Sygn. akt V GC 655/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR J. Dams

Protokolant: S. Poborczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 r. w Dzierżoniowie na rozprawie sprawy

z powództwa :

(...) sp. z o. o. w D.

przeciwko:

T. K.

o zapłatę 414,29 zł

I. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 414,29 zł (czterysta czternaście złotych dwadzieścia dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi do dnia zapłaty:

- od kwoty 85,35 zł od dnia 9 lipca 2014 r.

- od kwoty 243,50 zł od dnia 15 kwietnia 2015 r.

- od kwoty 85,44 zł od dnia 3 sierpnia 2015 r.

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę zł 90 zł tytułem zaworu kosztów procesu.

Sygnatura akt: V GC 655/15

UZASADNIENIE

(...) spółka z o.o. w D. pozwem z dnia 2 września 2015r. domagała się od T. K., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Usługi i Handel (...) z/s w D., zapłaty kwoty 414,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 85,35 zł od dnia 9 lipca 2014r., od kwoty 243,50 zł od dnia 15 kwietnia 2015r. i od kwoty 85,44 zł od dnia 3 sierpnia 2015r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. Uzasadniając roszczenie strona powodowa podała, że jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowej położonej w D. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) (poprzednio(...)), przez którą przebiega droga dojazdowa. Na tej nieruchomości w 2010r. umownie ustanowiono na rzecz każdoczesnego właściciela, użytkownika wieczystego lub posiadacza działki gruntu nr (...) bezpłatną służebność gruntową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu. Jednocześnie nabywca działki nr (...) (pozwany) zobowiązał się uczestniczyć w ponoszeniu opłat z tytułu użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości dotyczących drogi dojazdowej, czyli nieruchomości objętej służebnością przejazdu i przechodu, co do 19 % ich wysokości. Strona powodowa, która nabyła prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) w dniu 23 grudnia 2013r., wystawia więc pozwanemu noty księgowe po upływie każdego kwartału tytułem proporcjonalnego udziału w w/w opłacie i podatku. Pozwany regulował należności na bieżąco, jednakże nie zapłacił za noty(...) na kwotę 85,35 zł, (...) na kwotę 243,50 zł oraz (...) na kwotę 85,44 zł. Wezwanie do dobrowolnej zapłaty pozostało bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew złożonej dnia 27 października 2015r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania. Wskazał, że nabywając nieruchomość (...) nie miał świadomości nadmiernych obciążeń związanych z ustalonym w umowie udziałem 19 %, w jakim miał partycypować w ponoszeniu opłaty za wieczyste użytkowanie i podatku od nieruchomości. Tak ustalony udział powoduje, że właściciele innych działek, korzystający z drogi koniecznej przebiegającej przez działkę (...), jak również sama strona powodowa, praktycznie nie ponoszą spornych opłat lub ponoszą je w części niższej niż odpowiednia z uwzględnieniem wzajemnego stosunku, w jakim faktycznie pozostają proporcje (powierzchnie) poszczególnych działek. Wywiódł również, że ustanowienie służebności gruntowej nie prowadzi do powstania stanu posiadania gruntu, a podatek od nieruchomości winni uiszczać właściciele, posiadacze bądź użytkownicy wieczyści gruntu. Zarzucił nadto, że strona powodowa uniemożliwia mu swobodne korzystanie z działki nr (...), w szczególności poprzez zastawianie przejazdu samochodem, workami wypełnionymi kostką brukową, czy też posadowienie muru na granicy działek (...). Na zakończenie wskazał, że strona powodowa nie wyjaśnia, w jaki sposób wyliczyła wysokość rzekomego zobowiązania pozwanego, uniemożliwiając mu w ten sposób zajęcie rzeczowego stanowiska co do zastosowanego przez nią wyliczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Handlowo – Produkcyjna Spółdzielnia Pracy (...) w D. była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych w D. przy ul. (...), oznaczonych m.in. numerami ewidencyjnymi (...) (w udziale (...)) i (...).

Działka nr (...) o powierzchni 256 m^2 wraz z posadowionym na niej budynkiem magazynowym, stanowiącym odrębną nieruchomość, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 grudnia 2010r. została nabyta przez T. K. celem wykorzystywania jej w związku z prowadzoną przez pozwanego działalnością gospodarczą Usługi i Handel (...) z/s w D.. Jednocześnie w umowie sprzedaży ustanowiono na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu nr (...) o powierzchni 738 m^2 pasmem szerokości 3 m. W związku z powyższym pozwany zobowiązał się umownie do uczestniczenia w kosztach poniesionych przez Handlowo – Produkcyjną Spółdzielnię Pracy (...) w wysokości 19 % z indeksacją GUS związanych z remontem i eksploatacją drogi dojazdowej (działka gruntu nr (...) o powierzchni 738 m^2), jak również dokonywania opłat związanych z wieczystym użytkowaniem drogi i budowli oraz podatkiem od nieruchomości, stanowiącej drogę dojazdową i budowlaną (§ 7 umowy).

