

Sygn. akt I C 436/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia S.R. Agata Kłosińska

Protokolant: staż. Ewa Jarzębska

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w Ł.

o zapłatę kwoty 12.534,29 zł

1. zasądza od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 12.534,29 zł (dwanaście tysięcy pięćset trzydzieści cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 4.800 zł (cztery tysiące osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 436/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 czerwca 2016 roku Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwany (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. ma zapłacić na jego rzecz kwotę 12.534,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz koszty procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego roszczenia strona powodowa podała, że pozwana spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka gruntu numer (...), która ma urządzoną księgę wieczystą numer (...) i której współwłaścicielem w udziale wynoszącym (...) jest Skarb Państwa. Wskazała, że do dnia 31 marca 2016 r. użytkownik wieczysty zobowiązany był uiścić na rzecz Skarbu Państwa opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ww. działki gruntu w wysokości 12.534,29 zł, bowiem dotychczasowa wysokość opłaty została wypowiedziana pismem doręczonym R. (...) w dniu 5 stycznia 2015 roku.

**/pozew, k. 2-4/**

Nakazem zapłaty z dnia 30 czerwca 2016 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I Nc 516/16, Referendarz Sądowy w I Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

***/nakaz zapłaty, k. 29/***

Strona pozwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł., reprezentowana przez fachowego pełnomocnika w ustawowym terminie złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany podniósł zarzut braku wymagalności roszczenia, wskazując iż strony niniejszego postępowania osiągnęły porozumienie skutkujące prolongatą terminów zapłaty należności objętych powództwem. Tym samym powód wystąpił na drogę postępowania sądowego przed upływem obustronnie ustalonego, ostatecznego terminu zapłaty całości należności.

***/sprzeciw, k. 32-33/***

W piśmie przygotowawczym z dnia 23 sierpnia 2016 roku, stanowiącym odpowiedź na sprzeciw strona powodowa podniosła, iż termin wymagalności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynika nie z czynności prawnej ale ustawy – tj. z art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo wskazała, iż do pozwanej w dniu 29 kwietnia 2016 roku zostało wystosowane wezwanie do dobrowolnej zapłaty, któremu pozwana spółka nie uczyniła zadość ani nie złożyła wniosku o rozłożenie na raty zaległości z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) za 2016 rok.

***/pismo przygotowawcze, k. 41/***

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. Na rozprawie w dniu 6 września 2016 roku strona powodowa przyznała, iż były prowadzone pertraktacje ugodowe ale dotyczyły one należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2014 i 2015, które nie są objęte niniejszym postępowaniem. Ponadto przedmiotowe pertraktacje nie doprowadziły do zawarcia ugody powiem strona powodowa nie przychyliła się do warunków zaproponowanych przez spółkę (...) S.A. Pełnomocnik pozwanego podniósł, iż strony niniejszego postępowania porozumiały się co do terminów płatności.

***/protokół skrócony rozprawy z dnia 6.09.2016 r., k. 48-50; adnotacja 00:03:36-00:09:38/***

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny sprawy:***

Strona pozwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) stanowiącej działkę gruntu numer (...) dla której jest prowadzona księga wieczysta numer (...).

Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są Skarb Państwa w udziale wynoszącym (...) części oraz Gmina Ł. w 1415/3516 części.

***/okoliczności bezsporne; także elektroniczny wydruk z księgi wieczystej numer (...), k. 8-17/***

Pismem z dnia 8 grudnia 2014 roku doręczonym pozwanej spółce w dniu 5 stycznia 2015 roku Prezydent Miasta Ł. na podstawie art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 1 w zw. z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) o powierzchni 3516 m<sup>2</sup> oraz ustalił nową wysokość opłaty na kwotę 12.534,29 zł.

