

Sygn. akt: I C 1328/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Kurak – Rachwalska

Protokolant: Agnieszka Stettner

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2017 roku w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. U.

przeciwko M. P. (1) i M. P. (2)

o zapłatę

1. zasądza na rzecz powoda Gminy M. U. solidarnie od pozwanych M. P. (1) i M. P. (2) odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 74,72 zł (siedemdziesiąt cztery złote, 72/100) liczone od dnia 01.04.2015r. do dnia 30.09.2016r.
2. zasądza na rzecz powoda solidarnie od pozwanych odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 3.510,83 zł (trzy tysiące pięćset dziesięć złotych, 83/100) liczone od dnia 01.04.2016r. do dnia 30.09.2016r,
3. umarza postępowanie w części – w zakresie kwoty 7.096,38 zł (siedem tysięcy dziewięćdziesiąt sześć złotych, 38/100),
4. oddala powództwo w pozostałej części,
5. znosi wzajemnie koszty procesu.

Sygn. akt: I C 1328/17

UZASADNIENIE

Powódka – Gmina M. U. pozwem z dnia 24.05.2016r. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. P. (1) i M. P. (2) kwoty 7.096,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 74,72 zł – od dnia 01.04.2015r. do dnia zapłaty
- 7.021,66 zł – od dnia 01.04.2016r. do dnia zapłaty.

Powódka wniosła także o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

Na uzasadnienie pozwu powódka wskazała, iż pozwani są użytkownikami wieczystymi działki nr (...) położonej w U. przy ul. (...). Działka ta pozostaje w użytkowaniu wieczystym pozwanych w części 1/2, oraz w użytkowaniu wieczystym w części 1/2 przez N. P.. Na pozwanych jako użytkownikach wieczystych ciąży obowiązek wnoszenia opłat rocznych w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego. Opłata roczna w udziale wynoszącym 1/2 z tytułu

użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w U. przy ul. (...) wynosiła w 2016 roku 7.021,66 zł. Nadto pozwanym do uregulowania pozostała część opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015 w wysokości 74,72 zł. Pozwani opłat tych nie uiszcili, w związku z czym powód wystosował do nich wezwanie do zapłaty w dniu 18.04.2016r, które to wezwanie nie przyniosło rezultatu i opłaty nie zostały uiszczone.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział I Cywilny nakazał pozwanym M. P. (1) i M. P. (2), aby w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłacili powodowi solidarnie kwotę 7 096,38 zł wraz z:

- odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, obliczanymi od kwoty 74,72 zł (słownie: siedemdziesiąt cztery złote, 72/100),

- odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, obliczanymi od kwoty 7 021,66 zł (słownie: siedem tysięcy dwadzieścia jeden złotych, 66/100)

oraz kwotę 1880,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu albo w tymże terminie wnieśli sprzeciw.

Pozwani - M. P. (1) i M. P. (2) – w sprzeciwie od nakazu zapłaty – wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych

Pozwani w uzasadnieniu wskazali, że powództwo w dniu jego wniesienia było przedwczesne. Pozwani bowiem w przepisany terminie, w dniu 13.01.2016r. skierowali do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana przez zastępcę Burmistrza U. pismem z dnia 04.12.2015r. Nr GN. (...)318.2015 jest nieuzasadniona. Sprawa była rozpoznana na 3 rozprawach. Po ostatniej w dniu 15.06.2016r. zapadło orzeczenie, w który ustalono, że od dnia 01.01.2016r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w przysługującym pozwanym udziale 1/2 w nowej wysokości, tj. 4.530,00 zł. W dniu 29.09.2017r. pozwani uiszcili opłatę roczną w wysokości ustalonej przez SKO oraz pozostałą część opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015 w wysokości 72,72 zł.

W toku procesu powód częściowo cofnął powództwo i wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwot:

- 74,72 zł – od dnia 01.04.2015r. do dnia 30.09.2016r.