(Dowód: - akt notarialny Rep. A nr (...) z 29.12.2010r., k. 9-12;

- treść KW nr (...), k.39-41;

- treść KW nr (...), k.43-48)

W dniu 23 grudnia 2013r. Handlowo – Produkcyjna Spółdzielnia Pracy (...) w D. sprzedała spółce z o.o. (...) z/s w D. m.in. udział wynoszący (...) w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) o powierzchni 0,0738 ha, zabudowanej drogą asfaltowo - betonową. Jednocześnie sprzedawca oświadczył kupującemu, że użytkownicy wieczyści działki nr (...) zobowiązali się uczestniczyć w kosztach poniesionych przez Handlowo – Produkcyjną Spółdzielnię Pracy (...) w wysokości 19 % z indeksacją GUS związanych z remontem i eksploatacją drogi dojazdowej (działka gruntu nr (...)), jak również do dokonywania opłat związanych z wieczystym użytkowaniem drogi i budowli oraz podatkiem od nieruchomości, stanowiącej drogę dojazdową i budowlaną. Nadto oświadczył, że m.in. działka nr (...) stanowi drogę wewnętrzną dla kompleksu złożonego z działek nr (...) (§ 1 ust. 3 umowy).

(Dowód: - akt notarialny Rep. A nr (...) z 23.12.2013r., k.4-8;

- treść KW nr (...), k.43-48;

- wyrys z mapy ewidencyjnej, k.61)

Pozwany faktycznie partycypował w kosztach obciążających Handlowo – Produkcyjną Spółdzielnię Pracy (...) z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie i podatku od nieruchomości, związanych z działką gruntu nr (...), w części wynoszącej 19 % ich wysokości. Po 23 grudnia 2013r. noty obciążeniowe z tego tytułu zaczęła wystawiać kwartalnie strona powodowa i pozwany początkowo regulował wynikające z nich należności na jej rzecz.

(Dowód: - okoliczności bezsporne;

- zeznania świadka A. R., 88v.;

- przesłuchanie pozwanego T. K., k.89)

W dniu 30 czerwca 2014r. strona powodowa wystawiła pozwanemu notę księgową nr (...) na kwotę 85,35 zł, z czego 31,20 zł stanowił podatek od gruntu, a 54,15 zł podatek od nieruchomości – obydwa za drugi kwartał 2014r. Notę pozwany otrzymał w dniu 1 lipca 2014r.

W dniu 2 kwietnia 2015r. strona powodowa wystawiła pozwanemu notę księgową nr (...) na kwotę 243,50 zł, z czego 31,29 zł stanowiło podatek od gruntu (za pierwszy kwartał 2015r.), 54,15 zł podatek od nieruchomości (za pierwszy kwartał 2015r.), a 158,06 zł opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu (za rok 2015). Pozwany otrzymał notę ok. 2 kwietnia 2015r.

W dniu 21 lipca 2015r. strona powodowa wystawiła pozwanemu notę księgową nr (...) na kwotę 85,44 zł, z czego 31,29 zł stanowił podatek od gruntu, a 54,15 zł podatek od nieruchomości – obydwa za drugi kwartał 2015r. Pozwany otrzymał notę ok. 21 lipca 2015r.

W/w należności stanowią 19 % opłaty za wieczyste użytkowanie oraz podatku od nieruchomości (od powierzchni gruntów i od budowli), liczonych dla całej działki (...) według stawek wynikających z uchwały Rady Miejskiej D..

Pozwany nie uregulował w/w należności na rzecz strony powodowej.

(Dowód: - nota księgowa nr (...) z dowodem doręczenia, k. 13 akt;

- nota księgowa nr (...) z dowodem wysłania, k. 14-15 akt;

- nota księgowa nr (...) z dowodem wysłania, k. 16-17 akt;

- zawiadomienie o wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu za rok 2015,

k.69;

- deklaracja na podatek od nieruchomości za rok 2014, k.72-73;

- deklaracja na podatek od nieruchomości za rok 2015, k.70-71;

- zestawienie kwotowo-procentowe za lata 2014-2015, k.74-75;

- zeznania świadka A. R., 88-89)

Pozwany domagał się od strony powodowej, by ta zweryfikowała stopień obciążenia opłatami z tytułu podatku od nieruchomości i opłatami za wieczyste użytkowanie właścicieli poszczególnych nieruchomości korzystających z drogi koniecznej na działce nr (...), gdyż uważał je za niesprawiedliwie rozdzielone. W odpowiedzi strona powodowa zasugerowała samodzielne przeprowadzenie przez pozwanego negocjacji z pozostałymi właścicielami i ugodzenie się w tym przedmiocie.

