

Sygnatura akt *IC 1661/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Hreczańska-Cholewa

Protokolant: Wojciech Langer

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 września 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta W.

przeciwko (...) sp. z o.o. we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) sp. z o.o. we W. na rzecz strony powodowej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta W. kwotę 35 712, 83 zł (trzydzieści pięć tysięcy siedemset dwanaście złotych osiemdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.04.2014 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1036,92 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje stronie pozywanej (...) sp. z o.o. we W. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy we Wrocławiu kwotę 1785,35 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której strona powodowa jest zwolniona, w części, w jakiej strona pozwana przegrała niniejszy proces.

Sygn. akt IC 1661/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Skarb Państwa, reprezentowana przez Prezydenta Miasta W., wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) sp. z o.o. kwoty 99.877,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa podała, że jest właścicielem dwóch nieruchomości położonych przy ul. (...), dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach (...), natomiast pozwana spółka jest użytkownikiem wieczystym pierwszej nieruchomości oraz współużytkownikiem wieczystym drugiej. Dochodzona pozwem kwota jest sumą należności z tytułu użytkowania wieczystego za 2014 r., a wysokość opłat została ustalona na podstawie wypowiedzeń dotychczasowej wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 30 sierpnia 2012 r. Strona pozwana stała się użytkownikiem wieczystym wspomnianych nieruchomości na podstawie umowy z dnia 29 listopada 2013 r., co uzasadnia jej legitymację bierną w niniejszym postępowaniu.

W dniu 20.07.2015 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 56).

Strona pozwana (...) sp. z o.o. we W. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska (k. 62, 142, 150) strona pozwana podawała, że działania strony powodowej stanowią nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego oraz są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Kwestionowała skuteczność dokonanego wypowiedzenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Wskazywała na brak powiadomienia pozwanej spółki o wysokości aktualnej opłaty, brak wydania decyzji administracyjnej skierowanej do strony pozwanej jako nabywcy prawa użytkowania wieczystego, posługiwanie się nieaktualnym operatem szacunkowym oraz na zmianę wartości nieruchomości, jaka miała miejsce w ostatnim czasie. Pozwana spółka zarzucała także, że pismo w sprawie wypowiedzenia opłaty rocznej nie zostało doręczone poprzednikowi prawnemu pozwanej spółki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 listopada 2013 r. pozwana (...) sp. z o.o. nabyła od (...) sp. z o.o. sp. jawnej we W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W., obręb 59, utworzonej z działki nr (...), o powierzchni 1,6752 ha, wraz z prawem własności budowli stanowiących odrębny przedmiot własności, objętej księgą wieczystą nr (...) oraz udział wynoszący (...) w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej we W., obręb 59, utworzonej z działek nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) wraz z prawem współwłasności budowli i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności. Strony umowy oświadczyły, że cena w wysokości 6.600.0000 zł została zapłacona na rachunek bankowy sprzedawcy, wydanie nieruchomości miało nastąpić w dacie zawarcia umowy i od tej daty do nabywcy będą należeć wszelkie z tym związane korzyści i ciężary. Strony oświadczyły również, że kupującemu zostały wyjawione wszystkie okoliczności, które są konieczne do oceny stanu prawnego i faktycznego nieruchomości.

(dowód: akt notarialny – umowa z dnia 29.11.2013 r., k. 45 – 48)

Jeszcze przed zawarciem umowy działający w imieniu Skarbu Państwa Prezydent W. pismami z dnia 31.08.2012 r. skierowanymi do (...) Spółki Jawnej we W. dokonał wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym spółki. W treści wypowiedzenia dotyczącego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), zaoferowano nową opłatę w wysokości wynoszącej 120.920,97 zł, w miejsce dotychczasowej 30 505,39 zł. Natomiast w wypowiedzeniu dot. przysługującego spółce udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) zaoferowano nową opłatę w wysokości 8.911,61 zł, która miała obowiązywać od 1 stycznia 2013 r. Dotychczasowa opłata kształtowała się na poziomie kwoty 5 207,44 zł.

(dowód: wypowiedzenia z 30.08.2012 r., k. 49 – 51)

Wypowiedzenia z dnia 31.08.2012 r. nie zostały doręczone adresatowi. Na kopercie zawierającej wypowiedzenia oraz potwierdzeniu odbioru pisma (dołączonym do koperty) nie zamieszczono informacji o pozostawieniu przesyłki do dyspozycji adresata na okres 14 dni we wskazanej placówce pocztowej.

(dowód: przesyłka pocztowa nr (...) wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 39 akt UM W. z danymi ewidencyjnymi nieruchomości o KW nr (...), k. 37 – 38 akt UM W. z danymi ewidencyjnymi nieruchomości o KW nr (...))

