

Sygn. akt: I 1 C 186/18 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Marta Bona

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2018 r. w Gdyni

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko M. B.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego M. B. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 12.296,38 zł (dwanaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt sześć 38/100 złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 6148, 19 zł od dnia 1.4.2015r. do dnia zapłaty;

- 6148, 19 zł od dnia 1.4.2016r. do dnia zapłaty;

II oddala powództwo w pozostałej części;

III zasądza od pozwanego M. B. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 3133,60 zł (trzytysiące sto trzydzieści trzy 60/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 czerwca 2017 roku powód , Gmina M. G. , wniósł o zapłatę kwoty 15370, 48 zł przeciwko pozwanemu M. B. oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, iż roszczenia dochodzi na podstawie łączącej strony umowy użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) opisanego w KW (...) położonej w G. przy ulicy (...). Powód wskazał, iż z uwagi na to, że powód wypowiedział w/w umowę w dniu 13.12.2012r w zakresie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ,wysokość tej opłaty uległa zmianie i za 2014- wynosi 3899, 40 zł, za 2015 i 2016 r -wynosi po 6973, 50 zł, płatne do dnia 31.3.każdego roku. Opłaty tej za 2014-6r pozwany nie uiścił.

(pozw, k. 12-15)

W dniu 4 października 2017 r. Sąd Rejonowy Wydział Cywilny sekcja ds. uproszczonych w G., w sprawie o sygn. akt I 1 Nc 5969/17, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 26)

Pozwany , M. B., wniósł sprzeciw , a w nim wskazał, że za 2014r jest roszczeniem przedawnionym, a reszta nie została zapłacona, albowiem nie doręczono mu prawidłowo zarówno zmiany wysokości stawki, jak i korespondencji w tej sprawie, mimo, że podał aktualny adres.

(sprzeciw, k. 41-44v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. B. jest użytkownikiem wieczystym działki położonej w G. przy ul. (...), należącej do Gminy M. G. o numerze (...) opisaney w księdze wieczystej (...).

Zgodnie z treścią wypowiedzenia z dnia 13.12.2012r, doręczonego mu na adres podany w 2000 r jako adres do korespondencji w Polsce tj. adres położenia w/w nieruchomości, M. B. był zobowiązany do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 13947 zł płatnej w sposób następujący:

-1650, 62 zł do 31.3.2013r,

-7798, 81 zł do 31.3.2014r,

- (...), zł do dnia 31.3.2015r i w latach następnych, uwzględniając fakt, że jest współużytkownikiem wieczystym w 1/2 części i tej części obciąża Go opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w całej wysokości wynikającej z wypowiedzenia z dnia 13.12.2012r.

M. B. dokonał wpłaty opłaty rocznej w wysokości 1650, 62 zł za rok 2013.

M. B. nie dokonał wpłaty opłaty rocznej w latach 2014, 2015 i 2016 .

M. B. mieszka na stałe w Kanadzie. Wcześniej , przed 2014r, dokonywał wpłat z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu nieregularnie.

niesporne, a nadto: wypowiedzenie, k. 47-48, pismo powoda ,k. 45-46, odpis z kw , k.54-59, pismo z dnia 7.2.2006r, k. 52, email, k. 53, dowody wpłaty, k. 60-61, 88, dowód doręczenia, k. 49,wniosek, k. 85-86

W dniu 1.4.2016r i 29.11.2016r Gmina M. G. wezwała M. B. do zapłaty kwoty 19982, 06 zł za 2014-6r, bezskutecznie

niesporne, a nadto: wezwania, k. 21, 89, dowód nadania, k.21v-22v, 90

W dniu 30.12.2016r M. B. wpłacił łącznie 2718,93 zł tyt. użytkowania wieczystego i odsetek za lata 2014-2016, do zapłaty pozostała kwota 15,370, 48 zł

niesporne, a nadto: przelew, k. 60-61, pismo powoda, k. 45-46,49

Sąd zważył, co następuje:

Ustaleń powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, które uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, tym bardziej, że żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawał fakt, iż strony łączy umowa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...),a pozwany jest użytkownikiem wieczystym w/w gruntu w 1/2 części , jak również, iż wysokość opłaty rocznej za 2013-6r została określona na 13947 zł płatnej w sposób następujący:

-1650, 62 zł do 31.3.2013r,

-7798, 81 zł do 31.3.2014r,

- (...), zł do dnia 31.3.2015r i w latach następnych rocznie, której pozwany nie zapłacił do dnia 22.9.2017r. w całości.