(Dowód: - przesłuchanie powoda T. K., k.;

- zeznania świadka A. R., 88v.-89;

- wyrys z mapy ewidencyjnej z dopiskami pozwanego, k.61;

- przesłuchanie pozwanego T. K., k.89)

Wiosną 2015r. strona powodowa zaczęła stawiać ogrodzenie przy granicy działek (...), jak również ustawiać worki z kostką brukową na działce (...). Strony popadły w konflikt na tym tle, gdyż ogrodzenie, choć nie uniemożliwiało pozwanemu dostępu do drogi publicznej, to jednak ograniczało możliwość parkowania i manewrowania pojazdami przy jego nieruchomości. Docelowo uniemożliwi mu ono również wjazd na dalszą część działki (...), leżącą poza jego nieruchomością, tj. część, z której nie musi on korzystać realizując swój dostęp do drogi publicznej.

(Dowód: - pismo peł. pozwanego z 13.03.2015r., k.49;

- pismo peł. pozwanego z 17.04.2015r., k.50;

- pismo strony powodowej z 28.04.2015r., k.59;

- zdjęcia na k.51-58;

- pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 25.09.2015r., k.60;

- wyrys z mapy ewidencyjnej z zaznaczonym ołówkiem miejscem przebiegu

ogrodzenia, k.61;

- zeznania świadka A. R., 88v.;

- przesłuchanie pozwanego T. K., k.89)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Bezsporne w sprawie było nabycie przez pozwanego prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), będącej nieruchomością władnącą w stosunku do obciążonej służebnością drogi koniecznej nieruchomości – działki gruntu nr (...), będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej. Bezspornym również było w istocie również to, że pozwanego obciąża z tego tytułu umowne zobowiązanie do partycypowania w stosunku 19 % w opłatach z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości związanych z utrzymaniem nieruchomości obciążonej, jak i w tym samym stosunku w kosztach remontu dróg i sieci kanalizacyjnej i wodnej. Pozwany jednak kwestionował ów obowiązek z tej przyczyny, że wynikający z umowy udział 19 % uważał za zawyżony w tym sensie, że znacznie przewyższa on wzajemny stosunek, w jakim faktycznie pozostają proporcje (powierzchnie) poszczególnych działek, których właściciele korzystają z drogi koniecznej ustanowionej na działce nr (...). Wywiódł dodatkowo, że ustanowienie służebności gruntowej nie prowadzi do powstania stanu posiadania gruntu, a podatek od nieruchomości winni uiszczać właściciele, posiadacze bądź użytkownicy wieczyści gruntu. Zarzucił nadto, że strona powodowa uniemożliwia mu swobodne korzystanie z działki nr (...), przy czym nie wyjaśnia ona, w jaki sposób wyliczyła wysokość dochodzonego roszczenia.

Rację miał pozwany wskazując, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele nieruchomości, jej posiadacze samoistni bądź użytkownicy wieczyści. Podmiot korzystający ze służebności gruntowej nie jest zobowiązany do ponoszenia tego podatku. Niemniej stanowiący przedmiot roszczenia obowiązek oparty jest na stosunku obligacyjnym powstałym z umowy i w tych kategoriach powinien być oceniany.

