

Sygn. akt I C 1265/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Zamojski

Protokolant: Michalina Zimoń

po rozpoznaniu w dniu 08 grudnia 2015 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy

z powództwa **Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G.**

przeciwko **M. K.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 66.742,35 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści dwa złote 35/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 16.689,96 zł (szesnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 96/100) od dnia 01 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;

- 16.684,13 zł (szesnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery złote 13/100) od dnia 01 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;

- 16.684,13 zł (szesnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery złote 13/100) od dnia 01 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;

- 16.684,13 zł (szesnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery złote 13/100) od dnia 01 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 3.338 zł (trzy tysiące trzysta trzydzieści osiem złotych) tytułem opłaty od pozwu, od której uiszczenia powód był ustawowo zwolniony.

SSR Łukasz Zamojski

Sygn. akt I C 1265/15

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. złożył pozew przeciwko M. K. o zapłatę kwoty 66.742,35 zł tytułem należnej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu domagając się również zasądzenia odsetek ustawowych oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29.03.2006 r. pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością powoda. Pozwany zobowiązany był do regulowania opłat rocznych do dnia 31 marca każdego roku z góry.

Pismem z dnia 23 listopada 2010 r. powód wypowiedział dotychczas obowiązującą wysokość opłaty rocznej, która wynosiła do dnia 31 marca 2010 r. 774,17 zł proponując nową wysokość w kwocie 17.464,13 zł. Pozwany odwołał się od w/w decyzji, jednakże orzeczeniem z dnia 7 września 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wniosek pozwanego. Następnie pozwany złożył sprzeciw od orzeczenia SKO do tutejszego Sądu. Pozwany nie uzupełnił jednak braków pozwu, w związku z czym Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 13 lutego 2012 r. odrzucił ten pozew, a następnie postanowieniem z dnia 2 grudnia 2014 r. oddalił wniosek o przywrócenie terminu do złożenia zażalenia i odrzucił zażalenie. Postanowieniem z dnia 3 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił zażalenie powoda.

Pozwany od wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wnosił ją w dotychczasowej wysokości, zatem powód pozewm dochodzi zapłaty za rok 2011 opłaty w kwocie 16.689,96 zł i za lata 2012-2014 po 16.684,13 zł za każdy rok wraz z odsetkami ustawowymi.

Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Gliwicach wydał w sprawie I Nc 1265/15 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniając żądanie powoda w całości.

Pozwany złożył skuteczny sprzeciw od w/w nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że operat szacunkowy, na podstawie którego dokonano aktualizacji wysokości opłaty rocznej był wadliwy o czym świadczy fakt, że wobec jego autorki wszczęto postępowanie dyscyplinarne w związku z szeregiem błędów jakie popełniła podczas jego sporządzania.

Nadto pozwany zakwestionował termin naliczania odsetek, albowiem zgodnie z pismem powoda, w jego ocenie, termin wymagalności roszczenia został przedłużony do dnia 31 stycznia 2015r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 29 marca 2006 r. M. K. nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu działki będącej własnością Skarbu Państwa o numerze 238, o łącznej powierzchni 4869m², położonej przy ul. (...) w G.. Opłata roczna z tytułu użytkowania wiecznego do dnia 31 marca 2010 r. wynosiła 774,17 zł.

Pismem z dnia 23.11.2010 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział pozwanemu wysokość dotychczasowej opłaty rocznej ustalając jej wysokość na 17.464,13 zł począwszy od dnia 01 stycznia 2011r.

Pozwany odwołując się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. zakwestionował zaktualizowaną opłatę roczną, podnosząc, że opłata w tej wysokości jest nieuzasadniona, wnosząc jednocześnie zastrzeżenia do metody dokonania wyceny nieruchomości gruntowej oraz zgodności wyceny z prawem.

Decyzją z dnia 07 września 2011r. SKO w K. oddaliło wniosek pozwanego.

Pozwany od przedmiotowego orzeczenia złożył sprzeciw do Sądu Rejonowego w Gliwicach w sprawie zarejestrowanej pod sygn. I C 1410/11. Z uwagi na nieprawidłowe określenie strony pozwanej jego pozew został odrzucony postanowieniem z dnia 13 lutego 2012 r.

Dnia 28 października 2014 r. pozwany złożył zażalenie na postanowienie z dnia 13 lutego 2012r. wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do jego złożenia. Postanowieniem dnia 02 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia zażalenia - odrzucając jednocześnie zażalenie.

Dnia 15 grudnia 2014 r. pozwany zaskarżył postanowienie z dnia 02 grudnia 2014 r. Postanowieniem z dnia 03 marca 2015 r. Sąd Okręgowy oddalił zażalenie pozwanego.

Nie toczyło się postępowanie z wniosku pozwanego o obniżenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów.

Wezwaniem z dnia 03 października 2014 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie doręczono pozwanemu dnia 21 października 2014r.