- 4.530,30 zł – od dnia 01.04.2016r. do dnia 30.09.2016r.

Pozwani wyrazili zgodę na częściowe cofnięcie pozwu. (k. 55).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. P. (1) i M. P. (2) przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w U. przy ul. (...), nr działki (...) w udziale 1/2. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW Nr (...).

dowód: umowa sprzedaży z dnia 09.05.2013r. – k. 8 – 13, wypis z Księgi Wieczystej KW Nr SL! (...).

Burmistrz Miasta U. ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości na kwotę 3.510,83 zł.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 18.04.2016r. – k. 73;

Pismem z dnia 04.12.2015r. Burmistrz Miasta U. wypowiedział M. P. (1) i M. P. (2) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przysługującego w udziale 1/2 do nieruchomości gruntowej, położonej w U. przy ul. (...), nr działki (...) i zaproponował przyjęcie od dnia 01.01.2016r. nowej opłaty w wysokości 7.021,66 zł rocznie.

dowód: pismo Burmistrza Miasta U. z dnia 04.12.2015r. – k. 20

W dniu 13.01.2016r. M. P. (1) i M. P. (2) skierowali do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana przez zastępcę Burmistrza U. pismem z dnia 04.12.2015r. jest nieuzasadniona.

dowód: wniosek pozwanych z dnia 13.01.2016r. – w aktach SKO.430.80.2016;

Orzeczeniem z dnia 15 czerwca 2016r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. ustaliło od dnia 01.0.2016r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w przysługującym pozwany udział 1/2 w nowej wysokości, tj. 4.539,00 zł.

dowód: orzeczeniem SKO z dnia 15.06.2016r. - w aktach SKO.430.80.2016;

Orzeczenie zostało doręczone M. P. (1) i M. P. (2) w dniu 03.10.2016r. i uprawomocniło się w dniu 18.10.2016r.

dowód: potwierdzenie odbioru - w aktach SKO.430.80.2016;

M. P. (1) i M. P. (2) zapłacili na rzecz Urzędu Miasta U. kwotę 4.604,72 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste działki położonej w U., przy ul. (...), za lata 2015 i 2016, przelewem nadanym w dniu 29.09.2016r.

dowód: potwierdzenie operacji – k. 33;

Sąd zważył, co następuje:

Po częściowym cofnięciu pozwu, do rozstrzygnięcia Sądu pozostała ocena zasadności pozwu w zakresie roszczenia powoda o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwot wpłaconych przez pozwanych w toku postępowania tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za lata 2015 i 2016.

W niniejszej sprawie znajdowały zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004, Nr 261, poz. 2603) – zwanej dalej Ustawą.

Zgodnie z art. 71 ust. 4 Ustawy opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Stosownie do art. 77 ust. 1 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, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 Ustawy.).

Właściwy organ, wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty, przesyła ofertę przyjęcia jej nowej wysokości, której użytkownik wieczysty może nie zakwestionować. Jeżeli nie złoży wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, o którym mowa w art. 78 ust. 2 Ustawy obowiązuje - począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty - nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu (art. 78 ust. 4 Ustawy). Złożenie wniosku, równoznaczne z odrzuceniem oferty, powoduje natomiast wszczęcie postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym. W takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany wysokości opłaty rocznej aż do chwili, w której prawomocne orzeczenie kolegium albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium - prawomocny wyrok sądu zastąpi oświadczenie woli użytkownika wieczystego, o skuteczności bowiem wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, któremu towarzyszy oferta jej nowej wysokości, można mówić dopiero z chwilą przyjęcia oferty albo zastąpienia go orzeczeniem.

Jak wyraźnie stanowi art. 78.4 Ustawy złożenie do kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. Kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. W razie oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu i to począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia. W przypadku wydania przez kolegium orzeczenia ustalającego, początek obowiązywania nowej wysokości opłaty rocznej jest taki sam (art. 79 ust. 5 Ustawy). Od orzeczenia kolegium organ i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu; wniosek skierowany do kolegium zastępuje wówczas pozew, a orzeczenie kolegium traci moc.