***/wypowiedzenie, k. 20, potwierdzenie odbioru, k. 21/***

W piśmie z dnia 30 stycznia 2015 roku strona powodowa pouczyła pozwanego, iż w związku z doręczeniem w dniu 5 stycznia 2015 roku (tj. po 31 grudnia 2014 roku) wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste działki numer (...), zaproponowana w nim nowa opłata roczna należna Skarbowi Państwa

będzie obowiązywać od dnia 1 stycznia 2016 roku. Powyższe oznacza, iż w terminie do dnia 31 marca 2015 roku winna być wniesiona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości - tj. w kwocie 10.699,34 zł

***/pismo Prezydenta Miasta Ł., k. 18, potwierdzenie odbioru, k. 19/***

Pismem z dnia 29 kwietnia 2016 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty zadłużenia z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste działki numer (...) za rok 2016.

***/monit, k. 6, potwierdzenie odbioru, k. 7/***

Do czasu zamknięcia rozprawy pozwany nie uścił na rzecz strony powodowej należności dochodzonej w niniejszym postępowaniu.

***/okoliczność bezsporna/***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a w ocenie Sądu nie było podstaw, by poddawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z ich treści. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że dowody z tych dokumentów tworzą spójny, nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to w pełni zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił także zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze strony pozwanej prezesa zarządu M. N. z uwagi na jego nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie w dniu 6 września 2016 roku. Prezes zarządu na wniosek pełnomocnika pozwanej spółki był wezwany na termin rozprawy do stawienia się osobiście celem przesłuchania w charakterze strony pod rygorem pominięcia rzeczonego dowodu. Wezwanie zostało doręczone M. N. w dniu 16 sierpnia 2016 r. (k. 45), natomiast pełnomocnik pozwanego odebrał zawiadomienie o terminie rozprawy w dniu 16 sierpnia 2016 r. (k. 46). M. N. nie stawił się na rozprawie w dniu 6 września 2016 r. i w żaden sposób nie usprawiedliwił swego niestawiennictwa.

Zgodnie z treścią art. 302 § 1 k.p.c. dopuszczalne jest pominięcie przez Sąd dowodu z zeznań stron w sytuacji gdy strony przez swoje niestawiennictwo uniemożliwiły jego przeprowadzenie. W realiach niniejszej sprawy prezes zarządu pozwanej spółki (...) nie usprawiedliwił swojego niestawiennictwa na rozprawie w dniu 6 września 2016 roku i poprzez to niestawiennictwo uniemożliwił przeprowadzenie dowodu z jego przesłuchania w charakterze strony. Zgodnie natomiast z art. 214 § 1 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przezwyciężyć. Żadna zaś z wymienionych w cytowanym przepisie okoliczności w niniejszej sprawie nie wystąpiła.

***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył co następuje:***

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

W niniejszym postępowaniu strona powodowa dochodziła od strony pozwanej zapłaty kwoty 12.534,29 zł stanowiącej opłatę roczną za 2016 rok z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) położonej w Ł. przy ul. (...) będącej przedmiotem współwłasności Skarbu Państwa wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty.

W niniejszej sprawie bezsporny był pomiędzy stronami fakt przysługiwania stronie pozwanej prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa

w 2101/3516 części. Bezsporne było także istnienie po stronie pozwanej obowiązku uiszczania opłat rocznych z tytułu przysługującego jej prawa. Wysokość tejże opłaty określona została w piśmie powoda z 8 listopada 2014 r., w którym wypowiedział pozwanemu wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. działki, ustalając jej nową wysokość na kwotę 12.534,29 zł, obowiązującą od 1 stycznia 2016 roku. Poza sporem pozostawało również to, że strona pozwana nie dokonała zapłaty powodowi opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości za rok 2016 r.

W sprawie spornym pozostawało jedynie czy roszczenie objęte niniejszym postępowaniem jest wymagalne. Zarzut braku wymagalności roszczenia został podniesiony przez stronę pozwaną, która wskazała, iż strona powodowa dokonała prolongaty terminu zapłaty należności dochodzonej w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z treścią art. 71 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 518), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

Stosownie do ust. 4 cytowanego przepisu 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.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowią ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Korzystanie to winno następować w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W orzecznictwie podkreśla się, że opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego – należy uiszczać je okresowo, co jednocześnie powoduje, że rozłożona jest w czasie wymagalność tych opłat (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 04 grudnia 2009 r., sygn. akt I FSK 1182/08, LEX numer 530975).

