

Sygn. akt VIII C 714/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Małgorzata Pluskota

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **M. M., D. M. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. M. i D. M. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 57 544,91 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote i dziewięćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 16 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 6 478 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 grudnia 2013 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych D. M. (2) i D. M. (1) solidarnie kwoty 57.544,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż pozwani na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 stycznia 2005 r. nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb S.. W związku z tym obowiązani są do uiszczania opłat rocznym z tytułu użytkowania wieczystego. Opłata ta początkowo wynosiła 2.826,46 zł, a po jej wypowiedzeniu dokonany 6 października 2008 r., od dnia 1 stycznia 2009 r. wynosi 24.893,58 zł. Wskazała, iż pozwani nie uścili opłat za lata 2012 r. i 2013, a kierowane do nich wezwania do zapłaty okazały się bezskuteczne. Na kwotę żadaną pozwem składają się kwota 49.787,16 zł stanowiąca sumę opłat rocznych za rok 2012 i 2013 oraz kwota 7.757,75 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie powyższej kwoty naliczonych od dat wymagalności poszczególnych opłat do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu.

W dniu 10 stycznia 2014 r. w niniejszej sprawie wydany został nakaz zapłaty, od którego pozwani wnieśli skutecznie sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości.

W sprzeciwie zarzucili, iż pełnomocnik strony powodowej nie został należycie umocowany, albowiem pełnomocnictwo nie zostało podpisane przez Prezydenta W., tylko przez Sekretarza Gminy, a brak ten nie może być konwalidowany. Ponadto podnieśli, iż nie zgadzają się z nową wysokością opłaty rocznej, ponieważ jest ona za wysoka, gdyż przyjęta za podstawę do jej wyliczenia wartość nieruchomości jest zawyżona i odbiega od rzeczywistej wartości rynkowej.

Wskazali, iż operat szacunkowy został sporządzony w czasie hossy na rynku nieruchomości, a w ostatnich miesiącach ceny nieruchomości spadły.

W dniu 16 czerwca 2014 r. pełnomocnik strony powodowej przedłożył pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta W., w którym Prezydent W. zatwierdził wszystkie dokonane dotychczas przez pełnomocnika czynności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 27 stycznia 2005 r. pozwani M. M. i D. K. zawarli z J. K. i S. A. umowę sprzedaży. Na jej podstawie pozwani nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę numer (...), położonej we W. przy ul. (...) wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Dowód:

- Akt notarialny rep. A nr (...) k. 3-7.

Pismem z dnia 6 października 2008 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...), oznaczonego w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), obręb S.. Jednocześnie zaoferowała opłatę w wysokości 24.893,58 zł oraz poinformowała pozwanych, iż w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia mogą złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, albo jest uzasadnione w innej wysokości.

Dowód:

- Pismo z dnia 6 października 2008 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k.8-11.

Pismami z dnia 2 października 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 26.533,83 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste oraz odsetek ustawowych naliczonych do dnia 2 października 2012 r.

Dowód:

- Wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru k. 12-15.

Pismami z dnia 3 czerwca 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 29.670,35 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste oraz odsetek ustawowych naliczonych do dnia 3 czerwca 2013 r.

Dowód:

- Wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru k. 16-19.

Sąd zważył co następuje

Powództwo okazało się zasadne, w związku z czym zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 49.787,16 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste oraz kwoty 7.757,75 zł tytułem skapitalizowanych odsetek.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa, podnosząc, iż opłata za użytkowanie wieczyste jest za wysoka, gdyż została ustalona na podstawie zawyżonej wyceny nieruchomości.

Roszczenie strony powodowej znajduje podstawę w art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną oraz w art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie

zaś do ust. 4 tego artykułu opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż powodowie są użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości, poza sporem pozostawała także okoliczność, iż opłata za użytkowanie wieczyste począwszy od roku 2009 r. została ustalona na kwotę 24.893,58 zł. Z tego względu Sąd za zasadne uznał żądanie strony powodowej i zasądził na jej rzecz kwotę 49.787,16 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2012 r. i rok 2013 r. Wskazane okoliczności jednoznacznie prowadzą bowiem do przekonania, iż pozwani są zobowiązani względem strony powodowej do zapłaty kwoty żądanej pozwem, pozwani zaś nie przedstawili żadnego dowodu, z którego wynikałoby, iż świadczenie to zostało przez nich spełnione, nie wysuwali nawet takich twierdzeń.

