

Sygn. akt XV C 740/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Weronika Klawonn

Protokolant : st.Milena Gołaś

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2017 r. na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

1. zasada od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki Gminy (...) kwotę 130563 zł. (sto trzydzieści tysięcy pięćset sześćdziesiąt trzy złote) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 22248 zł. 27 gr. (dwadzieścia dwa tysiące dwieście czterdzieści osiem złotych dwadzieścia siedem groszy) od 1 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 108314 zł. 25 gr. (sto osiem tysięcy trzysta czternaście złotych dwadzieścia pięć groszy) od 11 lutego 2014r. do dnia zapłaty,

2. zasada od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki Gminy (...) 13729 zł (trzydzieści tysięcy siedemset dwadzieścia dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Gmina (...) wniosła pozew w postępowaniu upominawczym, w którym domagała się wydania przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nakazu zapłaty i zobowiązania jej do zapłaty powódce w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty:

- kwoty 22.248,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,

- kwoty 108.314,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność powódki, położonej w S. przy ul. (...). Prawo użytkowania wieczystego ma charakter odpłaty. Opłata roczna dla nieruchomości o powierzchni 5.033 m² wynosiła 54.809,37 zł. Prezydent powodowej gminy w piśmie z dnia 7 grudnia 2010 roku wypowiedział wysokość opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w kwocie 168.806,82 zł. Pozwana bezskutecznie kwestionowała ustaloną opłatę przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. Ustalono, że opłata jest należna począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku.

Przedmiotowa działka nr (...) została podzielona na trzy działki. Działki zostały zbyte na rzecz osób trzecich. Ostatecznie w użytkowaniu wieczystym pozwanej pozostała nieruchomość o powierzchni 2043 m². Wysokość opłaty

rocznej została obliczona z uwzględnieniem zmniejszonej powierzchni nieruchomości. W roku 2011 opłata wyniosła 55.558,39 zł, w 2012 roku – 56.509,38 zł, w 2013 – 68.522,22 zł. Różnice pomiędzy opłatą dotychczasową a ustaloną wynosiła odpowiednio: 2011 – 27.779,19 zł, 2012 – 34.261,11 zł, 2013 – 46.273,95 zł.

Łączna kwota do zapłaty wynosi 108.314,25 zł. Pozwana została bezskutecznie wezwana do zapłaty w/w kwot.

Użytkownik wieczysty, pomimo wniesienia wniosku do SKO, powinien uiścić opłatę w dotychczasowej wysokości. Pomimo to, pozwana nie uiściła należności w kwocie 22.248,27 zł do dnia 31 marca 2013 roku. Łącznie więc pozwana nie uiściła należnej kwoty 130.562,52 zł. Powódka ponownie, bezskutecznie wezwała pozwaną do spłaty zadłużenia.

W dniu 31 maja 2016 roku pod sygn. akt XVNc 254/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwana wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w którym to domagała się: oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Pozwana zaprzeczyła wszelkim twierdzeniom pozwu, z wyjątkiem tych, których wyraźnie nie przyzna.

Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powódki w zakresie należności dochodzonej w niniejszym postępowaniu (za lata 2011-2013). Roszczenie takie, jako świadczenie okresowe, ulega przedawnieniu z upływem trzyletniego okresu przedawnienia. Bieg przedawnienia rozpoczyna swój bieg od dnia, w którym powódka mogła skutecznie domagać się zaspokojenia swojego roszczenia, a skoro taka opłata powinna być uiszczana z góry za dany rok w terminie do 31 marca, to bieg terminu przedawnienia opłaty rocznej rozpoczyna się z dniem 1 kwietnia danego roku. W świetle powyższego opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok 2013 przedawniła się najpóźniej z dniem 1 kwietnia 2016 roku.

Nadto opłaty za 2011 i 2012 rok są objęte egzekucją sądową. Dlatego też pozew w tym zakresie powinien podlegać odrzuceniu.

Powódka nie wykazała wysokości swojego roszczenia. Strona pozwana zakwestionowała sposób wyliczenia należności przez powódkę w zakresie poszczególnych opłat rocznych.

Bezzasadne jest domaganie się odsetek za opóźnienie od kwot dochodzonych pozwem. W szczególności daty początkowe są niezasadne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Do dnia 4 marca 2011 roku nieruchomości stanowiła jedną działkę nr (...) powierzchni 5.033 m². W tym dniu działka została podzielona, zaś działki, które zostały wydzielone sprzedano na rzecz osób trzecich. Pozwana pozostała użytkownikiem wieczystym działki o powierzchni 5.033 m², zaś po podziale działki o powierzchni 2.043 m². Okres użytkowania wieczystego upływał z dniem 5 grudnia 2089 roku.

