciążająca wyłącznie pozwanego, przy czym jej źródłem są powołane przepisy, mające charakter bezwzględnie obowiązujących, a pozwany P. C. nie uregulował należności z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2016 w kwocie 8.310,00 zł, Sąd uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanego na rzecz powoda Skarbu Państwa – Starosty (...) wymienioną sumę. Kwotę tę Sąd zasądził wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, w oparciu o treść art. 481 k.c. w zw. z art. 359 k.c., od dnia 01 kwietnia 2016 roku, tj. dnia następnego po dniu 31 marca czyli ostatnim dniem, kiedy użytkownik wieczysty był zobligowany do wniesienia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, do dnia zapłaty, o czym orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu, jak w pkt 2 wyroku, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., w myśl którego pozwany, jako strona przegrywająca sprawę na żądanie powoda, obowiązany jest do zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa prawnego w kwocie 2.400,00 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22

października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. z 2015r. poz. 1804), gdyż taka kwota odpowiada charakterowi sprawy, nakładowi pracy pełnomocnika i jest zgodna z obowiązującymi stawkami.

O brakujących kosztach procesu, na które złożyła się opłata od pozwu w wysokości 416,00 zł, od której wniesienia powód – Skarb Państwa zgodnie z treścią art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 ze zm.) był zwolniony, Sąd orzekł jak w pkt 3 wyroku, obciążając nimi pozwanego, jako stronę przegrywającą sprawę.