

*Sygn. akt II Ca 550/13* *Sygn. akt II Ca 550/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 22 października 2013 r.***

***Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy***

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Skarbu Państwa – Starosty (...)***

przeciwko ***M. Z. i Z. Z.***

o zapłatę ***6.824,76 zł***

na skutek apelacji pozwanego Z. Z.

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżonowie

z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 427/12

oraz na skutek apelacji pozwanej M. Z.

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżonowie

z dnia 22 maja 2013 r., sygn. akt I C 427/12

***oddala apelacje.***

Sygn. akt II Ca 550/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem zasądzono od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 6824,76 zł, z odsetkami ustawowymi od poszczególnych kwot oraz orzeczono o kosztach sądowych i kosztach procesu, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia i oceny:

- pozwani są wieczystymi użytkownikami nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej Skarbu Państwa – Starosty (...), położonej w P., obręb K., składającej się z działek gruntu numer (...), o łącznej powierzchni 10 425 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżonowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...);

-w związku z tym pozwani zobowiązani byli do wnoszenia opłat rocznych za wieczyste użytkowanie powyższych działek w wysokości 3 % wartości gruntów, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, a wysokość rocznej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przez pozwanych została ustalona wyrokiem Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 15 września 2003 r. w sprawie o sygn. akt I C 176/01 od dnia 01 stycznia 2001 r. na kwotę 1 023,15 zł.

-potem wartość działki numer (...) została przeszacowana i w dniu 08 marca 2006 r. strona powodowa wypowiedziała użytkownikom wieczystym dotychczasową wysokość opłaty za tę działkę i ustaliła ją na kwotę 1 373,34 zł, wobec czego opłata roczna za wszystkie powyższe działki wynosiła od dnia 01 stycznia 2007 r. łącznie kwotę 1 706,19 zł;

- ostatecznie natomiast opłata za działkę nr (...) została ustalona orzeczeniem (...) w W. z dnia 21 czerwca 2006 r., którym oddalono wniosek pozwanych o uznanie aktualizacji opłaty za niezgodny z prawem, jednak w związku ze sprzeciwem wieczystych użytkowników od tego orzeczenia, opłatę od tej działki ustalił Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie wyrokiem z dnia 25 maja 2007 r. w sprawie I C 279/06 na kwotę 1 296 zł; wobec wznowienia postępowania, Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie wyrokiem z dnia 30 stycznia 2009 r. uchylił ten wyrok i oddalił powództwo, sąd ostatecznie opłata roczna za wieczyste użytkownie działki nr (...) wynosiła 1 373,34 zł, zgodnie z orzeczeniem (...);

-w zawiadomieniu strony powodowej do pozwanych z dnia 16 listopada 2007 r. o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu strona powodowa poinformowała natomiast pozwanych, że za rok 2008 i lata następne opłata ta wynosi łącznie kwotę 1 628,85 zł, wskazując w tym zawiadomieniu wysokość opłaty za działkę nr (...) na kwotę 1 296 zł, zgodnie z wyrokiem tutejszego Sądu z dnia 25 maja 2007 r. w sprawie I C 279/06.

W ocenie sądu powództwo należy uwzględnić w całości. Bezsprzeczne w sprawie było, że pozwani są użytkownikami wieczystymi spornych działek gruntu. Nie można zgodzić się zatem z zarzutami pozwanego, iż „żąda się od niego pieniędzy za własność, której nie użytkuje” oraz że „sporne działki gruntu zostały znacjonalizowane przez Państwo i od wielu lat z nich nie korzysta”. Uzasadnione było zatem żądanie strony powodowej zasądzenia solidarnie od pozwanych opłat rocznych za okres wskazany w pozwie za wieczyste użytkowanie tych działek, w wysokości 3 % wartości gruntów, płatnych w terminie do 31 marca każdego roku. Podnoszona natomiast przez pozwanego okoliczność, iż „nie rozumie prawa, na podstawie którego strona powodowa dochodzi od niego zapłaty” nie mogła być uznana za zasadną, zwłaszcza że był on aktywną stroną wszystkich spraw sądowych wskazanych przez stronę powodową w pozwie.