Dowód: odpis księgi wieczystej k. 11-22;

W piśmie z dnia 7 grudnia 2010 roku Prezydent Miasta S. wypowiedział pozwanej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 5.033 m² stanowiącej własność powódki objętą KW nr (...). Równocześnie przedstawiono ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 168.806,62 zł, płatnej do dnia 1 stycznia 2011 roku. Termin płatności nowej opłaty przypadł na dzień 31 marca każdego roku.

Ustalona wartość gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego wykonaną w dniu 5 listopada 2010 roku wyniosła 5.626.894 zł. Wysokość opłaty rocznej ustalono na poziomie 3% nowej wartości gruntu.

Dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej k. 7;

W dniu 18 stycznia 2011 roku pozwana złożyła wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona w zaoferowanej wysokości. Po rozpoznaniu wniosku, w sprawie o sygn. akt 874/11, w dniu 6 grudnia 2013 roku, wydane zostało orzeczenie, w którym wniosek został oddalony.

Dowód: orzeczenie SKO, sygn. akt 874/11 k. 8-10;

Prawo użytkowania wieczystego należące do pozwanej zostało przeniesione w dniu 23 sierpnia 2013 roku na osobę trzecią.

Dowód: odpis księgi wieczystej k. 11-22;

W piśmie z dnia 23 stycznia 2014 roku powódka, w oparciu o orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, poinformowała pozwaną o konieczności uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste: w roku 2011 – 55.558,39 zł, w roku 2012 – 56.509,38 zł, zaś począwszy od 2013 roku – 68.522,22 zł. Wobec powyższego powódka zwróciła się o wpłacenie różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą ustaloną za 2011 rok – 27.779,19 zł, za 2012 rok – 34.261,11 zł, za 2013 rok – 46.273,95 zł. Łącznie do zapłaty pozwanej pozostała kwota 108.314,25 zł w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma. Nadto pozwana została obciążona opłatą roczną w wysokości 68.522,22 zł płatną w latach następnych (od 2014 roku) do 31 marca każdego roku bez dodatkowych wezwań i zawiadomień. Pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 23 stycznia 2014 roku.

Dowód: pismo powódki wraz z dowodem doręczenia k. 23-25;

Zaległość pozwanej tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste względem pozwanej, zgodnie z zestawieniem zaległości sporządzonym w dniu 1 grudnia 2015 roku wyniosła:

- w terminie zapłaty 31 marca 2013 roku – 21.823,56 zł,
- w terminie zapłaty 31 marca 2013 roku – 424,71 zł,
- w terminie zapłaty 17 lutego 2014 roku – 108.314,25 zł.

Łączna zaległość w zapłacie należności głównej wyniosła 130.562,52 zł. W piśmie z dnia 14 sierpnia 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty tej kwoty wraz z odsetkami.

Dowód: zestawienie zaległości k. 27, wezwanie do zapłaty k. 28;

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.). Jediną grupę dowodów, na których oparł się Sąd przy ustaleniu stanu faktycznego stanowiły dokumenty prywatne i urzędowe. Strona pozwana nie zdołała w sposób skuteczny zakwestionować autentyczności ani prawdziwości dokumentów przedstawionych przez powódkę. Powyższe dokumenty prywatne i urzędowe (odpis z księgi wieczystej, orzeczenie SKO, zestawienie zaległości, korespondencja skierowana do pozwanej) pozwoliły Sądowi na poczynienie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń w zakresie stanu prawnego nieruchomości, wysokości opłat za użytkowanie wieczyste.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Pomiędzy stronami nie było kwestionowane to, że pozwana pozostaje użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność powódki w oparciu o umowę. Z uwagi na wydzielenie działek gruntu z tejże nieruchomości zmianie uległa powierzchnia oddana w użytkowanie wieczyste. Niemniej jednak od momentu zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pozwana, z mocy art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku poz. 2147 z późn. zm. – dalej u.g.n.) zobowiązana jest do uiszczania na rzecz powódki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. (art. 71 ust. 4 u.g.n.). Reguły dotyczące ustalenia wysokości należnej opłaty rocznej ustalone zostały z kolei w art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. Wysokość należnej opłaty uzależniona jest od wartości nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym oraz stawki procentowej, która dla gruntu przekazanego pozwanej w użytkowanie wieczyste wynosi 3%.

Powódka, działając na podstawie art. 78 u.g.n., w piśmie z dnia 7 grudnia 2010 roku, wypowiedziała wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Pozwana zakwestionowała wysokość nowej opłaty, wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona w zaoferowanej wysokości. Wniosek został ostatecznie oddalony.

