

**Sygn. akt: VII C 505/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w L. VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aneta Murawska
<b>Protokolant:</b>	<b>sekr. sądowy Mariola Artymowicz</b>

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2014 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta L.

przeciwko M. M.

### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanego M. M. na rzecz strony powodowej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta L. kwotę 27.420 złotych ( słownie: dwadzieścia siedem tysięcy czterysta dwadzieścia złotych ) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 01 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.400 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,

III. nakazuje pozwanemu, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa- Kasa Sądu Rejonowego w L. kwotę 1 371 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych- opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której strona powoda była zwolniona.

**Sygn. akt VII C 505/12**

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa-Prezydent Miasta L. w pozwie wniesionym w dniu 07 listopada 2011 roku i skierowanym przeciwko M. M. wniósł o zasądzenie od w/w pozwanego kwoty 27.420 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 01 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz obciążenie pozwanego poniesionymi przez powoda kosztami procesu w niniejszej sprawie. W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że Skarb Państwa jest właścicielem działki gruntu o numerze (...) położonej w L. przy ulicy (...), zaś pozwany jest jej użytkownikiem wieczystym. Powód jest zatem uprawniony do otrzymania od pozwanego opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości dochodzonej w pozwie została ustalona wyrokiem tutejszego Sądu I Wydziału Cywilnego z dnia 29 kwietnia 2010 roku i odnosi się do wartości nieruchomości ustalonej na kwotę 913.995 złotych. Pozwany nie dotrzymał ustaleń stron co do nowego terminu płatności opłaty, który przypadał na dzień 31 lipca 2011 roku, przez co opłata ta winna być zapłacona do dnia 31 marca 2011 roku.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 30 grudnia 2011 roku w sprawie o sygn. akt VII Nc 1810/11 Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od w/w rozstrzygnięcia pozwany M. M. wniósł o oddalenie powództwa, a nadto o zawieszenie postępowania w związku z innym toczącym się postępowaniem, które może mieć wpływ na wynik przedmiotowej sprawy oraz o uwzględnienie w wyroku kończącym sprawę wpłaty dokonanej przez pozwanego w dniu 02 stycznia 2012 roku w wysokości 7.420 złotych. W uzasadnieniu żądania pozwany wskazał m.in, że przed tutejszym Sądem toczy się postępowanie z powództwa M. M. o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2010. Sprawa toczy się pod sygn. akt VII C 68/11.

W konsekwencji treści sprzeciwu pozwanego Sąd przyjął, że sprzeciwem tym pozwany zaskarżył w całości wydany w sprawie o sygn. akt VII Nc 1810/11 nakaz zapłaty.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 roku pełnomocnik strony pozwanej oświadczył, że pozwany w dniu 04 stycznia 2012 roku wpłacił w toku procesu kwotę 7.420 złotych oraz wniósł o zasądzenie kwoty 27.420 złotych pomniejszonej o kwotę 7.420 złotych.

Na rozprawie w dniu 03 grudnia 2013 roku strony zgodnie oświadczyły, że sporna kwota 7.420 złotych została prawidłowo zarachowana przez powoda i nie dotyczy niniejszej sprawy.

Pozwany wniósł o rozłożenie ewentualnie zasądzonej kwoty na 6 rat.

Postanowieniem z dnia 24 października 2012 roku zawieszono postępowanie w sprawie, zaś postanowieniem z dnia 11 października 2013 roku postępowanie zostało podjęte.

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

W dniu 28.11.2003 r. powód M. M. nabył udział 1\2 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 21 375 m<sup>2</sup>, położonej w L. przy ul. (...), obręb G., dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), a także w prawie własności posadowionych na tej działce zabudowań.

#### ***Bezsporne***

Decyzją Prezydenta Miasta L. z dnia 27 listopada 2008 roku wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty rocznej w kwocie 9.721,35 złotych i zaoferowano przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 39.867 złotych. W uzasadnieniu decyzji podano, że wartość będącej w użytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...) uległa zmianie i zgodnie z wyceną rzeczoznawcy wynosi ona 1.328.900,00 złotych. Oznacza to, że przy niezmienionej stawce procentowej 3% należna opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 39.867,00 złotych.

W dniu 22 stycznia 2009 roku M. M. nabył od J. K. udział 1/2 w prawie użytkowania wieczystego działki (...) oraz własności budynków i stał się użytkownikiem wieczystym działki i właścicielem budynków w całości.

