

Sygnatura akt I C 843/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 20 października 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Julia Ratajska

Protokolant: Wioletta Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2016 r. S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko Wojewódzkiej Spółdzielni Pracy Usług (...) w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Wojewódzkiej Spółdzielni Pracy Usług (...) w S. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 40.549,74 zł (czterdzieści tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

a/ od kwoty 345,84 zł (trzysta czterdzieści pięć złotych osiemdziesiąt cztery grosze) od dnia 3 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,

b/ od kwoty 11.334,91 zł (jedenaście tysięcy trzysta trzydzieści cztery złote dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 3 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,

c/ od kwoty 8.594,12 zł (osiem tysięcy pięćset dziewięćset cztery złote dwanaście groszy) od dnia 3 kwietnia 2013 roku,

d/ od kwoty 345,84 zł (trzysta czterdzieści pięć złotych osiemdziesiąt cztery grosze) od dnia 3 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,

e/ od kwoty 11.334,91 zł (jedenaście tysięcy trzysta trzydzieści cztery złote dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 3 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,

f/ od kwoty 8.594,12 zł (osiem tysięcy pięćset dziewięćset cztery złote dwanaście groszy) od dnia 3 kwietnia 2014 roku,

II. oddala powództwa w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego Wojewódzkiej Spółdzielni Pracy Usług (...) w S. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 4.412,76 zł (cztery tysiące czterysta dwanaście złotych siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów procesu.

SSR Julia Ratajska

**Sygn. akt I C 843/16**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S., pozwem z dnia 3 listopada 2015 roku, wniosła o zasądzenie od pozwanej Wojewódzkiej Spółdzielni Pracy Usług (...) w S. kwoty 61.714,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty od kwot i dat wskazanych pozwem, nadto kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając żądanie pozwu wskazała,

że pozwana – na mocy umowy z dnia 25 stycznia 1996 r. – jest wieczystym użytkownikiem gruntu stanowiącego nieruchomość położoną w S. przy ul. (...), jak też, że pozwana jako użytkownik wieczysty, pomimo spoczywającego na niej w myśl art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązku, zalega z opłatami rocznymi na kwotę wskazaną w pozwie za lata 2013-2014. Dodała, że pozwana w piśmie z dnia 29 września 2014 r. w reakcji na wezwanie do zapłaty opłat rocznych zawarte w piśmie z dnia 8 września 2014 r., wniosła o niewystępowanie przez powódkę na drogę postępowania sądowego i zobowiązała się do spłacenia należności do końca 2014 r., uznając równocześnie żądanie powódki za uzasadnione. Równocześnie jednak dodała, że pozwana nie dotrzymała żadnego ze wskazanych przez siebie terminów zapłaty rat.

W dniu 26 listopada 2015 roku (k. 38) wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz w całości (k. 42-43) oraz wniosła o oddalenie powództwa, jak też o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała natomiast, że powódka nie wyjaśniła sposobu naliczenia opłaty w wysokości 10.582,45 zł za działkę (...). Zauważyła przy tym, iż o ile powódka powołała się na istnienie pozostałych opłat, to w zakresie opłaty za działkę (...) nie wykazała zasadności swojego roszczenia. Podkreśliła, że nigdy nie uznała roszczenia w wysokości 10.582,45 za przedmiotową działkę. Powyższe zaś w jej ocenie uzasadnia co najmniej oddalenie powództwa co do zapłaty dwukrotności kwoty 10.582,45 zł wraz z odsetkami.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie umowy z dnia 25 stycznia 1996 r. Wojewódzka Spółdzielnia Pracy Usług (...) w S. stała się wieczystym użytkownikiem gruntu położonego w S. przy ul. (...), stanowiącego działki numer (...), (...)Ś., o obszarze 10.749 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...). Właścicielem działki jest powód Gmina M. S..

