

Sygnatura akt I C 2078/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 28-03-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Siwek

Protokolant: Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 28-03-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko Z. W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Z. W. na rzecz strony powodowej Gminy J. kwotę 16.856,06 zł (szesnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych i sześć groszy) z ustawowymi odsetkami:

– od kwoty 7.220,23 złotych od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,

– od kwoty 9.635,83 złotych od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.244 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 sierpnia 2012 r. Gmina J. domagała się zasądzenia od Z. W. kwoty 16.861,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia:

- 01 kwietnia 2011 r. od kwoty 7.220,23 zł do dnia zapłaty;

- 01 kwietnia 2012 r. od kwoty 9.635,83 zł do dnia zapłaty;

- wniesienia pozwu od kwoty 5,65 zł do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż pozwana na mocy zawartej w formie aktu notarialnego umowy nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w J. przy ul. (...).

Z tytułu wieczystego użytkowania pozwana została zobowiązana do zapłaty na rzecz strony powodowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, której termin płatności określono do 31 marca każdego kolejno następującego po sobie roku, za dany rok z góry. Wysokość opłaty określono na kwotę 9.635,83 zł.

Pozwana zalega z zapłatą należności za lata 2011 – 2012 w łącznej kwocie 16.856,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Wystosowane w tej sprawie wezwanie do zapłaty okazało się bezskuteczne, albowiem należność ta w całości pozostaje niuregulowana.

Jak wskazała strona powodowa, domaga się zasądzenia na swoją rzecz także kwoty 5,65 zł tytułem poniesionych kosztów związanych z wysłaniem wezwania do zapłaty. Wysokość tej kwoty wynika z cennika usług pocztowych za doręczenie listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, w sprawie o sygn. akt I Nc 3528/12, uwzględnił powództwo w całości.

Od powyższego orzeczenia sprzeciw złożyła Z. W., która wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana zarzuciła, iż z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów, w szczególności umowy użytkowania wieczystego gruntu z dnia 30 maja 2006 r., wynika że pozwana zobowiązana jest do zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 1.980 zł plus podatek VAT.

Skoro zatem strona powodowa w treści pozwu twierdzi, iż opłata za użytkowanie wieczyste wynosi odpowiednio 7.220,23 zł za 2011 r. oraz 9.635,83 zł za 2012 r., winna tą okoliczność udowodnić, czego jednak nie czyni. Dowodu na wysokość opłaty rocznej w w/w wysokości nie mogą zastąpić wezwania do zapłaty należności. Poza tym z treści pozwu nie wynika w ogóle z czego wynika wysokość dochodzonej przez stronę powodową opłaty w kwocie 7.220,23 zł.

Całkowicie niezasadne jest również obciążanie pozwanej kwotą 5,65 zł tytułem poniesionych kosztów wezwania do zapłaty. Strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, iż powyższy wydatek poniosła i że był on niezbędny do poniesienia w niniejszym postępowaniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 maja 2006 r. Z. W. nabyła od Gminy J. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w J. przy ul. (...).

Pierwotnie opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego miały wynosić 1.980 zł plus podatek VAT, płatne do dnia 31 marca każdego roku, począwszy od 2007 r.

(Dowód: - akt notarialny z dnia 30.05.2006 r., Rep. A nr 3425/2006, k. 9 – 11)

Od dnia 01 stycznia 2011 r. Z. W. winna tytułem użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) uiszczać opłaty roczne w wysokości 9.635,83 zł.

(Dowód: - pismo z dnia 22.05.2012 r. k. 8

- pismo z dnia 20.08.2010 r. k. 30 – 31

- orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. z dnia 28.12.2010 r. k. 32 – 34

- pismo z dnia 07.03.2012 r. k. 36)

Z. W. zalega Gminie J. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste kwoty 7.220,23 zł za rok 2011 oraz 9.635,83 zł za rok 2012.

(Dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 28.06.2012 r. k. 6

- specyfikacja płatności k. 7)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą - za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Na mocy art. 72 ust. 1 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Jak stanowi art. 77 ust. 1 i 3 ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, 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.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 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. 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.