W toku procesu pozwany co do zasady nie kwestionował ciężącego na nim obowiązku uiszczenia opłaty rocznej za 2016 rok z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...). Zarzucał jednak, że przedmiotowe powództwo jest przedwczesne z uwagi na fakt, iż powód odroczył spółce termin płatności opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości.

W ocenie Sądu, okoliczność, na którą powoływał się pozwany, nie została przez niego w żaden sposób wykazana, stąd nie sposób było przyjąć, iż między stronami doszło do ustalenia innego terminu zapłaty objętej pozwem należności. Zaznaczyć w tym miejscu należy, iż przepis art. 71 ust. 4 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje wprawdzie możliwość odroczenia terminu płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jednakże nastąpić to może na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności. Uprawniony organ wyznacza wówczas późniejszy termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. Treść przywołanej regulacji jednoznacznie wskazuje zatem, że odroczenie terminu zapłaty opłaty rocznej winno być poprzedzone stosownym wnioskiem użytkownika wieczystego, który winien zawierać propozycję innego terminu płatności oraz uzasadniać przyczynę, dla której nie jest możliwa terminowa realizacja zobowiązania (vide: Ewa Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LEX 2013).

Mając na względzie treść przytoczonego przepisu oraz fakt, iż pozwany nie przedłożył dowodu wskazującego na to, by złożył do właściwego organu – tj. Prezydenta Miasta Ł. wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej wniosek o odroczenie płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a już tym bardziej, by taka prolongata została mu udzielona (a jeśli tak, to jaki ustalono termin), uznać należało, że w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany nie wykazał, by przewidziany w ustawie termin płatności opłaty rocznej, to jest do 31 marca każdego roku, został w drodze wzajemnych uzgodnień stron, przedłużony.

W świetle poczynionych rozważań, a zarazem wobec faktu, iż powód stanowczo zaprzeczył, by między stronami miało dojść do jakichkolwiek ustaleń w sprawie ewentualnego przesunięcia terminu zapłaty opłaty rocznej za 2016

r. ponadto wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa prezesa zarządu pozwanej spółki, Sąd pominął dowód z przesłuchania M. N. w charakterze strony pozwanej, który to dowód ma jedynie charakter posiłkowy i przy tak jasno sformułowanym stanowisku powoda i tak nie byłby wystarczający do ustalenia okoliczności, na którą powoływał się pozwany.

Mając powyższe na uwadze Sąd w pkt. 1 sentencji wyroku zasądził od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w Ł. na rzecz powoda Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Ł. kwotę 12.534,29 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty (art. 481 § 1 i 2). Wskazać w tym miejscu wypada, iż skoro termin płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości określony został w ustawie, przyjęć należy, że roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za dany rok staje się wymagalne po upływie ustawowego terminu, to jest po 31 marca, bez konieczności uprzedniego kierowania do użytkownika wieczystego jakichkolwiek wezwań do zapłaty.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zawarte w punkcie 2. sentencji wyroku wydano w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Powołany przepis ustanawia zasadę, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi procesowemu, na jego żądanie, koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Mając na uwadze fakt, iż powództwo zostało uwzględnione w całości, w niniejszej sprawie powoda traktować należało jako stronę wygrywającą proces w całości, a zatem zgodnie z art. 98 k.p.c. należały mu się od przeciwnika procesowego wszelkie poniesione przez niego koszty, niezbędne do dochodzenia swych roszczeń (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z 10 lutego 2011 r., sygn. akt V CZ 111/10, LEX numer 898274).

Na zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.800 zł złożyły się koszty zastępstwa procesowego, ustalone w oparciu o § 2 punkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).