W trakcie trwania przedmiotowego użytkownika wieczystego działka (...) o obszarze 8.592 m<sup>(2)</sup> uległa podziałowi na działki: (...), (...) (...) i (...). Natomiast działka (...) na działki:(...) i (...). Następnie w wyniku podziału działki numer (...) powstała działka (...), która decyzją z dnia 17 września 2003 r. uległa podziałowi na działki (...). Decyzją z dnia 7 grudnia 2005 r. działka (...) uległa podziałowi na działki (...).

Dnia 12 lutego 1999 r. Wojewódzka Spółdzielnia Pracy Usług (...) w S. sprzedała działkę (...) o obszarze 5.658 m<sup>2</sup> G. J. i W. J..

Dnia 17 stycznia 2000 r. Wojewódzka Spółdzielnia Pracy Usług (...) w S. sprzedała działkę (...) o obszarze 169 m<sup>2</sup> Gminie M. S..

Niesporne, a nadto dowód:

- akt y notarialn e k. 8-1 5 ,
- odpis księgi wieczystej k. 16-21,
- decyzja z 17.09.2003 r . k. 107-109,
- decyzja z 17.09.2003 r . k. 110-111.

Zawiadomieniami z dnia 7 listopada 2007 r. Prezydent Miasta S. poinformował Wojewódzką Spółdzielnię Pracy Usług (...) w S. o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego działek (...)

ustalając kolejne wysokości opłat od poszczególnych działek od dnia 1 stycznia 2008 r. na kwoty 345,84 zł, 11.334,91 zł, 8.5694,12 zł, 3.252,18 zł.

Pisma te Wojewódzka Spółdzielnia Pracy Usług (...) w S. odebrała w dniu 17 grudnia 2007 r.

Wezwaniem z 8 września 2014 r. Gmina M. S. wezwała Wojewódzką Spółdzielnię Pracy Usług (...) w S. do zapłaty łącznie kwoty 61,714,64 zł wraz z odsetkami (łącznie 69.242,97 zł). Żądała w nim zapłaty za lata 2013-2014 opłat za użytkowanie wieczyste następujących działek:

- działki (...) w wysokości 345,84 zł,
- działki (...) w wysokości 11.334,91 zł,
- działki (...) w wysokości 8.594,12 zł,
- działki (...) w wysokości 10.582,45 zł.

Przedmiotowe wezwanie (...) w S. otrzymała w dniu 12 września 2014 r. W odpowiedzi pismem z dnia 29 września 2014 r. (...) w S. zwrócił się do Gminy M. S. o nie występowanie do sądu w sprawie nieuregulowania zadłużenia z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Nadto zobowiązała się do uregulowania zadłużenia w możliwie jak najszybszym terminie.

Niesporne, a nadto dowód:

- zawiadomienie wraz z dowodem doręczenia k. 22-23,
- wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k. 24-24v,
- pismo z 29.09.2014 r . k. 25-25v.

Opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania obciążająca pozwaną za okres od 2008 r. do 2014 r. wynosiła:

- działka (...) kwotę 345,84 zł,
- działka (...) kwotę 11.334,91 zł,
- działka (...) kwotę 8.5694,12 zł.

Niesporne.

Nakazem zapłaty z dnia 3 kwietnia 2013 r. (sygn. akt I Nc 312/13) Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wydanym w postępowaniu upominawczym nakazał zapłacić na rzecz Wojewódzkiej Spółdzielni Pracy Usług (...) w (...) na rzecz Gminy M. S. kwotę 61.714,64 zł, wraz z odsetkami ustawowymi, liczonymi w następujący sposób:

- a/ od kwoty 345,84 zł od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- b/ od kwoty 11.334,91 zł od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- c/ 10.582,45 zł od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- d/ od kwoty 345,84 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- e/ od kwoty 11.334,91 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- f/ od kwoty 10.582,45 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty.