Pozwany nie przeczył faktom będącym uzasadnieniem pozwu w zakresie istnienia umowy użytkowania wieczystego, braku wpłaty opłaty rocznej za 2014-6r w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu, negował zaś skuteczność wypowiedzenia umowy w zakresie wysokości tej opłaty w 2012r i ustalenia jej na kwotę 13947 zł w stosunku do siebie wskazując, że korespondencja od powoda w tej sprawie nie została doręczona prawidłowo, a także brakowi wpłaty pełnej kwoty na rzecz powoda za 2014-6r, okoliczności te sąd uznał za przyznane, zaś stosownie do treści art. 229 k.p.c. okoliczności przyznane w toku postępowania, nie wymagają dowodu.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się zatem do ustalenia, czy pozwany otrzymał informację skutecznie i był zobowiązany do uiszczenia do 31.3.2014, 15 i 16r opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w nowej wysokości, stanowiącej własność Gminy M. G., czy roszczenie to za 2014r jest przedawnione.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w większości.

Zgodnie z treścią art. 238. K.c. :” Wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.” Opłaty roczne za korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego mają charakter cywilnoprawnych świadczeń okresowych (wyrok SN z 13 grudnia 1990 r., (...) 34/90, LexisNexis nr (...), OSNCP 1992, nr 5, poz. 82). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, niezależnie od tego, czy podmiot ten faktycznie z gruntu korzysta (art. 238) (wyrok SN z 17 grudnia 2008 r., I CSK 244/2008, LexisNexis nr (...), OSNC-ZD 2009, nr C, poz. 82). Obowiązek uiszczania określonej (corocznej) kwoty z tytułu użytkowania wieczystego powstaje od chwili konstytutywnego wpisu tego prawa w księdze wieczystej, przy uwzględnieniu jednak zasady, zgodnie z którą wpis ten ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis (uchwała SN z 21 maja 2002 r., III CZP 29/2002, LexisNexis nr (...), OSNC 2003, nr 6, poz. 76). W razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem (art. 238) (wyrok SN z 25 listopada 2010 r., I CSK 692/2009, LexisNexis nr (...), OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 45). Opłaty roczne wnosi użytkownik wieczysty przez cały okres trwania tego prawa w terminie do dnia 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego po roku, w którym ustanowiono użytkowanie wieczyste. W połączeniu z przepisem art. 238 k.c. prowadzi to do wniosku, że obowiązek płacenia opłaty rocznej obciąża każdego użytkownika wieczystego „przez czas trwania swego prawa” (A. O., Pytania i odpowiedzi..., s. 164).

Art. 71. ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.8.1997r? ustawa o GG/, stanowi, że „ 1. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

2. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

3. Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej można rozłożyć na oprocentowane raty. W sprawach tych stosuje się odpowiednio przepis art. 70 ust. 2-4.

4. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

5. Pierwszej opłaty nie pobiera się w przypadku zamiany, o której mowa w art. 14 ust. 4 i art. 15 ust. 2. „

Zaś art. 77. 1. stanowi, że „ Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

2. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. „

Natomiast , art. 78. 1.” Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio. „

Zważyć należy, iż materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, ponad wszelką wątpliwość pozwala na ustalenie i przyjęcie, iż pozwany w latach 2013-6, za który wymierzono opłatę roczną uaktualnioną jak i wcześniej, był użytkownikiem wieczystym działki położonej w G. przy ul. (...) w udziale wpisanym do księgi wieczystej, na dowód czego strony przedstawiły odpis z księgi wieczystej (...). Nadto pozwany co najmniej w 2013r wiedział o aktualizacji opłaty na lata 2013-2016 i następne, bo dokonał wpłaty opłaty w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu ,nie złożył wniosku o weryfikację w/w wysokości wg procedury opisanej w art. 78-79 cyt. ustawy o GG, dokonywał wpłat na poczet opłat za lata 2014-2016 w wysokości łącznej 2718,93 zł.

Art. 6. k.c. stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W niniejszej sprawie powód dochodząc zapłaty wskazanej w pozwie kwoty i będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika powinien był wykazać zasadność obciążenia pozwanego żadaną kwotą, charakter umowy jaka łączyła strony oraz jakie świadczenia w ramach tej umowy powinien pozwany ponosić na rzecz powoda. Zdaniem Sądu to powód jako profesjonalista, od którego wymaga się staranności w wyższym stopniu, powinien ponosić wszelkie konsekwencje związane ze swoją niedokładnością, zaniebdaniem i niekonsekwencją. Mając na uwadze jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego, a mianowicie obowiązku udowadniania faktów i twierdzeń przez stronę wywodzącą z tychże faktów skutki prawne, określoną w dyspozycji art. 6 k.c., Sąd uznał, iż to rzeczą powoda było dążyć do zgromadzenia i przedstawienia Sądowi należytego rodzaju dowodów. Wszelkie zatem zaniechania podejmowania takich działań przez powoda, jego ewentualne zaniebdania i przeoczenia, stanowią zarazem wyraz woli strony powodowej i pociągać muszą za sobą niekorzystne dla niej skutki procesowe.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż faktów, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie powinien w zasadzie dowieść powód .