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się zapłaty należności obejmujących opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2014 r. Podawała, że nowa wysokość opłat została ustalona na podstawie aktualizacji dokonanej w 2012 r., a zatem przed datą nabycia prawa użytkowania wieczystego przez pozwaną spółkę. Żądanie powoda znajduje podstawę w art. 238 k.c. oraz art. 71 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami, które przewidują obowiązek wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłaty początkowej oraz opłat rocznych, przy czym ich wysokość zależy od ceny nieruchomości gruntowej oraz jej przeznaczenia. Nie budzi przy tym wątpliwości, że obowiązek wnoszenia opłaty za użytkowanie wieczyste obciąża każdorazowego uprawnionego (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 31 marca 2015 r., VI ACa 770/14, Lex nr 1712706).

Pozwana spółka kwestionowała wysokość opłaty ustalonej na podstawie wypowiedzeń z dnia 30.08.2012 r. Podkreślała także swoją niewiedzę odnośnie rozmiaru tego świadczenia zaś wieloletnie milczenie strony powodowej oceniła jako nadużycie przysługującego jej prawa.

Spośród wielu zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną w toku niniejszego procesu zasadnym okazał się zarzut nieskutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, których wypowiedzenia z dnia 30.08.2012 r. dotyczyły. Tryb wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego został szczegółowo i wyczerpująco uregulowany w art. 78 i n. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774). Zgodnie z treścią art. 78 ust. 1 cyt. ustawy 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. Tryb doręczeń w postępowaniu administracyjnym reguluje przepis art. 42 i n. ustawy z dnia z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2016.23). Art. 42 § 1 stanowi, że pisma doręcza się osobom fizycznym w ich mieszkaniu lub miejscu pracy. Pisma mogą być doręczane również w lokalu organu administracji publicznej, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej (§ 2). W razie niemożności doręczenia pisma w sposób określony w § 1 i 2, a także w razie koniecznej potrzeby, pisma doręcza się w każdym miejscu, gdzie się adresata zastanie (§ 3). Zgodnie z art. 43 w przypadku nieobecności adresata pismo doręcza się, za pokwitowaniem, dorosłemu domownikowi, sąsiadowi lub dozorczy domu, jeżeli osoby te podjęły się oddania pisma adresatowi. O doręczeniu pisma sąsiadowi lub dozorczy zawiadamia się adresata, umieszczając zawiadomienie w oddawczej skrzynce pocztowej lub, gdy to nie jest możliwe, w drzwiach mieszkania. I w końcu przepis art. 44 § 1 stanowi, że w razie niemożności doręczenia pisma w sposób wskazany w art. 42 i 43:

1)operator pocztowy w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe przechowuje pismo przez okres 14 dni w swojej placówce pocztowej - w przypadku doręczania pisma przez operatora pocztowego;

2)pismo składa się na okres czternastu dni w urzędzie właściwej gminy (miasta) - w przypadku doręczania pisma przez pracownika urzędu gminy (miasta) lub upoważnioną osobę lub organ.

§ 2. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie siedmiu dni, licząc od dnia pozostawienia zawiadomienia w miejscu określonym w § 1, umieszcza się w oddawczej skrzynce pocztowej lub, gdy nie jest to możliwe, na drzwiach mieszkania adresata, jego biura lub innego pomieszczenia, w którym adresat wykonuje swoje czynności zawodowe, bądź w widocznym miejscu przy wejściu na posesję adresata.

§ 3. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie, o którym mowa w § 2, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia.

§ 4. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu, o którym mowa w § 1, a pismo pozostawia się w aktach sprawy.

W judykaturze przyjęło się stanowisko nakazujące rygorystyczną interpretację przepisu art. 44 k.p.c. traktującego o zastępczym doręczeniu. Podkreśla się, że o fakcie złożenia przesyłki na określony czas w placówce pocztowej musi być dokonana stosowna adnotacja na dowodzie doręczenia przesyłki. Samo umieszczenie na kopercie zawierającej przesyłkę czy na dowodzie potwierdzającym doręczenie pisma pieczęci urzędu pocztowego i daty, czy też wzmianki o awizowaniu przesyłki nie jest wystarczające do przyjęcia, że spełnione zostały przesłanki doręczenia pisma ustanowione w art. 44 k.p.a. Bezwarunkowo konieczna jest wyraźna adnotacja, że doręczyciel zawiadomił adresata o przesyłce w sposób określony w art. 44 k.p.a. (tak NSA w Warszawie w wyroku z dnia 12 stycznia 2016 r., II OSK 1158/14, LEX nr 2033967; zob. też wyrok WSA w Bydgoszczy z 28 października 2015 r., II SA/Bd/15; wyrok

