

Sygn. akt I C 17/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny

w następującym składzie :

Przewodniczący : Sędzia SR Tomasz Kalsztein

Protokolant : Dorota Novottny

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko Central (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o zapłatę kwoty 5.733,00 zł

1. zasądza od pozwanego Central (...) of I. S. z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. kwotę odsetek ustawowych liczonych od kwoty 1.872,00 zł (jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt dwa złote) za okres od 1 kwietnia 2014 roku do 22 czerwca 2015 roku;
2. oddala powództwo w zakresie żądania zapłaty odsetek ustawowych od kwoty 1.872,00 zł (jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt dwa złote) za okres od 23 czerwca 2015 roku do dnia 29 września 2015 roku;
3. umarza postępowanie w pozostałej części;
4. zasądza od pozwanego Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. kwotę 395,22 zł (trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu w części;
5. nakazuje ściągnąć od Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 96,56 zł (dziewięćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci opłaty sądowej od pozwu.

Sygn. akt. I C 17/15

UZASADNIENIE

W dniu 22 października 2014 roku powód – Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł. pełniącego funkcję Starosty – reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł przeciwko pozwanemu Central (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. pozew, w którym zażądał zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 5733 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, a także ustawowych odsetek od kwoty 5 850 zł od dnia 2 września 2014 r. do dnia 23 września 2014 r. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podano, iż pozwana spółka, będąc użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), nie uiściła w całości opłaty rocznej za rok 2014 z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej

nieruchomości. Wysokość należnej opłaty za rok 2014 wynosi 11 700 złotych, a jej zapłata powinna nastąpić do 31 marca 2014 r. Nieruchomość przy ulicy (...) mocą decyzji z dnia 15 marca 2010 r. została wpisana do rejestru zabytków. Jednakże za rok 2012 i dalsze pozwanemu nie przysługuje upust 50%, a jedynie upust wynoszący 1%, na mocy decyzji Wojewody (...) nr (...), o czym pozwany został powiadomiony w dniu 5 września 2013 r. Wobec czego pozwany za rok 2014 winien był uiścić opłatę w wysokości 11 583 zł. Pozwany uznaje, że przysługuje mu upust w wysokości 50% i dlatego uiścił 6 170,87 zł, z czego kwotę 5 850 zł na należność główną, co oznacza że pozostała kwotę 320,87 zł na przeznaczony na poczet odsetek. Tak też wpłatę tą rozliczył powód. Pozostała do zapłaty zaległość w wysokości 5 733 zł z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r., przy czym powód dochodzi również zwrotu odsetek od kwoty 5 850 zł od dnia 2 września 2014 r. do dnia 23 września 2014 r. (pozew, k.2-4).

W dniu 5 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający powództwo w całości (nakaz k. 17).

Pozwany w dniu 22 grudnia 2014 roku wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwany podniósł, iż za obowiązującą opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w 2014 roku należy uznać kwotę 5850 zł, którą pozwany już uiścił. Strona powodowa nie dokonała bowiem wypowiedzenia wysokości przedmiotowej opłaty na zasadach opisanych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwany wskazał, że w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wszelkie zmiany wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste związane ze zmianą ich wartości, zmianą wysokości stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określonych w art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku ze zmianą celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, jak również związane z zastosowaniem przepisu art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymagają przeprowadzenia procedury określonej w przepisach art. 78-81 tej ustawy. Strona powodowa złożyła wobec pozwanej spółki oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w rozumieniu art. 78 tej ustawy dopiero 24 stycznia 2014 roku, a postępowanie w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w chwili obecnej rozpoznawane jest przez sądem. Oznacza to, że obniżenie wysokości bonifikaty, o której mowa w przepisie art. 73 ust. 4 ustawy, znajdzie zastosowanie dopiero do opłaty rocznej za 2015 rok. Pismo strony powodowej z dnia 5 września 2012 roku nie stanowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, tym bardziej że nie spełnia wymogów przewidzianych w ustawie. Z uwagi na to pozwany zakwestionował skuteczność zmiany przedmiotowej opłaty przez stronę powodową, i co za tym idzie również zasadność powództwa. (sprzeciw k. 20-26).