W tej sytuacji należy wskazać, że powód wykazał zasadność swego żądania, natomiast pozwany wykazał bezzasadność żądania powoda w zakresie kwoty 3074,10 zł za 2014r, jako przedawnionej, w pozostałym zakresie nie wykazał, że nie był użytkownikiem wieczystym w/w działki w 2014-6r i nie wykazał, że zapłacił opłatę roczną za 2015-6r w terminach i ustalonej wysokości. Nie można przyjąć, niezależnie od tego, na jaki adres należało wysłać korespondencję w poszczególnych latach adresowaną do pozwanego, że pozwany nie wiedział przed 2014r o nowej wysokości opłaty, albowiem uiszczył opłatę za 2013r. Zatem wiedział zarówno o terminie, jak i wysokości w/w opłaty, nie wypowiedział

umowy użytkowania wieczystego, więc umowa ta jest kontynuowana na warunkach wskazanych przez powoda w wypowiedzeniu z dnia 13.12.2012r, nie zaskarżył też aktualizacji opłaty. Pozwany sam wskazał adres dla doręczeń w Polsce na adres nieruchomości, myląc się w literce-zamiast C wskazał B, powód nie miał więc obowiązku doręczania korespondencji za granicę, mimo tego wysłał ją na adres pozwanego, który ten wskazał, kontakt odbywał się też emailowo. Zdaniem Sądu, pozwany wskazuje problem z odebraniem korespondencji od powoda tylko jako pretekst, bowiem z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że już w 2013r pozwany wiedział o zmianie wysokości opłaty. Nadto pozwany przed 2013r opłacał w/w należność nieregularnie, zaś po 2013r uznaniowo po 903, 31 zł, 825 , 31 zł, 874, 31 zł 941, 31 zł.

Generalnie, na gruncie prawa administracyjnego należałoby rozstrzygać kwestię braku udziału pozwanego w toczącej się sprawie administracyjnej, co nie zmienia faktu, że na nim ciąży obowiązek opisany w art. 71 ustawy o GG i że tego obowiązku pozwany nie wykonał w całości.

Roszczenia dotyczące opłat za użytkowanie wieczyste przedawniają się po 3 latach. Termin wymagalności upływa 31.3.2014r, więc do 1.4.2017r można było dochodzić skutecznie kwoty 3074, 10 zł, a pozew wniesiono w dniu 22.6.2017r, po upływie 3 lat od daty wymagalności/ art. 118 kc/, wobec tego w tej części Sąd oddalił powództwo w pkt-cie II.

Sąd w punkcie I wyroku zasądził kwotę 12.296,38 zł wykazanej , a nieuiszczonej całości opłaty rocznej za 2015-6r, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot po 6148, 19 zł za okres od dnia 1 kwietnia 2015 i 2016r do dnia zapłaty w myśl przepisów art. 481 kc:” § 1. 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.

§ 2. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzycielność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

§ 2¹. Maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne za opóźnienie).

§ 2². Jeżeli wysokość odsetek za opóźnienie przekracza wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie, należą się odsetki maksymalne za opóźnienie.

§ 2³. Postanowienia umowne nie mogą wyłączać ani ograniczać przepisów o odsetkach maksymalnych za opóźnienie, także w przypadku dokonania wyboru prawa obcego. W takim przypadku stosuje się przepisy ustawy.

§ 2⁴. Minister Sprawiedliwości ogłasza, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie.” i 482 kc:” § 1. Od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

§ 2. Przepis paragrafu poprzedzającego nie dotyczy pożyczek długoterminowych udzielanych przez instytucje kredytowe..

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych obciążając nimi w kwocie 3133,60 złotych pozwanego w zakresie przegranej w 80%. Koszty procesu w niniejszej sprawie wynosiły łącznie 3917 złotych i obejmowały kwotę 300 złotych tytułem

opłaty sądowej oraz kwotę 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, a 80% z tego to kwota 3133,60 zł.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis uzasadnienia wraz z odpisem wyroku doręczyć wnioskodawcy,
3. akta przedłożyć z wpływem lub za 21 dni,
4. po uprawomocnieniu się zwrócić powodowi 469 zł tut nadpłaty opłaty od pozwu.