

Sygn. akt I C 1090/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2017r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Anita Wolska

**Protokolant:** aplikant (...) Piotr Borowiec

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2017r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko (...) **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.**

o zapłatę

I.zasądza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 47.088,36 zł ( czterdzieści siedem tysięcy osiemdziesiąt osiem złotych trzydzieści sześć groszy ) wraz z poniższymi odsetkami od następujących kwot:

- 13.755,96 zł ( trzynaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 03 kwietnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. , a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

- 16.666,20 ( szesnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych dwadzieścia groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. , a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

- 16.666,20 ( szesnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych dwadzieścia groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. , a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.132 zł ( siedem tysięcy sto trzydzieści dwa złote).

SSR Anita Wolska

**Sygn. akt I C 1090/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 grudnia 2015r. Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od (...) Sp. z o.o. w S. kwoty 70.632,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 20.633,94 zł od dnia 3 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 24.999,30 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 24.999,30 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,

oraz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana spółka jest wieczystym użytkownikiem działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...), będącej własności Gminy M. S.. Wyjaśniła, że przedmiotowe prawo pozwana nabyła na mocy umowy z dnia 5 października 2000r., w której to umowie m.in. ustalono, że opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania stanowi 3% ceny gruntu, tj. 24.999,30 i jest płatna do 31 marca każdego roku. Zaznaczyła, że w okresie od 2013 r. do chwili wniesienia pozwu strona pozwana tytułem przedmiotowej opłaty uiściła jedynie kwotę 4.999,30, która to kwota zaliczona została przez Gminę na zaległości w opłatach za rok 2012 r. oraz na część należności za rok 2013, wobec czego do zapłaty za 2013 r. pozostaje kwota 20.633,94 zł. Dodała, że pozwana nie uiściła należności – pomimo dwukrotnych pisemnych wezwań – co uzasadniało wywiedzenie niniejszego pozwu. Przywołała regulację z art. 71 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami( k.2-4).

Nakazem zapłaty (k. 10) wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 19 stycznia 2016 r. w sprawie I Nc 6304/15 orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od przedmiotowego nakazu z dnia 14 marca 2016r. ( k.24-25) – uzupełnionym pismem z dnia 4 lipca 2016r.( k.74) – pozwana, zaskarżyła nakaz w części, tj. w zakresie ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w latach 2013-2015 oraz związanego z tym roszczenia Gminy M. S. oraz obowiązku zapłaty kwot: 13.755,96 zł z odsetkami od dnia 3 kwietnia 2013 r.; 16.666,20 zł z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r.; 16.666,20 zł z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 r. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w jej ocenie opłata za wieczyste użytkowanie powinna być obniżona do wysokości 1%, albowiem pozwana zabezpieczyła większość nieruchomości na spodziewane potrzeby związane z inwestycją polegającą na doprowadzeniu instalacji kanalizacyjnych do sąsiadujących działek. Wniosła o oddalenie powództwa w tym zakresie i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Natomiast w piśmie z dnia 08 listopada 2016r. ( k.90-92) powódka odnosząc się do twierdzeń strony przeciwnej podniosła, iż pozwana nie skorzystała z uprawnienia wynikającego z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Zaś przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81, a takie postępowanie nie zostało wszczęte przez powódkę. Należy w tym stanie rzeczy domniemywać, że użytkownik wieczysty nie wyraził sprzeciwu odnośnie wartości opłaty ani obowiązującej stawki. Nowa wysokość stawki obowiązuje od roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia z zastrzeżeniem, iż w przypadku aktualizacji na wniosek użytkownika wieczystego rozstrzygające znaczenie dla określenia terminu, od którego będzie obowiązywać stawka w zmiennej wysokości ma data złożenia wniosku, a nie data złożenia oświadczenia woli o zmianie stawki przez organ reprezentujący właściciela nieruchomości gruntowej. Tym samym pozwana mogła w każdej chwili wystąpić z wnioskiem do organu o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, z czego nie skorzystała, a nie jest możliwa zmiana tej stawki w toku niniejszego postępowania. Nadto z dokumentów przedłożonych przez pozwaną nie wynika jakoby zmieniło się przeznaczenie całości czy części nieruchomości, a traktują one jedynie o możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej nieruchomości sąsiednich wobec przedmiotowej nieruchomości.

Z uwagi na zakres zaskarżenia wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym uprawomocnił się on częściowo t.j. **w zakresie kwoty 23.544,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 6.877,98 zł od dnia 3 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, 8.333,10 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, 8.333,10 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty** na podstawie art. 505 § 2 zd.1 k.p.c., który stanowi, iż nakaz zapłaty traci moc w części zaskarżonej sprzeciwem.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość zabudowana położona w S. przy ul. (...), stanowiąca działkę numer (...), obręb 90-Ś. o obszarze 2552 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą za numerem (...) stanowi własność Gminy M. S..