Nieruchomość ta w 2008 roku miała wartość 913.995 złotych, zaś w 2009 roku miała wartość 950.000 zł.

Wyrokiem wydanym przez Sąd Rejonowy w L. I Wydział Cywilny w dniu 29 kwietnia 2010 roku w sprawie o sygn. akt I C 344/09 Sąd ustalił wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącego własność strony pozwanej Skarbu Państwa, a pozostającego w użytkowaniu wieczystym powoda M. M., na kwotę 27 420,00 zł (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta dwadzieścia złotych). Opłata ta została ustalona przy przyjęciu, że nieruchomość ma wartość 913.995,00 zł.

#### ***Dowód:***

- akta sprawy prowadzonej przez tutejszy Sąd I Wydział Cywilny o sygn. I C 344/09,
- akta sprawy prowadzonej przez tutejszy Sąd VII Wydział Cywilny o sygn. VII C 68/11;

Przed tutejszym Sądem Wydziałem VII Cywilnym toczyło się postępowanie z powództwa M. M. o ustalenie, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w L. przy ul.(...) za rok 2010 r. wynosi 13.505,00 zł tj. 3 % od wartości gruntu w wysokości 463.837,00 zł. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt VII C 68/11. Wyrokiem wydanym w tej sprawie w dniu 18 kwietnia 2013 roku Sąd oddalił powództwo wskazując m.in., że skoro przedmiotem niniejszego postępowania była ocena czy wartość w\w działki gruntu jest niższa niż 913.995,00 zł czy też nie, zaś w toku postępowania w oparciu o sporządzoną w sprawie opinię biegłego ustalono, że wartość ta jest wyższa( 950.000 złotych) to ustalenia właściciela nieruchomości determinujące ustaloną wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste są prawidłowe; jak wynika z opinii biegłej E. J. S. nie nastąpił spadek wartości nieruchomości użytkowanej przez pozwanego a co za tym idzie, brak jest podstaw do żądania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2009, na niższą. Opłata wcześniej ustalona na rok 2009 a także na 2010 jest prawidłowa. Stanowisko Sądu I Instancji podzielił Sąd Okręgowy w L. oddalając apelację pozwanego.

**Dowód:**

- akta sprawy prowadzonej przez tutejszy Sąd VII Wydział Cywilny o sygn. VII C 68/11

Pismem z dnia 17 marca 2011 roku pozwany M. M. zwrócił się do powoda o ustalenie nowego terminu płatności opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za rok 2011. Powód przychylił się do stanowiska pozwanego wyrażając zgodę, by opłata ta została uiszczona w terminie do dnia 31 lipca 2011 roku. Z uwagi jednak na niedotrzymanie przez pozwanego terminu płatności pismem z dnia 08 sierpnia 2011 roku pozwanemu określono pierwotny termin zapłaty opłaty, t.j. do dnia 31 marca 2011 roku.

Pozwany nie dokonał spłaty tego zadłużenia.

**Dowód:**

- wniosek pozwanego do powoda z dnia 17 marca 2011 roku- k. 11,
- pismo powoda do pozwanego z dnia 18 kwietnia 2011 roku- k. 12,
- pismo pozwanego do powoda z dnia 21 lipca 2011 roku- k. 13,
- pismo powoda do pozwanego z dnia 08 sierpnia 2011 roku- k. 14,
- wezwanie do zapłaty z dnia 08 września 2011 roku wraz z potwierdzeniem doręczenia -k. 15-15v,

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie zarówno co do zasady jak i co do wysokości.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia podstaw naliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości użytkowanej przez pozwanego za rok 2011.

W świetle art. 77 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami( tekst jedn. Dz.U. z 2014 roku Nr 518), zwana dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty;

aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Nadto zgodnie z treścią art. 81 w/w regulacji użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji opłaty; w razie odmowy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dostarcza argumentów w świetle których zasadne byłoby przyjęcie, iż pozwany zwracał się do powoda z wnioskiem o aktualizację, zmniejszenie opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2011. Z uwagi na to brak podstaw do przyjęcia, by opłata ta nie mogła być kształtowana w oparciu o wydany przez tutejszy Sąd Wydział I Cywilny wyrok z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie o sygn. akt I C 344/09. Nadto, wobec braku wniosku powoda w w/w zakresie (o aktualizację, zmniejszenie opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2011) brak podstaw do przyjęcia, że wartość nieruchomości jest niższa niż ustalona w oparciu o szacunek dokonany w postępowaniu toczącym się przed tutejszym Sądem Wydziałem VII Cywilnym pod sygn. akt VII 68/11- t.j. że jest niższa niż 950.000 złotych. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, skoro sprawa dotyczy zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2011, zaś użytkownik wieczysty nie korzysta poza tym postępowaniem, z uprawnień przewidzianych w treści art. 77 ust. 3 czy w treści art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez złożenie wniosku o aktualizację opłaty rocznej za 2011 rok, brak podstaw do uwzględnienia w tym postępowaniu wniosku pozwanego, który w zasadzie zmierza do aktualizacji tej opłaty. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego pozwany w 2011 roku nie kwestionował tej opłaty- gdyby tak bowiem było nie składałby wniosku o ustalenie nowego terminu zapłaty opłaty za 2011 rok, a wniosek o ustalenie w nowej, niższej wysokości tej opłaty. Stanowisko pozwanego w tym zakresie przynajmniej w 2011 roku skoncentrowane było na przesunięciu terminu płatności, nie zaś na ustaleniu niższej opłaty. Wysokość opłaty w kwocie 27.420 złotych za rok 2011 była pozwanemu znana co najmniej w dacie doręczenia mu decyzji co do nowego terminu płatności, t.j. 18 kwietnia 2011 roku. Wówczas pozwany jej nie kwestionował, a przeciwnie pismem z dnia 21 lipca 2011 roku wniósł o przesunięcie terminu zapłaty tej opłaty w tej kwocie. Z uwagi na to procedujący w sprawie Sąd przyjął, że wniosek pozwanego złożony w niniejszej sprawie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny nieruchomości za rok 2010 zmierza do przewlekłości postępowania.

Z uwagi na powyższe Sąd przyjął, że żądanie powoda oparte na normie prawnej wywodzonej z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zasadne. W jej świetle za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę oraz opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Skoro naliczona przez powoda opłata odnosi się do wartości nieruchomości w wysokości 913.995 złotych, zaś już w 2009 roku nieruchomość ta miała wartość 950.000 zł., to opłata ta stanowiąca iloczyn 3% w/w wartości nieruchomości jest ustalona w sposób prawidłowy, nie wyższy od wartości nieruchomości użytkowanej przez pozwanego.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanego dochodzoną przez powoda należność główną w wysokości jak w pkt I wyroku.

O odsetkach ustawowych orzeczono mając na uwadze art. 71 ust.4 w/w ustawy przy uwzględnieniu art. 481 k.c.

Z uwagi na zgłoszone przez pozwanego żądanie rozłożenia zasądzonych świadczenia na raty wymaga w tym miejscu wskazanie, że procedujący w sprawie Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania dobrodziejstwa z art. 320 k.p.c. Pozwany nie wykazał, by znajdował się w ciężkiej sytuacji finansowej. Nadto w przeszłości sam powód udzielał pozwanemu pomocy publicznej w postaci przesunięcia terminu płatności opłaty za użytkowanie wieczyste, lecz pozwany tej opłaty nie wpłacił w określonym, nowym terminie. Brak zatem pozytywnej prognozy, abstrahując od sytuacji finansowej pozwanego, by nawet rozłożenie należności na raty, spowodowało zaspokojenie świadczenia.

O kosztach procesu z pkt II wyroku orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na poczet zasądzonych od pozwanego kosztów procesu składają się koszty zastępstwa procesowego w

wysokości 2.400 zł. w parciu o §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu( Dz.U. z 2002r. Nr 163, poz. 1349 z późn.zm.)

Orzeczenie z pkt III wyroku Sąd oparł na art. 113 w związku z art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przy uwzględnieniu art. 98§1 k.p.c. Stosownie do tego pierwszego kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, Sąd w orzeczeniu kończącym postępowanie w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów. Z uwagi zatem na to, że strona powodowa jest zwolniona z ustawy od obowiązku uiszczenia opłaty od pozwu, a pozwany przegrał sprawę to jego należało obciążyć opłatą w wysokości ustalonej w oparciu o art. 28 pkt 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Opłata ta to iloczyn wartości przedmiotu sporu oraz 5%, t.j. 1.371 złotych.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.