NSA w Warszawie z 16 października 2012 r., II GSK 1758/11). Analiza zwrotnego poświadczenia odbioru przesyłki zawierającej oświadczenia o wypowiedzeniu stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego znajdującej się na k. 39 dołączonych akt nakazuje stwierdzić, że doręczenie zastępcze wypowiedzeń wysokości opłat rocznych, skierowane do poprzednika prawnego pozwanej spółki, nie było zostało dokonane prawidłowo. Na dowodzie doręczenia przesyłki zawierającej zawiadomienia brak jest informacji o złożeniu przesyłki na określony czas w placówce pocztowej. Jedyne na kopercie widnieją stemple pocztowe oraz odręczne zapisy „ aviso” i pieczętka ”awizowano powtórnie”. Jak już wskazano wzmianka ta jest niezbędnym elementem prawidłowego doręczenia zastępczego i przyjęcia że adresat został w poprawny sposób zawiadomiony o możliwości odbioru przesyłki pocztowej w oznaczonej placówce pocztowej. Niezachowanie wskazanych wymogów formalnych powoduje, że doręczenia wypowiedzeń są nieprawidłowe, oświadczenia o wypowiedzeniu zaś są bezskuteczne, tzn. nie wywołują skutku w postaci zmiany wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W tej sytuacji zasadnym jest żądanie strony powodowej uiszczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego za 2014 r. w dotychczasowej wysokości tj. kwota 30 505,39 zł dotycząca nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) i kwota 5 207,44 zł z tytułu opłaty za nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...) – łącznie 35 712,83 zł, którą zasądzono na rzecz strony powodowej w pkt. I wyroku, oddalając dalej idące powództwo (pkt II).

Odsetki od kwoty 35.712,83 zł zasądzono od dnia 1 kwietnia 2014 r. Zgodnie z art. 71 ust. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Nieuiszczenie płać w tym terminie powoduje, że użytkownik wieczysty na podstawie art. 481 § 1 k.c. zobowiązany jest zapłacić wierzycielowi odsetki ustawowe za opóźnienie.

Na marginesie już tylko można wskazać, że w przypadku prawidłowego zastępczego doręczenia poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wypowiedzenie to stałoby się skuteczne, co oznacza, że nowo ustalona stawka wiązałaby każdorazowego użytkownika wieczystego. W toku postępowania o zapłatę zaległej opłaty Sąd nie mógłby w żadnym razie badać zasadności wypowiedzenia dokonanej przez właściciela nieruchomości. Jak już wspomniano we wstępnej części rozważań, tryb wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego został całościowo uregulowany w przepisach ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Zgodnie z art. 78 ust. 2 cyt. ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Również orzeczenie Kolegium jest zaskarżalne, a w wniesieniu sprzeciwu przez jedną ze stron wobec tego orzeczenia powoduje przekazanie sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Jeżeli jednak użytkownik wieczysty nie zakwestionuje wysokości opłaty we wskazanym trybie, to jest ona wiążąca, a użytkownik wieczysty nie może w procesie o zapłatę kwestionować zasadności dokonanej aktualizacji. Pozbawiona znaczenia jest również okoliczność zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej spółki po dacie aktualizacji, gdyż obowiązek zapłaty opłaty rocznej (w aktualnie obowiązującej wysokości) przechodzi z mocy samego prawa na nabywcę tego prawa. Nie istnieje żaden przepis prawny, który nakładałby na właściciela nieruchomości obowiązek dokonywania ponownej aktualizacji opłaty w przypadku zmiany użytkownika wieczystego. Co więcej, nie istnieje także żadna podstawa prawna, która nakazywałaby zawiadamiać każdorazowego użytkownika wieczystego o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jaką winien on uiszczać. Obowiązek ustalenia stanu prawnego nieruchomości, której dotyczy użytkowanie wieczyste, w tym wysokości należnych właścicielowi opłat, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Strona powodowa wygrała sprawę w 35,75 % (35.712,83 zł / 99.877,49 zł), ponosząc koszty wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 3.600 zł. Przysługuje jej zatem roszczenie o zwrot kosztów w wysokości 1.287 zł. Natomiast strona pozwana odpowiednio wygrała sprawę w 64,25 %, ponosząc koszty w wysokości 3.617 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, co po przemnożeniu daje kwotę 2.323,92 zł. Po wzajemnej kompensacie daje

to ostatecznie kwotę 1.036,92 zł (2.323,92 zł – 1.287 zł), którą zasądzono na rzecz strony pozwanej w punkcie III. sentencji wyroku.

W punkcie IV. nakazano stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu część opłaty od pozwu – wyznaczoną wynikiem sprawy – od której strona powodowa była w niniejszym postępowaniu zwolniona, w części, w jakiej przegrała proces tj. kwotę 1.785,35 zł (35,75 % z 4.994 zł).