Umową z dnia 5 października 2000r. zawartą pomiędzy Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym (...) joint venture spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednik prawny (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.) a Gminą M. S. ustanowiono na rzecz Przedsiębiorstwa Usługowo-Handlowego (...) joint venture spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wieczyste użytkowanie przedmiotowej działki oraz sprzedano znajdująca się na tejże działce wiatę.

W § 6 strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 900.000 zł, w tym tytułem wieczystego użytkowania kwotę 833.310 zł. Ponadto tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki (...) joint venture spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązała się do uiszczania opłaty w wysokości 24.999,30 zł, jako stanowiącej 3% ceny gruntu – w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, począwszy od 2001r. Ustalono, że opłaty roczne mogą być aktualizowane na skutek zmiany wartości działki w okresach nie krótszych, jak jeden rok. Ponadto w § 9 ustalono, że działka gruntu będąca przedmiotem wieczystego użytkowania przeznaczona jest na cele komercyjne.

### ***Niesporne, a nadto dowód:***

- ***umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaży z 5.10.2000 r. k. 7-9,***
- ***wydruk z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych k. 10-15,***

Po kilku latach wieczysty użytkownik zaprzestał regularnego uiszczania opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

W dniu 31 maja 2013 r. uiszczył on ostatnią opłatę w kwocie 4.999,30 zł, która została przez Gminę M. S. zaliczona na zaległości w opłatach za rok 2012r. oraz na część należności głównej za rok 2013 wraz z odsetkami, pomniejszając należność główną za ten rok do kwoty 20.633,94 zł.

### ***Niesporne.***

Pismem z dnia 2 lipca 2014r. Gmina M. S. wezwała (...) sp. z o.o. do uiszczenia tytułem opłat za wieczyste użytkowanie działki numer (...) kwoty 49.812,48 zł, a wezwanie to (...) sp. z o.o. otrzymała w dniu 8 lipca 2014 r.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2014r. Gmina M. S. wezwała (...) sp. z o.o. do uiszczenia tytułem opłat za wieczyste użytkowanie działki numer (...) kwoty 50.722,65 zł, a wezwanie to (...) sp. z o.o. otrzymała w dniu 1 września 2014 r.

Pismem z dnia 10 lipca 2015 r. Gmina M. S. wezwała (...) sp. z o.o. do uiszczenia tytułem opłat za wieczyste użytkowanie działki numer (...) kwoty 80.177,31 zł, a wezwanie to (...) sp. z o.o. otrzymała w dniu 13 lipca 2015 r.

### ***Dowód:***

- ***wezwanie do zapłaty z 02.07.2014r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 16-16v,***
- ***wezwanie do zapłaty z 27.08.2014r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17-17v,***
- ***wezwanie do zapłaty z 10.07.2015r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 18-18v.***

W trakcie trwania wieczystego użytkowania działki numer (...) ustanowionego w drodze umowy z dnia 5 października 2000r. podjęte zostały faktyczne działania celem dokonania przyłączenia do sieci kanalizacyjnej nieruchomości sąsiednich wobec działki (...).

### ***Dowód:***

**- pismo z 3.02.2015 r. 26-26v,**

**- protokoły i uchwały k. 27-37, k. 39-48, k. 50-65,**

**- pismo z 9.05.2014 r. 38,**

**- pismo z 1.07.2013 r. k. 49-49v.**

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Stan faktyczny sprawy był w zasadzie bezsporny, a sąd ustalił go w oparciu o dokumenty zgłoszone przez strony. Niekwestionowane było nabycie przez pozwaną prawa użytkownika wieczystego działki (...) oraz fakt ustalenia w umowie opłaty za wieczyste użytkowanie na poziomie 3%, jak też okoliczność zaprzestania przez pozwaną terminowego uiszczania tychże opłat oraz okoliczność podjęcia działań przez użytkowników sąsiednich działek celem dokonania przyłączenia do sieci kanalizacyjnej wobec działki (...). Równocześnie poza sporem pozostawała okoliczność nie podjęcia przez pozwaną działań w zakresie wszczęcia postępowania administracyjnego o zmianę celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a tym samym o zmianę ustalonej w umowie z dnia 5 października 2000 r. stawki procentowej.

Podstawą prawną roszczenia zgłoszonego przez stronę powodową jest art. 71 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. Nr 102 poz.651 ze zmianami ) 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. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego (art. 71 ust. 4 u.g.n.). Powyższe przepisy mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Strona powodowa dochodziła roszczeń z tytułu opłaty za użytkowanie wieczystego działki numer (...) za lata 2013-2015. Należy w tym miejscu wyjaśnić, że opłata obciąża użytkownika wieczystego z mocy prawa. Nie ma konieczności, aby właściciel wzywał użytkownika wieczystego do uiszczenia opłaty. Obowiązek ten wynika bowiem wprost z powołanego przepisu. Użytkownik wieczysty powinien wnieść opłatę do 31 marca danego roku. Z dniem 01 kwietnia roszczenie to staje się więc wymagalne i to bez wezwania do zapłaty przez właściciela. Zgodnie z art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W przypadku opłaty od użytkownika wieczystego termin spełnienia świadczenia jest zaś oznaczony w ustawie. Od 1 kwietnia właściciel może więc domagać się spełnienia świadczenia, a także odsetek. Ponadto opłata z użytkowania wieczystego obciąża każdego kolejnego nabywcę tego prawa, nieważne czy nabył je od właściciela czy od poprzedniego użytkownika, gdyż ta jest nierozzerwalnie związana z prawem użytkowania wieczystego. Nabywca prawa nie może się więc zasłaniać brakiem wiedzy zarówno co do istnienia samego obciążenia prawa opłatą roczną, jak i jej wysokości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98). Dlatego też żądanie strony powodowej nie jest w żaden sposób uzależnione od wezwań i informacji o wysokości opłaty wysyłanych do pozwanej w 2014 r. i 2015 r.