/dowody: wypis aktu notarialnego – umowy sprzedaży k. 11-13v, wypowiedzenie k. 14-14v, wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15-15v, orzeczenia k. 16-17v, dokumenty z akt I C 1410/11, a to: postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 13 lutego 2012 roku k. 7-8, postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 02 grudnia 2014 roku k. 48-49 oraz postanowienie Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 03 marca 2015 roku wraz z uzasadnieniem k. 68-71 III Cz 13/15/

Powyższy stan faktyczny, Sąd w części ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, w pozostałym zakresie na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, jak również dokumentów znajdujących się w załączonych do sprawy aktach. Żadna ze stron postępowania nie kwestionowała autentyczności i rzetelności załączonych do akt dokumentów. Sąd również nie znalazł do tego podstaw, dlatego też czyniąc ustalenia oparł się na nich.

Na rozprawie w dniu 08 grudnia 2015r. Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność oszacowania wartości nieruchomości i wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, albowiem wniosek ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy, co zostanie szerzej omówione poniżej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszym postępowaniu powód domagał się zapłaty z tytułu zaległych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

W myśl przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 782, zwaną dalej skrótowo u.g.n.), opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, wysokość której jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n.).

Na mocy art. 78 ust. 1 zd. 1 u.g.n. 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 (...) wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Zgodnie z treścią art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Wskazane wyżej przepisy prawa normują obligatoryjny etap postępowania administracyjnego jaki należy wdrożyć w razie uznania, że ustalona w nowej wysokości opłata roczna z tytułu użytkowania jest nieprawidłowa.

Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie pozwany takie postępowanie wszczął, jednak finalnie nie odniosło ono zamierzonego przez niego skutku bowiem na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w

Gliwicach z dnia 3 marca 2015 r. (III Cz 13/15) o odrzuceniu zażalenia wypowiedzenie z dnia 23 listopada 2010 r. oraz nowa stawka opłaty rocznej stały się wiążące dla stron postępowania.

Od tego czasu pozwany nie podjął innych kroków, aby wszcząć postępowanie administracyjne pozwalające na ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości innej niż określona decyzją z dnia 21 listopada 2010 r. Wymaga w tym miejscu podkreślenia, że skoro przedmiotem niniejszego postępowania było żądanie zapłaty prawidłowo ustalonych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, to na etapie postępowania sądowego o zapłatę niedopuszczalne jest ustalanie wysokości opłaty rocznej. W świetle regulacji zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest oczywiste, że w sytuacji, gdy wieczysty użytkownik nie zgadza się z wysokością stosowanej stawki procentowej, powinien wykorzystać przysługującą mu drogę postępowania w trybie przewidzianym w przepisach art. 78-81 u.g.n. (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 kwietnia 2013 r., I ACA 1212/12).

Reasumując tą część rozważań należy podkreślić, że w sprawie o zapłatę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste toczącej się z powództwa Skarbu Państwa, po uprzednim prawidłowym ukształtowaniu nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie jest więc dopuszczalne kwestionowanie treści operatu szacunkowego, który stanowił podstawę określenia wysokości nowej opłaty w postępowaniu przed organami administracyjnymi.

W związku z tym bezzasadny był wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wysokości opłaty rocznej oraz zarzuty do prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby wcześniejszego postępowania toczącego się przed organami administracyjnymi.

W myśl art. 71 ust. 4 u.g.n. pozwany z tytułu nabytego prawa użytkowania wieczystego zobowiązany jest do ponoszenia opłaty rocznej w terminie do dnia 31 marca każdego roku z dołu. Okres użytkowania nie był w trakcie postępowania kwestionowany przez stronę pozwaną. Zatem skoro pozwany w latach 2011-2014 wnosił opłaty w dotychczasowej kwocie tj. po 774,17 zł winien nadpłacić powodowi za rok 2011 kwotę 16.689,96 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 kwietnia 2011 r., za rok 2012 kwotę 16.684,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 kwietnia 2012 r., za rok 2013 kwotę 16.684,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 kwietnia 2013 r. natomiast za rok 2014 kwotę 16.684,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty co łącznie daje kwotę 66.742,35 zł.

Również podnoszony przez pozwanego zarzut dotyczący błędnego naliczania odsetek ze względu na oznaczenie przez powoda innego terminu wymagalności okazał się nietrafny.

Treść pisma Urzędu Miejskiego w G. z dnia 7 stycznia 2015 r. (k. 59) nie świadczy wcale o przesunięciu terminu wymagalności roszczenia powoda, tylko wskazuje, że powód na pewien okres tj. do dnia 30 stycznia 2015 r. zobowiązał się wstrzymać z dokonaniem czynności windykacyjnych wobec pozwanego. Wymagalność roszczenia z tytułu zapłaty opłaty rocznej od użytkowania wieczystego została określona wprost w treści art. 71 ust. 4 u.g.n.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako przegrywającego postępowanie. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 3600 zł. Nadto zgodnie z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd obciążył pozwanego kosztami opłaty sądowej w kwocie 3338 zł, od uiszczenia której powód był ustawowo zwolniony.

SSR Łukasz Zamojski