Nakazem zapłaty z dnia 19 lutego 2016 r. (sygn. akt I Nc 6034/15) Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wydanym w postępowaniu upominawczym nakazał zapłacić na rzecz Wojewódzkiej Spółdzielni Pracy Usług (...) w (...) na rzecz Gminy M. S. kwotę 30.857,32 zł, wraz z odsetkami ustawowymi, liczonymi od dnia 1 kwietnia 2015 r.

Oba tytułu zostały na żądanie wierzyciela Gminy miasto S. zaopatrzone w klauzulę wykonalności.

Niesporne, a nadto dowód:

- orzeczenia wraz z klauzulami wykonalności k. 113-116.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione w części niekwestionowanej przez stronę pozwaną. W pozostałym zakresie podlegało zaś oddaleniu.

Niespornym było, iż strony związane były stosunkiem wieczystego użytkowania, jak również niekwestionowana była wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania za okres objęty pozwem w stosunku do trzech działek: (...) i (...). Strona pozwana zakwestionowała natomiast wysokość opłaty należnej za wieczyste użytkowanie działki (...).

Na mocy art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Przepis ten został niejako doprecyzowany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U.2015.1774 ze zm., zwanej dalej ugn), bowiem w art. 71 ust. 1 i 4 ugn przewidziano, iż za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, przy czym opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Ponadto na mocy art. 72 ust. 1 i 3 ugn, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, przy czym wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Na podstawie art. 71 ust. 6 ugn, w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

Pozwana, pomimo zakwestionowania sprzeciwu w całości, podniosła faktycznie tylko jeden zarzut przeciwko żądaniu pozwu, a mianowicie zarzut niewykazania wysokości należnej jej opłaty za użytkowanie wieczyste działki (...), a zatem w niniejszej sprawie okolicznością sporną była zatem jedynie wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie w stosunku do jednej działki, tj. działki (...).

Co znamienne, sąd zauważył, że w niniejszym postępowaniu strona powodowa przedstawiła jedynie zawiadomienia dotyczące aktualizacji opłaty rocznej działek (...) oraz działki (...). Nie przedłożyła natomiast żadnych dokumentów wykazujących sposoby naliczenia opłaty za działkę (...), a to właśnie tę wysokość kwestionuje w toku niniejszego postępowania strona pozwana. Przy tym powódka nie przedstawiła również żadnych dokumentów uzasadniających wyliczenia wysokości opłaty za działkę (...), z której powstała sporna działka (...). Natomiast w piśmie z dnia 19 września 2016 r. uzasadniając zasadność dochodzonej w stosunku do tej działki opłaty, odniosła się do opłaty od działki (...) o powierzchni 8592 m<sup>2</sup>, z której ostatecznie powstała działka numer (...) o powierzchni 3823 m<sup>2</sup>, przywołując przy tym wartość tej działki z aktu notarialnego z dnia 25 stycznia 1996 r. na kwotę 541.296 zł oraz wartość ustalonej dla tej działki na tamtej okres opłaty za wieczyste użytkowanie na kwotę 16.238,88 zł. Powódka zaznaczyła przy tym, że wyliczenia wartości 1m<sup>2</sup> działki poczynione w ten sposób pozwalają na uznanie żądania w zakresie działki (...), co najmniej do kwoty 7.225,47 zł.

Godzi się w tym miejscu wskazać, że sposób rozumowania powódki przedstawiony w piśmie procesowym z dnia 19 września 2016 r. nie zyskał aprobaty sądu, z przyczyn wskazanych poniżej.

Przede wszystkim należało wskazać, że ponieważ powództwo dotyczyło ustalenia, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, to przedmiotem postępowania dowodowego winna być właśnie kwestia wysokości przedmiotowej opłaty. Sąd miał przy tym na uwadze, że na zasadzie art. 72 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej jest iloczynem dwóch wykładników: wartości nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie i stawki procentowej zależnej od celu, na jaki oddana została nieruchomość.