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powód podniósł, iż procedura o której wspomina pozwany nie stosuje się do udzielania bonifikaty (odpowiedź na sprzeciw, k. 56-59).

W piśmie procesowym z dnia 30 czerwca 2015 r. (data prezentaty Sądu) pełnomocnik powoda podtrzymał roszczenie w zakresie kwoty 1 872,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz roszczenie o zasądzenie zwrotu pełnych kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. (pismo procesowe k. 119)

W piśmie procesowym z dnia 09 lipca 2015 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w zakresie żądania zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda odsetek od dnia 01 kwietnia 2014 r. od kwoty 1872 zł. Wyrok ustalający wysokość obowiązującej opłaty na kwotę 7 722 z w związku ze zmianą stawki w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste z 3% na 2% uprawomocnił się w dniu 16 czerwca 2015 r., a zatem dopiero od tej daty powód ma prawo naliczyć odsetki za opóźnienie w zapłacie kwoty 1 872 zł, której pozwany nie kwestionuje. (pismo procesowe k. 124-126)

W piśmie procesowym z dnia 14 lipca 2015 r. (data prezentaty Sądu), powód oświadczył, że cofa pozew bez zrzeczenia się roszczenia w części przekraczającej kwotę

1 872 zł, tj. w zakresie kwoty 3 861 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 kwietnia 2015 r. do dnia 16 czerwca 2015 r. (data wydania wyroku).

Na rozprawie w dniu 30 września 2015 r. pełnomocnik powoda poparł powództwa w części, tylko w zakresie zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 1 872 zł za okres od 01 kwietnia 2014 r. do dnia 29 września 2015 r. Pełnomocnik pozwanego wyraził zgodę na cofnięcie powództwa bez zrzeczenia się roszczenia. (protokół rozprawy k. 143-144)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana spółka Central (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. nabyła na mocy aktu notarialnego z dnia 31 października 2006 roku prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 90/02 położonej w obrębie P-30 przy ulicy (...). W związku z przysługującym mu prawem, pozwany zobowiązany jest do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Opłata ta płatna jest w terminie ustawowym do dnia 31 marca każdego roku. Mocą wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 21 grudnia 2011 r. wydanego w sprawie o sygn. akt

III C 1300/09, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej działki gruntu wynosi 11 700 zł i obowiązuje od 1 stycznia 2009 r. (okoliczności bezsporne; odpis aktu notarialnego k. 5 a-5c; wyrok k. 6).

Decyzją (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15 marca 2010 r. zespół budynków przy ul. (...) i ul. (...) wpisany został do rejestru zabytków pod numerem A/91. (decyzja (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – k.9-10v.).

Zarządzeniem nr (...) z dnia 23 stycznia 2012 roku Wojewoda (...) wyraził zgodę Prezydentowi Miasta Ł. na obniżenie do wysokości 1% ustawowej 50% bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków. Zarządzenie weszło w życie z dniem podpisania. (zarządzenie k. 11-11 v.)

W dniu 23 września 2014 r. pozwany zapłacił powodowi kwotę 6 170,87 zł, w tym kwotę 5 850 zł tytułem należności głównej. Powód zaliczył ją zgodnie z wnioskiem pozwanego na kwotę należności głównej, a pozostałą kwotę 320,87 zł na odsetki ustawowe od kwoty 5850 zł od dnia 01 kwietnia 2014 r. do dnia 01 września 2014 r. (bezsportne)

W dniu 23 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt III C 213/14 wydał wyrok, w którym ustalił, że do określenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) znajdzie zastosowanie stawka procentowa w wysokości 2%, a opłata roczna z tego tytułu będzie wynosić 7 800 zł począwszy od 1 stycznia 2014 r. (wyrok SR z 23.12.2014 r. k. 115; wyrok SO k. 116)

W związku z zarządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 23 stycznia 2015 r. o obniżeniu bonifikaty do wysokości 1%, faktyczny wymiar opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosi 7 722 zł. (bezsportne, pismo Prezydenta Miasta Ł. k. 120)