Należy stwierdzić, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest instytucją prawa cywilnego i ma charakter umowny (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 1994 r. III CZP 188/93, OSNC 1994, nr 9, poz. 169 i z dnia 21 kwietnia 1994 r., III CZP 36/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 209).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 23.06.2005r. w sprawie III CZP 373/05 wypowiedzenie przewidziane w art. 78.1 Ustawy różni się w sposób zasadniczy zarówno od instytucji wypowiedzenia jako aktu jednostronnego, wywołującego skutek w postaci unicestwienia stosunku prawnego wiążącego strony, jak i od tzw. wypowiedzenia zmieniającego, znanego w prawie pracy (art. 42-45 k.p.). Jego istotą jest, że nie zmierza do ustania stosunku użytkowania wieczystego, lecz do zmiany treści tego stosunku w części dotyczącej wysokości opłaty rocznej. W kształcie w jakim zostało zastosowane w Ustawie o gospodarce nieruchomościami może być postrzegane jako skuteczny akt jednostronny organu państwowego lub samorządowego tylko w zakresie wyrażenia woli rezygnacji z opłaty dotychczasowej oraz zamiaru pobierania opłaty wyższej ze względu na zwiększoną wartość nieruchomości, natomiast nie może być traktowane jako źródło powstania prawa do podwyższonej opłaty. Żaden przepis Ustawy nie przewiduje tego rodzaju materialnoprawnej skuteczności wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 Ustawy, wyrażającej się w zaistnieniu nowej treści dotychczasowego stosunku użytkowania wieczystego w chwili, gdy oświadczenie woli doszło do wiadomości użytkownika wieczystego (art. 61). Przeciwnie, posługiwanie się przez ustawodawcę określeniami "oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty" (art. 78 ust. 1.), "nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje w przypadku niezłożenia wniosku" (art. 78 ust. 4.) lub "w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1" (art. 79 ust. 4) wskazuje, że wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 Ustawy nie zostało wyposażone w prawną skuteczność charakterystyczną dla instytucji wypowiedzenia znanej prawu cywilnemu i prawu pracy. Argumentu przeciwnego nie dostarcza art. 78 ust. 1 i 2 Ustawy w części dopuszczającej możliwość kwestionowania zasadności wypowiedzenia (aktualizacji). Zasadność lub niezasadność zachowania się organu odnosi się do zamiaru podwyższenia opłaty dotychczasowej w świetle kryterium zwykowania wartości nieruchomości, a nie do skuteczności lub bezskuteczności powstania prawa do podwyższonej opłaty. Wobec braku podstaw normatywnych nie można uznać, że jednostronne oświadczenie woli organu przewidziane w art. 78 ust. 1 Ustawy wywołało skutek w postaci zmiany treści umowy użytkowania wieczystego; do jego zaistnienia wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego (wyraźne lub milczące - art. 78 ust. 4) albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium - wyrok sądu. Ustalając nową wysokość opłaty rocznej samorządowe kolegium odwoławcze lub sąd daje wyraz przekonaniu, iż organ zasadnie zażądał podwyższonej opłaty, w związku z czym użytkownik wieczysty miał obowiązek przyjęcia oferty. Swoim orzeczeniem zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego. Charakter konstytutywny orzeczenia w tym stanie rzeczy nie może budzić wątpliwości. Gdyby przyjąć, że aktualizacja podwyższająca wywołuje skutek w postaci obowiązywania nowej wysokości opłaty już od chwili wypowiedzenia, a orzeczenie kolegium lub sądu ma charakter deklaratoryjny, to trzeba by stwierdzić, że pod względem prawa do odsetek z tytułu opóźnienia ustawodawca zróżnicował sytuacje stron stosunku użytkowania wieczystego w zależności od tego czy opłata podlega podwyższeniu, czy obniżeniu, z wyraźnym uprzywilejowaniem organu państwowego lub samorządowego. Z punktu widzenia zasady równości stron stosunku prawa cywilnego byłoby to nie do przyjęcia. Tego rodzaju zróżnicowanie nie zachodzi przy koncepcji konstytutywnego charakteru orzeczenia ustalającego podwyższoną opłatę roczną; nieprzysługiwaniu odsetek z tytułu opóźnienia za okres przed uprawomocnieniem się wyroku obniżającego dotychczasową wysokość opłaty odpowiada nieprzysługiwanie odsetek z tytułu opóźnienia za okres przed uprawomocnieniem się wyroku podwyższającego dotychczasową wysokość opłaty.