Podnieść w tym miejscu należało, że nie zasługują na uwzględnienie zarzuty pozwanej odnośnie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Jak uregulowano w art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. W myśl art. 72 ust. 2 u.g.n. stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Nadto zgodnie z art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych

z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;
- 3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;
- 4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;
- 4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;
- 5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

W tym miejscu wskazać należy, że sporna nieruchomość zgodnie z treścią zawartej pomiędzy stronami umowy przeznaczona została na cele komercyjne, a okoliczność ta uzasadniała ustalenie wysokości opłaty na 3%, zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. Co znaczące tryb ustalania opłaty został uregulowany w art. 72 i nast. u.g.n. i nie przewiduje wydawania wiążących decyzji o wysokości opłaty, za pewnymi wyjątkami dotyczącymi kwestii aktualizacji opłaty. Tym bardziej regulacja nie wspomina o konieczności wydawania takich decyzji co roku. Nie można też podzielić stanowiska pozwanej, według którego opłata powinna być ustalana według 1% ceny, a nie 3%, a to z powodu przeznaczenia nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Zmiana wysokości opłaty następuje bowiem w trybie aktualizacji przewidzianym w art. 77 oraz 81 u.g.n. Właściwy organ może dokonać aktualizacji z urzędu bądź na wniosek użytkownika. Tryb ten jest jednak wyraźnie uregulowany w ustawie i w pierwszej kolejności odbywa się na płaszczyźnie postępowania administracyjnego, a w razie ewentualnych sprzeciwów na płaszczyźnie postępowania sądowego. Pozwana – co jest okolicznością bezsporną – nie podjęła żadnych działań w zakresie zmiany celu przeznaczenia nieruchomości, a tym samym zmiany wysokości tejże opłaty. Pamiętać również należy, że ewentualne wszczęcie przez nią takiego postępowania skutkowałoby możliwością zmiany zmianą od roku kolejnego od wniesienia takiego wniosku. Tymczasem w niniejszym postępowaniu strona powodowa wystąpiła z żądaniem za okres od 2013-2015 r., zaś pozwana nie kwestionowała wcześniej wysokości tych opłat, ani też nie występowała o ich aktualizację w trybie przewidzianym ustawą o gospodarce nieruchomościami. Pozwana nie może więc na tym etapie i w tym postępowaniu kwestionować wysokości opłaty wstecz i domagać się jej aktualizacji, z pominięciem trybu administracyjnego. Miała bowiem możliwość złożenia takich wniosków, lecz z możliwości tej nie skorzystała. Zmiana wysokości opłaty wstecz, na tym etapie stanowiłaby obejście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wobec powyższego sąd nie uwzględnił zarzutów pozwanej, w konsekwencji uznał zaś powództwo strony powodowej za udowodnione co do zasady i co do wysokości.

W świetle powyższego w punkcie pierwszym wyroku sąd zasądził na rzecz powódki żądanie w całości, z zaznaczeniem, iż odnosi się ono do całości zaskarżonego w części nakazu zapłaty. Z uwagi na okoliczność, że wydany w sprawie 19 stycznia 2016 r. nakaz zapłaty uprawomocnił się w zakresie kwoty 23.544,18 zł, w wyroku zasądzono od pozwanej pozostałą część należności (70.632,54 – 23.544,18 zł) w kwocie 47.088,36 zł przy uwzględnieniu wysokości faktycznie tych części opłaty rocznej za poszczególne lata 2013 – 2015, które nie zostały objęte prawomocnym w części nakazem zapłaty. Podstawą prawną zasądzenia odsetek jest art. 481 § 1 k.c. Przy czym termin spełnienia świadczenia został

wyraźnie wskazany w art. 71 ust. 4 u.g.n., to jest do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Powyższe zaś skutkowało uznaniem w tym zakresie żądania w całości.

Kosztami postępowania sąd obciążył po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stronę powodową, która przegrała spór w niniejszej sprawie, o czym orzeczono w pkt II. Na niniejsze koszty składała się : kwota 3.532 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 3.600 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika powódki na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U nr 163, poz 1349 z późniejszymi zmianami).

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 1090/16

## ZARZĄDZENIE

Dnia 29 lipca 2017 r.

- 1) Odnotować.
- 2) Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.
- 3) Przedłożyć z wpływem lub za 21 dni od doręczenia.

SSR Anita Wolska