W dniu 29 września 2015 r. pozwany zapłacił powodowi kwotę 1 912,62 zł tytułem dopłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ulicy (...) za 2014 rok wraz z odsetkami od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty. (bezsportne, potwierdzenie realizacji operacji k. 140; potwierdzenie przelewu k. 141)

Kwota ta została zaliczona przez powoda na odsetki za okres od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia 29 września 2015 r. w kwocie 40,62 zł, oraz kwotę główną w wysokości 1872 zł. (bezsportne, wyliczenie k. 139)

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów. Pozostaje on między stronami bezsporny, a spór sprowadzał się przede wszystkim do oceny wymagalności roszczenia o opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w kontekście toczącego się postępowania o jego zmianę.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

We wniesionym przez powoda pozwie, powód domagał się od pozwanego zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. za rok 2014 wraz z odsetkami. Ostatecznie, po uiszczeniu przez pozwanego

w dniu 29 września 2015 r. kwoty 1912,62 zł, powód podtrzymał roszczenie o zapłatę odsetek ustawowych od kwoty 1 872 zł za okres od 1 kwietnia 2014 r. do dnia 29 września 2015 r. , a w pozostałym zakresie cofnął powództwo bez zrzeczenia się roszczenia, na co pełnomocnik powoda wyraził zgodę.

Stosownie do przepisu art. 78 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 ze zm.), 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. 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. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat

w dotychczasowej wysokości. Zgodnie z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2011 r. Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia

w Ł. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ulicy (...) wynosi 11 700 zł począwszy od 1 stycznia 2009 r. Opłata ta obowiązywała aż do końca 2013 r., bowiem od dnia 1 stycznia 2014 r. opłata ta została obniżona do 7 800 zł, przy zastosowaniu stawki 2% z art. 72 ust. 3 pkt. 4a) ustawy o gospodarce nieruchomościami. A przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 1 % wynosi ona 7 720 zł.

W ocenie Sądu pozwany zobowiązany był zapłacić opłatę za użytkowanie wieczyste

w wysokości określonej w wyroku z dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia 31 marca 2014 r. Sąd nie podziela przy tym argumentacji przedstawionej przez pozwanego odnośnie zastosowania 50% bonifikaty.

Zgodnie z art. 73 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. Ustalona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Wskazany przepis dla obniżenia bonifikaty wymaga jedynie zgody właściwego organu, tj. wojewody (wyrażonej zarządzeniem) albo rady lub sejmiku (wyrażonej uchwałą). Przepis ten nie wymaga w szczególności dokonywania zmian wysokości bonifikaty w trybie przewidzianym w art. 78-81 tej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Czym innym jest bowiem aktualizacja wysokości opłaty, a czym innym zmiana wysokości udzielonej bonifikaty.

Bonifikata w rozumieniu art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi upust od opłat za użytkowanie wieczyste, w tym od opłaty rocznej ustalonej zgodnie

z art. 72 tej ustawy. Dla udzielania wskazanej bonifikaty oraz ewentualnego podwyższania bądź obniżania jej wysokości ustawodawca przewidział tryb z art. 73 ust. 3 i 4 ustawy

o gospodarce nieruchomościami. To oznacza, że zmiany wysokości udzielonej bonifikaty nie można utożsamiać z aktualizacją opłaty rocznej, dokonywanej w trybie określonym w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W wyniku zmiany wysokości bonifikaty zmienia się co prawda faktyczna wysokość należnej opłaty, którą użytkownik wieczysty obowiązany jest uiścić tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ale nie następuje to w wyniku aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o przepisy art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przypomnieć należy, że w przedmiotowym stanie faktycznym opłata roczna za użytkowanie wieczyste w 2014 r. wynosiła 11700 złotych i ustalona została wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 21 grudnia 2011 r., w sprawie o sygn. akt III C 1300/09. Obowiązywała ona od 1 stycznia 2009 r., aż do zmiany jej wysokości prawomocny wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie III C 213/14. Obniżenie wysokości udzielonej bonifikaty nie wpłynęło więc na podwyższenie opłaty ustalonej wyrokiem Sądu Rejonowego z dnia 21 grudnia 2011 r.