Jak wynika z § 7 umowy sprzedaży z dnia 29 grudnia 2010r., w związku z ustanowieniem na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) służebności drogi koniecznej na działce gruntu nr (...) (pas szerokości 3 m) pozwany zobowiązał się do uczestniczenia w wysokości 19 % z indeksacją GUS w kosztach związanych z remontem i eksploatacją drogi dojazdowej (działka gruntu nr (...) o powierzchni 738 m^2), jak również do dokonywania opłat związanych z wieczystym użytkowaniem drogi i budowli oraz podatkiem od nieruchomości, stanowiącej drogę dojazdową i budowlaną. Z zapisu tego w ocenie Sądu wynika, że zobowiązanie pozwanego obejmowało podatki i opłaty (19 % ich wysokości) liczone od całej powierzchni działki (738 m^2), pomimo że droga konieczna formalnie obejmowała pas szerokości 3 m i nieustaloną długość (do nieruchomości pozwanego ok. 100 m, jak wynikało z przesłuchania T. K.). Odnotować jednak należy, że w istocie cała działka (...) stanowi drogę wewnętrzną dla kompleksu nieruchomości (tak Akt notarialny z dnia 23 grudnia 2013r. w § 1 ust.3), przy czym ma ona w całości nawierzchnię asfaltową (tak pozwany w swoim przesłuchaniu, k.89v.) i jest wykorzystywana praktycznie wyłącznie jako droga. Obecnie jednak strona powodowa próbuje wygrodzić część działki (...), jednak już poza nieruchomością pozwanego, tak by owa część mogła służyć w istocie wyłącznie do użytku powódki i J. K. (właściciela bądź wieczystego użytkownika działki nr (...), k.61), co jednak nie uniemożliwia dostępu pozwanego do drogi publicznej. Okoliczność ta zrodziła konflikt między stronami, gdyż takie grodzenie utrudnia pozwanemu parkowanie pojazdów przy jego nieruchomości i manewrowanie nimi (wcześniej mógł on je parkować na wygradzanej obecnie działce). Drugą przyczyną konfliktu jest niesprawiedliwe w odczuciu pozwanego ustalenie stosunku, w jakim ma on partycypować w wysokości opłat i podatków. Zaszłości te legły u podstawy zakwestionowania przez pozwanego żądania pozwu.

Oceniając zarzut związany z utrudnianiem przez stronę powodową możliwości korzystania przez pozwanego z całej działki nr (...) stwierdzić należy, że zagadnienie to pozostaje bez wpływu na zasadność dochodzonego roszczenia. Po pierwsze bowiem istotą drogi koniecznej jest zapewnienie nieruchomości dostępu do drogi publicznej (art.145 § 1 k.c.), a taki dostęp dla nieruchomości pozwanego zostaje zachowany. Po wtóre przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (art.145 § 2 k.c.), a służebność gruntowa winna być tak wykonywana, by jak najmniej utrudniać korzystanie z nieruchomości obciążonej (art.288 k.c.). Jak wynika natomiast z okoliczności sprawy, korzystanie przez pozwanego z części działki (...) leżącej poza jego nieruchomością, pomimo że mieści się na niej droga wiodącą do nieruchomości powoda i J. K., nie jest niezbędne pozwanemu do korzystania z jego własnej nieruchomości. Po trzecie wreszcie i najważniejsze, jeżeli pozwany uważa, że strona powodowa uniemożliwia mu efektywne korzystanie z drogi koniecznej, to służy mu roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c. w zw. z art.145 § 1 k.c. w zw. z art.251 k.c. w zw. z art.285 § 1 k.c.) bądź o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności (art.291 k.c.). Tymczasem przedmiotem niniejszego procesu było jedynie wynikające z umowy zobowiązanie do ponoszenia przez pozwanego kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości obciążonej. Wyżej przedstawiona ocena legła u podstaw oddalenia przez Sąd wniosków dowodowych pozwanego dotyczących przeprowadzenia wizji lokalnej, jak również przesłuchania świadków P. G., D. W. i J. K..

Sąd nie uwzględnił również stanowiska pozwanego co do nieadekwatnego – w jego odczuciu – ustalenia udziału, w jakim ma on partycypować w dotyczących nieruchomości obciążonej opłacie od wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości (tu zarówno podatek od powierzchni gruntów, jak i od budowli, do których zalicza się także drogi jako obiekty liniowe – art.3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane; por. też wyrok NSA z 15.02.2005 r., OSK (...) oraz wyrok NSA z dnia 17.06.2010r., (...) 248/09). W szczególności podkreślić należy, że bez znaczenia są obecnie przyczyny, dla których pozwany zdecydował się na podpisanie umowy z dnia 29 października 2010r., skoro była/jest ona prawnie skuteczna i pozwany nigdy nie uchylił się od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia woli (art.82-88 k.c.). Również obecnie ewentualna zmiana postanowień tej umowy nie może nastąpić w drodze jednostronnych poczynań pozwanego, ale wyłącznie w drodze porozumienia zawartego ze wszystkimi zainteresowanymi osobami.

Na zakończenie wskazać należy, że w ocenie Sądu stronie powodowej udało się również udowodnić wysokość dochłodzonego roszczenia, co uczyniła przede wszystkim dokumentami załączonymi do pisma procesowego z dnia 26 listopada 2015r.

Wobec powyższego, na podstawie umów z dnia 29 grudnia 2010r. i 23 grudnia 2013r. oraz art.481 k.c. powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, o czym orzeczono w pkt I wyroku z dnia 18 stycznia 2016r.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. przyjmując, że strona powodowa wygrała niniejszy spór w całości. Pozwanego obciążono obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez stronę powodową, na które złożyło się wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 60 zł (§ 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz kwota 30 zł opłaty sądowej od pozwu.