Zgodnie zaś z przepisem art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Uzupełnieniem tej regulacji jest art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym określono co do zasady, jakie opłaty ma wносить użytkownik wieczysty – oprócz opłat rocznych ma on wnieść pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste. Szczegółowe regulacje dotyczące tych opłat zawarte natomiast zostały w kolejnych przepisach art. 71–81 tej ustawy. Początek trwania tego obowiązku wyznacza data powstania prawa użytkowania wieczystego. Powstanie zaś tego prawa wymaga wpisu konstytucyjnego do księgi wieczystej. Bez tego wpisu bowiem prawo użytkowania wieczystego nie powstaje (wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 04.02.2005 r., I CK 512/04, LEX nr 394484).

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny. Stanowią one ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Korzystanie to ma następować w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Istotną cechą regulacji ustawowych jest określone rozłożenie w czasie odpłatności z tytułu użytkowania wieczystego, więc opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego – należy uiszczać je okresowo, co jednocześnie powoduje, że rozłożona jest w czasie wymagalność tych opłat. Wszelkie wyjątki od generalnych zasad muszą wynikać z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z przepisów innych ustaw. Należy też wskazać, że przepisy art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami mają charakter norm

bezwzględnie obowiązujących, więc kwestii tu uregulowanych strony nie mogą ukształtować w umowie odmiennie. Dotyczy to po pierwsze zasady ustalania i pobierania pierwszej opłaty oraz opłat rocznych.

Ewentualną kwestią sporną w niniejszej sprawie była natomiast wysokość tych opłat. Strona powodowa wyjaśniła, że opłata za wieczyste użytkowanie działki gruntu nr (...) – w związku z faktami wskazanymi w pozwie – wynosi 1 373,34 zł. Natomiast opłata za pozostałe działki wynosi łącznie 332,85 zł, albowiem w wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 15 września 2003 r. Sąd ten ustalił łączną wysokość opłaty za wszystkie działki na kwotę 1 023,15 zł. Znając powierzchnię wszystkich działek (10 425 m<sup>2</sup>), strona powodowa wyliczyła opłatę za 1 m<sup>2</sup> tych działek na kwotę 3,27 zł. Powierzchnia działek nr (...) to 3 393 m<sup>2</sup>. Mnożąc tę powierzchnię przez powyższą kwotę 3,27 zł, daje to kwotę 11 095 zł, a 3 % z tej kwoty, jest to wyliczona kwota 332,85 zł.

Zdaniem Sądu, w świetle zebranych w sprawie dowodów, w szczególności z dokumentów i dopuszczonych z urzędu akt spraw toczących się przed tutejszym Sądem w związku z ustaleniem wysokości opłat za działki nr (...), uznać należy, że przedstawione przez stronę powodową powyższe wyliczenie jest prawidłowe. W związku z tym nieuprawniony jest zarzut pozwanego, iż „nie rozumie tych wyliczeń, które są w pozwie”. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że w pismach kierowanych do pozwanych, w szczególności w zawiadomieniu z dnia 16 listopada 2007 r. o wysokości opłaty obowiązującej na rok 2008 i lata następne, wysokość tej opłaty została podana w niższej wysokości, niż żądana w pozwie, co jednak spowodowane było obowiązującym w dacie tego pisma wyrokiem tutejszego Sądu ustalającym wysokość opłaty za działkę nr (...) na kwotę 1 296 zł. Wprawdzie także w wezwaniach do dobrowolnej zapłaty zadłużenia łączna wysokość opłaty jest określona na tę niższą kwotę (1 628,85 zł zamiast 1 706,19 zł), jednak pozostaje to bez wpływu na rzeczywistą wysokość zadłużenia pozwanych z tego tytułu, skoro obowiązek uiszczania opłaty rocznej i wysokość tej opłaty wiążą strony ustawowo.

W konsekwencji należało uwzględnić stanowisko strony powodowej, że pozwani zobowiązani byli do wniesienia opłat rocznych za wieczyste użytkowanie spornych działek gruntu za lata 2008-2011 w kwocie dochodzonej pozwem.