W takim stanie rzeczy, ponieważ w niniejszej sprawie podstawą dokonania aktualizacji opłaty było ustalenie przez powódkę wartości nieruchomości, należało ustalić, jak przedstawiała się wartość przedmiotowej nieruchomości na lata 2013-2014. Niewątpliwie są to okoliczności o charakterze specjalnym, wymagające wiedzy eksperckiej dotyczącej rynku nieruchomości i kształtowania się cen gruntów. Ustalenia wymagające tego typu wiadomości winny być na zasadzie art. 278 §1 k.p.c. dokonywane za pośrednictwem dowodu z opinii biegłego, z całą pewnością zaś podstawy tych wyliczeń nie mogą stanowić dane wskazane przez powódkę. Stanowią one bowiem jedynie twierdzenia powoda w zakresie spornych okoliczności, a zatem nie mogą zastępować dowodu z opinii biegłego, który to dowód jako jedyny może stanowić podstawę do orzekania o okolicznościach specjalnych. Nie sposób przy tym nie zauważyć, że strona powodowa w swoim piśmieniu z 19 września 2016 r. jako podstawę do wyliczeń wskazała dane o wartości działki oraz obowiązujących stawkach opłat aktualne na 1996 r., a więc sprzed 20 lat. Z całą pewnością takie dane nie mogą stanowić podstawy wyliczeń wysokości wartości nieruchomości oraz wysokości należnej za wieczyste użytkowanie opłaty za lata 2013-2014. W sytuacji, gdy faktem notoryjnym jest okoliczność znacznej zmiany cen nieruchomości w przeciągu tego okresu. Nadto sąd nie sposób również pominąć okoliczności, że wartość nieruchomości nie sposób ustalać w oparciu o prosty arytmetyczny podział wartości całej nieruchomości na wielkość powstałych z nich działek. Nie sposób bowiem zapominać, że na wartość nieruchomości wpływ ma wiele czynników, a wielkość jest tylko jednym z nich. Ważne jest bowiem ich konkretne umiejscowienie, dostęp do drogi, posadowione na nich budynki (ich wartość i przeznaczenie). W toku niniejszego postępowania powódka natomiast nie zaoferowała takich danych w zakresie spornej działki. W zakresie opłaty za wieczyste użytkowanie działki (...) sąd żądanie uznał za niewykazane w zakresie wysokości.

Natomiast powództwo uwzględniono co do opłat za wieczyste użytkowanie za lata 2013-2014 w stosunku do pozostałych działek oznaczonych numerami (...).

Powyższe znalazło rozstrzygnięcie w punktach pierwszym i drugim wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 481 § 1 k.c. jeżeli 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, przy czym – stosownie do art. 481 § 2 k.c. - jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Z kolei stan opóźnienia powstaje, jeżeli dłużnik nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela (art. 476 k.c.). W przypadku opłat za wieczyste użytkowanie termin zapłaty określa ustawa na dzień 31 marca danego roku, stąd też za uzasadnione należało uznać żądanie powódki w zakresie odsetek.

O kosztach postępowania orzeczono przy zastosowaniu zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu (art. 100 k.p.c.). Zgodnie z przepisem art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę – w tym przypadku pozwana - obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Po stronie powodowej powstała konieczność uiszczenia opłaty sądowej od pozwu w wysokości 3.086 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 3.600 zł. Po stronie pozwanej nie powstały udokumentowane koszty postępowania. Stosownie do treści art. 100 k.p.c., w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty powinny zostać stosunkowo rozdzielone.

Powódka wygrała sprawę w 66 % i należał jej się zwrot od pozwanej kwoty 4.412,76 zł (66 % z 6.686 zł). Biorąc powyższe pod rozwagę w punkcie III wyroku zasądzono od pozwanej na rzecz powódki – tytułem zwrotu kosztów postępowania – kwotę 4.412,76 zł.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

SSR Julia Ratajska

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

Dnia 02.11.2016 roku, sędzia Julia Ratajska