

Sygn. akt VIII C 1360/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 21 listopada 2014r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Paulina Okrutnik

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko A. K. i M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych A. K. i M. K. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 496,80 zł (czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 23 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. koszty procesu stosunkowo rozdziela przyjmując, że strona powodowa wygrała proces w 54% i pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 stycznia 2014 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych M. K. i A. K. kwoty 915,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż pozwani na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 25 lipca 2008 r. nabyli udział wynoszący 25/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), na której wzniesiony został garaż, w związku z czym do dnia 31 marca każdego roku zobowiązani są do uiszczania opłat rocznych. Wskazała, iż pozwani nie wywiązali się ze zobowiązania i nie uiszcili opłat rocznych za lata 2009 – 2013 w wysokości 133,98 zł każda. Na kwotę żadaną pozwem składa się należność główna w kwocie 669,90 zł oraz skapitalizowane odsetki ustawowe naliczone na dzień 23 stycznia 2014 r. w kwocie 245,32 zł.

W dniu 9 maja 2014 r. w niniejszej sprawie wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwani skutecznie wnieśli sprzeciwy, zaskarżając nakaz zapłaty w całości.

W sprzeciwach wskazali, iż strona powodowa nie wykazała swojego roszczenia co do wysokości, ponadto podnieśli zarzut przedawnienia.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2014 r. strona powodowa ograniczyła powództwo o kwotę 418,42 zł, stanowiącą równowartość opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2009 -2010 wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od tych należności, podtrzymując powództwo w zakresie kwoty 496,80 zł stanowiącej równowartość opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2011-2013 oraz skapitalizowanych odsetek od tych należności w kwocie 94,86 zł.

Postanowieniem z dnia 21 listopada 2014 r. Sąd umorzył postępowanie w części, tj. w zakresie kwoty 418,42 zł wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 8 października 1997 r. S. G. zawarł z Gminą W. umowę użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej we W. przy ul. (...) w udziale wynoszącym 25 procent działki. W umowie ustalono, iż wysokość opłat rocznych wynosić będzie 133,98 zł.

Dowód:

- Akt notarialny rep. A nr (...) k. 11-12.

W dniu 25 lipca 2008 r. pozwani zawarli z I. R. umowę sprzedaży, na podstawie której A. K. i M. K. nabyli samodzielny lokal niemieszkalny wraz z przynależnym do niego udziałem wynoszącym 25/100 we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...). W umowie pozwani oświadczyli, iż zobowiązują się solidarnie do dokonywania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w każdorazowo obowiązującej wysokości.

Dowód:

- Akt notarialny rep. A nr (...) k. 13-15.

W dniu 20 czerwca 2013 r. strona pozwana wysłała do pozwanych wezwania do zapłaty kwoty 1.184,80 zł tytułem opłat za użytkowanie wieczyste.

Dowód:

- Wezwania do zapłaty wraz z kopiami kopert k. 16-19.

Sąd zważył co następuje

Powództwo okazało się zasadne, w związku z czym po jego ograniczeniu podlegało uwzględnieniu w całości.

Strona powodowa wносиła ostatecznie o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 401,94 zł tytułem opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2011-2013 oraz kwoty 94,86 zł tytułem skapitalizowanych odsetek.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa, podnosząc, iż strona powodowa nie wykazała swojego roszczenia co do wysokości, podnieśli ponadto zarzut przedawnienia.

W sprawie bezspornym było, iż pozwanych łączy ze stroną powodową umowa użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...).

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia okazał się zasadny. Mianowicie w istocie roszczenie strony powodowej o zapłatę opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2009 – 2010, z uwagi na fakt, iż stało się wymagalne odpowiednio w dniu 31 marca 2009 r. oraz 31 marca 2010 r. uległo przedawnieniu jeszcze przed wniesieniem pozwu. Mając jednakże na uwadze, iż strona powodowa cofnęła pozew w zakresie kwot stanowiących równowartość tych opłat, jak również w zakresie odsetek od tych kwot Sąd postanowieniem z dnia 21 listopada 2014 r. umorzył w tym zakresie postępowanie.

Na podstawie umowy użytkowania wieczystego dotyczącej działki nr (...) przy ul. (...) we W., w której wskazana została wysokość opłat rocznych, Sąd doszedł do przekonania, iż w pozostałym zakresie powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania stanowił przepis art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną oraz art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie zaś do ust. 4 tego artykułu opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Skoro zatem pozwani w okresie objętym żądaniem pozwu byli użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości zobowiązani oni byli do uiszczania opłat rocznych w wysokości określonej w umowie. Dlatego też Sąd zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 401,94 zł tytułem opłat rocznych za rok 2011, 2012 oraz 2013. Ponadto za zasadne Sąd uznał żądanie pozwu w zakresie skapitalizowanych odsetek naliczonych od powyższych kwot odpowiednio od dnia 1 kwietnia 2011 r., od dnia 1 kwietnia 2012 r. oraz od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu.

Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł o treść przepisu art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia jego wniesienia, tj. od dnia 23 stycznia 2014 r., mając na uwadze, iż odsetki za okres od dnia terminu płatności opłat za użytkowanie wieczyste do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu zostały przez stronę powodową skapitalizowane i zasądzone wraz z należnością główną.

Wskazać należy, nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanych, którzy podnosili, iż strona powodowa nie wskazała im wysokości opłaty rocznej. Podkreślić bowiem należy, iż opłata ta została określona w umowie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. W orzecznictwie zaś wskazuje się, iż 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. Opłata roczna jest immanentnie związana z prawem użytkowania wieczystego i nabywca tego prawa w drodze kontraktu nie może się zasłaniać brakiem wiedzy zarówno co do istnienia samego obciążenia prawa opłatą roczną, jak i jej wysokości (wyrok SN z 16.12.1999 r., sygn. akt II CKN 639/98 OSNC 2000/6/121). Ponadto pozwani w umowie sprzedaży użytkowania wieczystego zobowiązali się solidarnie do dokonywania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w każdorazowo obowiązującej wysokości, zatem nie sposób uznać, iż nie posiadali wiedzy w tym zakresie.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w punkcie II wyroku, znajduje podstawę w treści art. 100 zd. 1. k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Mając na uwadze, iż strona powodowa cofnęła pozew w części dotyczącej kwoty 418,42 zł, a zatem przegrała proces o zasądzenie tej kwoty, sąd ustalił, iż strona powodowa wygrała proces w 54 % ($496,80 \text{ zł} / 915,22 \text{ zł} = 0,54$). Stosownie zaś do treści art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.