Na mocy art. 79 ust. 4, 5 i 8 ustawy w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. To samo dotyczy jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Jak stanowi art. 80 ust. 1 ustawy 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.

Biorąc te przepisy pod uwagę należało wskazać, iż bezsporne pomiędzy stronami było, że w dniu 30 maja 2006 r. Z. W. nabyła od Gminy J. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w J. przy ul. (...).

Z zawartej umowy (§ 6) wynikało, że opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego miały wynosić 1.980 zł plus VAT.

Równocześnie w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa przedłożyła pismo z dnia 20 sierpnia 2010 r. z którego wynikało, że dotychczasowa stawka opłaty rocznej została wypowiedziana i zaoferowano pozwanej nową stawkę opłaty w wysokości 9.635,83 zł, od dnia 01 stycznia 2011 r.

Jak wynikało z przedłożonego również orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. z dnia 28 grudnia 2010 r. wniosek Z. W. o uznanie wypowiedzenia z dnia 20 sierpnia 2010 r. za nieuzasadnione, został oddalony.

I wprawdzie pozwana wniosła sprzeciw od tego orzeczenia (na skutek czego straciło ono moc – art. 80 ust. 3 ustawy), to jednak ostatecznie pozew w tym przedmiocie został zwrócony w dniu 27 czerwca 2011 r. – pismo Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 07 marca 2012 r.

W konsekwencji na skutek zakończenia procedury odwoławczej zaczęła obowiązywać Z. W. nowa stawka opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w kwocie zaproponowanej w piśmie z dnia 20 sierpnia 2010 r., tj. 9.635,83 zł.

Przy czym z regulacji zawartych w art. 79 ust. 5 i 8 ustawy, odpowiednio zastosowanych w sprawie, wynikało że nowa stawka obowiązuje od 01 stycznia 2011 r.

Tym samym trzeba było uznać, iż strona powodowa mogła domagać się od pozwanej uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 2011 r. w wysokości 7.220,23 zł oraz za 2012 r. w wysokości 9.635,83 zł.

A ponieważ Z. W. nie wykazała, iż te kwoty zapłaciła, w tym zakresie powództwo należało uznać za zasadne.

W tym miejscu trzeba było wskazać, iż niezasadny był wniosek pozwanej o oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej zawartych w odpowiedzi na sprzeciw, jako spóźnionych.

Trudno było bowiem wymagać od strony powodowej, aby już na etapie sporządzania pozwu przewidywała wszelkie możliwe zarzuty pozwanej i w związku z tym dołączyła do tego pozwu wszystkie dowody jakie posiadała w sprawie.

Natomiast racjonalnym było, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Z. W. wyrażonym w sprzeciwie od nakazu zapłaty, przedłożenie dowodów mających zanegować twierdzenia i zarzuty pozwanej.

Zresztą złożenie odpowiedzi na sprzeciw nastąpiło na wyraźne zarządzenie Przewodniczącego z dnia 28 grudnia 2012 r. Co oznaczało, że dołączone do tego pisma dowody w żadnym przypadku nie można było uznać za spóźnione.

I dlatego zasądzono od Z. W. na rzecz Gminy J. kwotę 16.856,06 zł.

Natomiast Sąd Rejonowy nie uwzględnił żądania strony powodowej zasądzenia kwoty 5,65 zł tytułem kosztów doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty.

Z żadnego dowodu bowiem nie wynikała ta kwota. Ponadto nie można było przeoczyć, że zwrotne potwierdzenie odbioru dołączone do akt sprawy wskazuje, że doręczenia dokonano przez służbę doręczeniową strony powodowej. Tym samym odwoływanie się do cennika usług pocztowych, nie mogło odnieść skutku.

O odsetkach tutejszy Sąd orzekł stosownie do treści art. 481 § 1 i 2 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe.

W niniejszej sprawie odsetki zostały zasądzone po upływie terminu wynikającego z art. 71 ust. 4 ustawy.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata lub radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata lub radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie na koszty te w przypadku strony powodowej złożyła się opłata sądowa 844 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.)).