W konsekwencji Sąd za zasadne uznał także żądanie pozwu w zakresie skapitalizowanych odsetek naliczonych od kwoty 24.893,58 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu oraz od tej samej kwoty od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu. Skoro bowiem opłatę za użytkowanie uiszcza się do dnia 31 marca danego roku, to odpowiednio od dnia 1 kwietnia 2012 r. i 1 kwietnia 2013 r. pozwani pozostali w opóźnieniu z zapłatą wskazanych kwot, zatem strona powodowa uprawniona była do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

Orzeczenie w kwestii odsetek znajduje podstawę w art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia jego wniesienia, tj. od dnia 16 grudnia 2013 r., mając na uwadze, iż odsetki za okres od dnia terminu płatności opłat za użytkowanie wieczyste do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu zostały przez stronę powodową skapitalizowane i zasądzone wraz z należnością główną.

W tym miejscu wskazać należy, iż nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty podnoszone przez pozwanych, którzy wskazywali, iż opłata za użytkowanie wieczyste jest za wysoka. Okoliczność czy opłata ta jest adekwatna do wartości przedmiotowej nieruchomości nie ma bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dla oceny zasadności powództwa ma tylko fakt, iż opłata została ustalona w określonej w pozwie wysokości. Jeżeli pozwani nie zgadzali się z jej wysokością powinni byli w terminie 30 dni od doręczenia wypowiedzenia złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W przypadku zaś jej niezgodności z wartością nieruchomości w późniejszym okresie użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem o aktualizację opłaty rocznej (art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Pozwani nie dążyli do aktualizacji ustalonej opłaty rocznej, brak jest zatem podstaw do kwestionowania jej wysokości w niniejszym postępowaniu.

Sąd nie podzielił również zarzutów pozwanych, którzy podnosili, iż pełnomocnik strony powodowej jest nienależycie umocowany, a brak w tym zakresie nie może być konwalidowany. W istocie w orzecznictwie wskazuje się, że powierzając reprezentowanie gminy radcy prawnemu w sporze przed sądem, organ wykonawczy gminy (wójt, burmistrz, prezydent miasta) powinien podpisać mu pełnomocnictwo. Nie może wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w tej czynności zastąpić sekretarz, nawet powołujący się na upoważnienie tego organu (wyrok SN z dnia 9 lipca 2009 r., III CZP 19/09, Wspólnota (...)). Jednakże wskazać należy, iż pełnomocnik strony powodowej po podniesieniu wskazanego zarzutu przedłożył pełnomocnictwo procesowe udzielone mu przez Prezydenta W., w którym Prezydent W. zatwierdził dokonane dotychczas czynności. Stwierdzić zatem należy, iż brak w umocowaniu pełnomocnika został konwalidowany, a podjęte przez niego czynności wywarły skutek względem strony powodowej, gdyż zostały przez nią potwierdzone (art. 97 § 2 k.p.c.). Sąd aprobuje w pełni dominujący w orzecznictwie pogląd uznający za dopuszczalne i prawnie skuteczne następcze potwierdzenie czynności procesowych dokonanych bez umocowania, jeżeli osoba działająca bez umocowania może być pełnomocnikiem (por. postanowienie SN z dnia 29 września 1998 r., II CKN 529/98, niepubl.; wyrok SN z dnia 10 sierpnia 2000 r., IV CKN 1137/00, niepubl.; wyrok SN z dnia 3 sierpnia 2000

r., II UKN 666/99, OSNAPiUS 2002, nr 4, poz. 95; postanowienie SN z dnia 17 maja 2002 r., I CZ 31/02, niepubl.). Wskazać przy tym należy, iż stanowisko przeciwne wyrażane było jedynie w odniesieniu do osób nie mogących być pełnomocnikiem (wyrok SN z dnia 8 maja 2007 r., II PK 297/06, wyrok SN z dnia 28 lipca 2004 r., III CZP 32/04).

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwani przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich na rzecz strony powodowej kwotę 6.478 zł, na którą składają się kwota 2.878 złotych tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.