Nadmienić należy, że w polskim systemie prawnym przyjmuje się racjonalność działania ustawodawcy. Tam gdzie ustawodawca chciał w sposób wyraźny stwierdzić, że dana czynność prawna może zostać dokonana jedynie w określonym trybie, tam zostało to stwierdzone w przepisach prawa w sposób wyraźny - przykładowo w art. 73 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zdaniu ostatnim stwierdza się, że przy wypowiedzeniu bonifikaty stosuje się odpowiednio art. 78-81. Takiego stwierdzenia nie zawiera natomiast przepis art. 73 ust. 4 wskazanej ustawy, odnoszący się do podwyższania bądź obniżania wysokości bonifikaty. Należy wobec tego przyjąć, iż tryb określony w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie ma zastosowania do obniżania bonifikaty, w przeciwnym razie ustawodawca wyraziłby to wprost w przepisie.

Reasumując, bonifikata stanowi jedynie upust od opłat za użytkowanie wieczyste. Zmiana wysokości bonifikaty nie pociąga za sobą zmiany wysokości tych opłat. Do zmiany wysokości bonifikaty nie stosuje się wobec powyższego trybu z art. 78-81 omawianej ustawy, wymagane jest jedynie zachowanie warunków określonych w jej art. 73 ust. 4.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, iż w przedmiotowym stanie faktycznym powód dokonał obniżenia bonifikaty od opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obciążającej pozwanego w sposób zgodny z przepisami prawa, a co za tym idzie – obniżenie to było skuteczne.

Pozwany, uiszczając w dniu 29 września 2015 r. kwotę 1 912,62 zł pozostawał w zwłoce z zapłatą części opłaty za użytkowanie wieczyste za 2014 r. w wysokości 1872 zł (7 720 zł-5850 zł). Należność tą pozwany winien zapłacić najpóźniej do 31 marca 2014r., nawet pomimo wszczętego postępowania o zmianę wysokości tej opłaty, tak jak to przewiduje przepis przytoczony wyżej przepis art. 78 ust. 4 omawianej ustawy.

Niespełnienie świadczenia w terminie powoduje po stronie dłużnika konsekwencje przewidziane w art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (§ 2 art. 481 k.c.).

Zatem roszczenie powoda o zasądzenie odsetek od kwoty 1 872 zł od dnia 01 kwietnia 2014 r. do dnia 22 czerwca 2015 r. podlegało uwzględnieniu w całości. W zakresie żądania odsetek ustawowych od kwoty 1 872 zł od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia 29 września 2015r. powództwo podlegało oddaleniu, albowiem zgodnie z przedstawionym przez powoda wyliczeniem, z wpłaconej przez pozwanego w dniu 29 września 2015 r. kwoty 1 912,62 zł, kwota 40,62 zł została zaliczona na pokrycie odsetek ustawowych od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia 29 września 2015 r. Zasądzenie odsetek za ten okres spowodowałoby, że pozwany zostałby nimi obciążony dwukrotnie za ten okres zwłoki (punkt 1 i 2 sentencji).

W zakresie w jakim powód cofnął pozew, tj. o zapłatę kwoty 5 733 zł, w tym odsetek ustawowych od kwoty 3 861 zł od dnia 01 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz odsetek od kwoty 5850 zł od dnia 02 września do dnia 23 września 2014 r., powództwo podlegało umorzeniu.

W ocenie Sądu, cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego, ani nie zmierza do obejścia prawa – jest dopuszczalne w świetle art. 203 § 4 k.p.c.. Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie art. 355 k.p.c., umorzył postępowanie w tej części (punkt 3 sentencji).

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, wyrażoną w art. 100 zd. 1 k.p.c.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c., Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwotę 96,56 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia powód był zwolniony, stosownie do stopnia, w jakim pozwany przegrał proces (pkt 5 sentencji).