Biorąc powyższe pod uwagę, pozwana jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki kwot wynikających z nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Pozwana, stosownie do regulacji ustawowych, dokonała stopniowego podwyższenia opłat w ten sposób, aby osiągnąć kwotę 3% szacowanej wartości nieruchomości.

Kwestią istotną z punktu widzenia zarzutu przedawnienia podniesionego przez stronę pozwaną pozostaje ustalenie daty wymagalności opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Sąd podziela stanowisko pozwanej, że opłata ma charakter świadczenia okresowego i termin przedawnienia roszczenia w tym przypadku wynosi, zgodnie z art. 118 k.c., trzy lata.

Sąd stoi jednakże na stanowisku wyrażanym wielokrotnie w doktrynie oraz orzecznictwie, że wymagalność opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego należy oceniać od dnia, w którym orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego staje się ostateczne. Takie stanowisko jest motywowane konstytutywnym charakterem samego orzeczenia. Dopiero z chwilą ostatecznego oddalenia wniosku o ustalenie opłaty rocznej wniesionego przez stronę pozwaną można wskazywać na istnienie wymagalnej wierzytelności pieniężnej. (por. m.in. komentarz do art. 79 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Jaworski 2015, SIP Legalis, uchwała SN z dnia 23 czerwca 2005 roku, sygn. akt III CZP 37/05, OSNC 2006, nr 5 poz. 82).

Pozwana ustaliła wysokość należności za poszczególne lata z uwzględnieniem wielkości działki gruntu oddanej pozwanej w użytkowanie wieczyste, stopniowego wzrostu tejże opłaty, o którym mowa w art. 77 ust. 2a u.g.n. Ustalenia powódki nie zostały w skutecznie zakwestionowane przez pozwaną. Nie zaoferowano żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie. W konsekwencji uznać należy, że pozwana jest dłużnikiem powódki tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie dochodzonej w niniejszym postępowaniu.

Nie zasługiwała na uwzględnienie argumentacja zawarta w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym jakoby pozew miał podlegać częściowemu odrzuceniu. Po pierwsze podnieść należy, że pozwana nie przedstawiła jakichkolwiek środków dowodowych na okoliczność prowadzenia egzekucji sądowej, jej ewentualnego zakresu. Nadto kwota roszczenia powódki opiewała na (1) różnicę pomiędzy dotychczasową opłatą z tytułu użytkowania wieczystego a opłatami należnymi w oparciu o nowy operat szacunkowy w latach 2011-2012 oraz (2) kwotę należną za rok 2013.

Wobec powyższego, na podstawie cytowanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Powódka wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 22.248,27 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, zaś od kwoty 108.314,25 zł począwszy od 11 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

Wniosek powyższy w ocenie Sądu zasługiwał na uwzględnienie w całości.

Stosownie do art. 481 § 1,2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

Dodać należy, że w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku poz. 1830) dokonano zmian, które sprowadzają się do innego sposobu liczenia odsetek ustawowych oraz doprecyzowania ich nazwy. Tym niemniej zmiany te nie mają wpływu na uznanie, że odsetki ustawowe należne są co do zasady w przypadku opóźnienia w spełnieniu roszczenia, niezależnie od przyczyn takiego opóźnienia. Stąd w ocenie Sądu nie ma konieczności rozdzielenia okresów odsetkowych – do dnia nowelizacji oraz po tymże dniu.

Sąd uznał, że istotnie w okolicznościach niniejszej sprawy pozwana popadła w opóźnienie z zapłatą należności za rok 2013 (22.248,27 zł) po bezskutecznym upływie terminu zapłaty kolejnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, tj. 31 marca 2013 roku. Co do pozostałej kwoty, tj. 108.314,25 zł, pozwana pozostawała w opóźnieniu po bezskutecznym upływie 14-dniowego terminu wskazanego w piśmie powódki z dnia 23 stycznia 2014 roku. Po doręczeniu tego pisma strona pozwana miała świadomość istnienia obowiązku zapłaty. Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste zostały postawione w stan wymagalności w rozumieniu art. 455 k.c.

Dlatego też na podstawie art. 481 § 1,2 k.c. należało orzec o odsetkach jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. Pozwana przegrała sprawę, zatem zobowiązana jest zwrócić powódce na jej żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów postępowania w niniejszej sprawie złożyły się: opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 6.529 zł (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2016 roku poz. 623 z późn. zm.), koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego - 7.200 zł ustalone w oparciu o §2 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. poz. 1804 z późn. zm.).

{KONIEC}