Jak wskazał Sąd Najwyższy we wskazanej wyżej Uchwale w sprawie III CZP 37/05 ustalona przez sąd opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się wymagalna, w części przewyższającą opłatę dotychczasową, po uprawomocnieniu się wyroku.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że stosownie do 78.4 Ustawy pozwani, mimo złożenia wniosku do kolegium odwoławczego, mieli obowiązek uiszczenia do dnia 31.03.2015r. opłaty w dotychczasowej wysokości, tj. 3.510,83 zł za rok 2015 oraz do dnia 31.03.2016r. w dotychczasowej wysokości, tj. 3.510,83 zł za rok 2016. Bezspornym było, że za rok 2015 wystąpiła niedopłata w kwocie 74,72 zł i że opłata za rok 2015 nie była kwestionowana przez pozwanych. Zasadne jest zatem zasądzenie na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc odsetek ustawowych od kwoty 74,72 zł - od dnia 01.04.2015r. do dnia 31.12.2015r. odsetek ustawowych i do dnia 01.01.2016r. do dnia 30.09.2016r. odsetek ustawowych za opóźnienie, o czym orzeczono w pkt. 1 sentencji wyroku.

Odnosnie opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2016r, skoro na pozwanych, mimo złożenia wniosku do kolegium odwoławczego, spoczywał obowiązek uiszczenia do dnia 31.03.2016r. opłaty w dotychczasowej wysokości (3.510,83 zł), a bezspornym jest, że pozwani uiścili opłatę za rok 2016r. w dniu 30.09.2016r, to niewątpliwie pozostawali w zwłoce od dnia 01.04.2016r. do dnia 30.09.2016r. Zasadnym jest zatem zasądzenie od nich na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 3.510,83 zł za wskazany okres, o czym orzeczono w pkt. 2 sentencji wyroku.

Niezasadnym natomiast jest żądanie powoda zasądzenia od pozwanych odsetek ustawowych od kwoty 4.530,30 zł od dnia 01.04.2016r. do dnia 30.09.2016r. Opłatę w tej wysokości ustaliło Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 15.06.2016r. Orzeczenie to uprawomocniło się w dniu 15.10.2016r., a pozwani uiścili opłatę za rok 2016 w wysokości 4.530,30 zł 30.09.2016r. (data wpływu pieniędzy na rachunek bankowy powoda).

Zgodnie z poglądami prezentowanym w doktrynie i w orzecznictwie ta część opłaty rocznej, która została zakwestionowana przez użytkownika wieczystego, staje się wymagalna dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia ustalającego nową wysokość płaty rocznej, a tym samym użytkownik wieczysty nie jest zobowiązany do zapłaty odsetek za opóźnienie za okres przed jego uprawomocnieniem. Mając na uwadze powyższe, powództwo w pozostałym zakresie zostało oddalone w pkt. 4 sentencji wyroku.

W związku z częściowym cofnięciem powództwa w toku sprawy co do kwoty 7.096,38 zł, na co pozwani wyrazili zgodę, Sąd na podstawie art. 355 § 1 kpc Sąd częściowo umorzył postępowanie, o czym orzeczono w pkt. 3 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 kpc, mając na uwadze, iż powództwo zostało uwzględnione jedynie częściowo.