Żądanie zasądzenia odsetek za opóźnienie znajduje uzasadnienie w przepisie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, gdy 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. Stosownie natomiast do § 2 cytowanego przepisu, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Ustalenie początkowej daty naliczania odsetek uzależnione było od określonego przez stronę powodową terminu płatności, tj. do 31 marca każdego roku. Pozwani najpóźniej do tego dnia winni byli uregulować należności, a skoro tego nie uczynili, to od dnia następującego po tym dniu winni uiścić odsetki za opóźnienie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku. Stosownie natomiast do przepisu art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pozwanym uiścić solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 342 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której strona powodowa została zwolniona na podstawie art. 94 tej ustawy.

W apelacji pozwani wskazali na następujące kwestie :

-postępowanie nie dotyczyło ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i sąd nie orzekł inaczej niż tego żądał powód, natomiast zgodnie z prawem powinien żądanie odrzucić; żądanie jest bowiem niezgodne z prawem, czyli wyrokiem SR w Dzierżoniowie ze stycznia 2009 r.;

-nie jest znana podstawa prawna odnośnie wyliczeń powoda co do działek nr (...), wobec czego takie ustalenia są obejściem prawa, a zatem takie ustalenia są nieważne oraz są wyjściem poza żądanie pozwu.

Wskazując na powyższe wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacje nie podlegają uwzględnieniu, a podniesione w nich ogólnikowe kwestie w najmniejszym stopniu nie podważają trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia. Przyjmując bezsporne w istocie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną tego stanu faktycznego oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski, co zwalnia z konieczności ponownego przytaczania szeregu powołanych już wcześniej trafnych argumentów. Tylko dodatkowo należy wskazać na następujące kwestie : - obowiązek uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obciąża – zgodnie z art. 238 kc – użytkownika wieczystego, prawidłowo więc strona powodowa jako właściciel gruntu wezwała pozwanych do uiszczenia należnej opłaty rocznej za lata 2008, 2009, 2010 i 2011, przy czym zarówno w chwili wniesienia pozwu, jak i orzekania, przedmiotowa należność nie została uiszczona; - powyższy obowiązek obciąża użytkownika wieczystego bez względu na to, czy użytkownik ten / pozwani / korzysta z nieruchomości, a z uwagi na cywilnoprawny charakter opłaty rocznej dopuszczalna jest droga sądowa do jej dochodzenia; - wysokość opłat rocznych podlega aktualizacji, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym nie częściej niż raz w roku; w razie sporu co do podwyższenia opłaty rocznej użytkownik wieczysty może odwołać się do samorządowego kolegium odwoławczego, od orzeczenia którego każda ze stron może wnieść sprzeciw do sądu, który z kolei uprawniony jest do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co odbywa się w trybie procesu o ustalenie treści stosunku użytkowania wieczystego w zakresie odpłatności; - skarżący trafnie podnoszą, że niniejsza sprawa nie dotyczyła ustalenia wysokości tej opłaty, lecz **zgodnie z żądaniem strony powodowej** - zapłaty opłat za lata 2008 - 2011 , której wysokość została prawidłowo ustalona w okresie wcześniejszym **,w innym postępowaniu** , w sposób szczegółowo przedstawiony przez sąd pierwszej instancji; - dlatego też uwagi skarżącego o konieczności odrzucenia żądania pozwu nie są zrozumiałe, co odnosi się także do dalszych uwag odnośnie braku wskazania podstawy prawnej co do wysokości opłat rocznych za poszczególne działki, jednoznacznie przecież wskazanej w treści uzasadnienia sądu pierwszej instancji; - również dalsze uwagi skarżącej odnośnie potraktowania przez sąd pierwszej instancji wniesionej przez nią apelacji jako sprzeciwu od wyroku zaocznego z dnia 19 grudnia 2012 r. są bezzasadne; skoro bowiem pozwana nie stawiała się na rozprawę ani też nie składała w sprawie wyjaśnień ustnie czy na piśmie, zapadły wobec niej wyrok był zaoczny, od którego pozwana mogła wnieść jedynie sprzeciw, nie zaś – jak uważa pozwana – apelację, która ostatecznie i tak została przez nią wniesiona; - także pozostałe uwagi apelacji odnoszące się do ważności czynności prawnej / art. 58 kc i art. 83 kc / w świetle powyższych stwierdzeń jako całkowicie dowolne i bezzasadne, nie mogły odnieść żadnego skutku.

Z tych przyczyn apelacje jako pozbawione jakichkolwiek uzasadnionych podstaw zostały oddalone / art. 385 kpc /.