

Sygn. akt VIII C 2534/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Handlowemu (...) Spółce Akcyjnej w Ł.

o zapłatę 3.454 zł

- 1) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.454 zł (trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt cztery złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty;
- 2) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2534/16

UZASADNIENIE

W dniu 19 lipca 2016 roku powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanemu Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Handlowemu (...) Spółce Akcyjnej w Ł. powództwo o zapłatę kwoty 3.454 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność powoda, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 4.311 m², uregulowanej w księdze wieczystej KW (...). Orzeczeniem z dnia 17 grudnia 2013 roku znak SKO. (...)259.2013 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. ustaliło wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w gruntu na kwotę 10.362 zł, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2013 roku. W dniu 1 grudnia 2015 roku 2013 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. wydało orzeczenie, mocą którego zmieniona została, na wniosek pozwanego, stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższego gruntu ze stawki 3% na stawkę 1%. Biorąc pod uwagę wartość przedmiotowej nieruchomości przyjętą w orzeczeniu SKO w Ł. z dnia 17 grudnia 2013 roku jako podstawa wyliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu (345.400 zł), opłata roczna począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku wynosi – przy uwzględnieniu stawki 1% - kwotę 3.454 zł. Pomimo wezwania do zapłaty z dnia 23 maja 2016 roku, pozwany zalega z uiszczeniem opłaty rocznej za 2016 rok, stąd wytoczenie powództwa stało się konieczne. **(pozew k. 2-3).**

W dniu 22 lipca 2016 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. (**nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie VIII Nc 4834/16 k. 23**).

Pozwany zaskarżył powyższy nakaz zapłaty sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwany podniósł zarzut naruszenia przepisu art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji bezpodstawne uznanie, że istnieje podstawa prawna do obciążenia użytkownika wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. obowiązkiem uiszczania opłaty według stawki zaproponowanej przez Urząd. Pozwany powołał się na to, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Podniósł, że o stawce procentowej opłaty rocznej nie decyduje przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lecz cel ujęty w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zaś pierwotna umowa o oddanie nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste nie wskazuje przeznaczenia i celu, na jaki nieruchomość została oddana, co w ocenie strony pozwanej wyklucza możliwość doprecyzowania przez powoda w drodze jednostronnego oświadczenia woli tego braku. (**sprzeciw k. 40-43**).

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo w całości i podniósł, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanej w pozwie nabyła z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku Przędzalnia (...) w Ł., co zostało stwierdzone ostateczną decyzją administracyjną. W dacie powstania prawa użytkowania wieczystego, grunt był zabudowany i wykorzystywany na cele przedsiębiorstwa. Pozwany wystąpił do Prezydenta Miasta Ł. o zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z 3 % na 1%, powołując się na zmianę sposobu korzystania z nieruchomości. Orzeczeniem z dnia 1 grudnia 2015 roku nr SKO. (...)269.2015 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzekło o zmianie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu z 3% na 1%. (**odpowiedź na sprzeciw k. 50-51**).

W dalszym toku postępowania stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie. (**pismo procesowe pozwanego k. 54, protokół rozprawy k. 65-66, protokół rozprawy k. 69**).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Przędzalnia (...) w Ł. nabyła z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł., przy ul. (...), objętego księgą wieczystą Nr (...), co zostało stwierdzone ostateczną decyzją administracyjną. W dacie powstania prawa użytkowania wieczystego, grunt był zabudowany i wykorzystywany na cele przedsiębiorstwa. (**kserokopia decyzji k. 44-45, kserokopia orzeczenia k. 17-18, okoliczności bezsporne**)

Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości ustanowione zostało na okres 99 lat do 5 grudnia 2089 roku. Pozwany Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe (...) Spółka Akcyjna w Ł. nabyło je na podstawie umowy sprzedaży Rep. A Nr 1729/96 z dnia 29 marca 1996 roku od osoby fizycznej – właścicielki PPHU (...), następcy prawnego Przędzalni (...).

Pozwany jako użytkownik wieczysty nieruchomości stanowiącej własność powoda, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 4.311 m², uregulowanej w księdze wieczystej KW (...) winien przez cały okres użytkowania wieczystego uiszczać opłatę roczną, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. (**kserokopia orzeczenia k. 17-18, wydruk z ekw k. 6-10, okoliczności bezsporne**)

Orzeczeniem z dnia 17 grudnia 2013 roku, znak SKO. (...)259.2013, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. ustaliło wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w gruntu na kwotę 10.362 zł, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2013 roku.

Pozwany wystąpił do Prezydenta Miasta Ł. o zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z 3 % na 1%, powołując się na zmianę sposobu korzystania z nieruchomości – wskazał, że jedyną funkcją realizowaną na przedmiotowej nieruchomości jest funkcja mieszkalna, co uzasadnia zastosowanie stawki 1% opłaty rocznej.

W dniu 1 grudnia 2015 roku 2013 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. wydało orzeczenie, mocą którego zmieniona została, na wniosek pozwanego, stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższego gruntu ze stawki 3% na stawkę 1%, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. uznało bowiem, że użytkownik wieczysty wykazał, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości na funkcję mieszkaniową.

Biorąc pod uwagę wartość przedmiotowej nieruchomości przyjętą w orzeczeniu SKO w Ł. z dnia 17 grudnia 2013 roku jako podstawa wyliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu (345.400 zł), opłata roczna począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku wynosi – przy uwzględnieniu stawki 1% - kwotę 3.454 zł. **(kserokopia orzeczenia k. 15-16, kserokopia orzeczenia k. 17-18, rozliczenie zadłużenia k. 19)**

Pomimo wezwania do zapłaty z dnia 23 maja 2016 roku, do dnia zamknięcia rozprawy pozwany nie zapłacił na rzecz powoda opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2016 rok, w wysokości 3.454 zł, której termin płatności przypadał do 31 marca 2016 roku. **(kserokopia monitu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 20-21, okoliczności bezsporne).**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Osią sporu w przedmiotowej sprawie było ustalenie czy na pozwanym ciążył obowiązek uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu za rok 2016. Pozwany twierdził, że nie istnieje podstawa prawna do obciążenia Spółki obowiązkiem uiszczenia opłaty według stawki zaproponowanej przez Urząd, powołując się na to, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Podniósł, że o stawce procentowej opłaty rocznej nie decyduje przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lecz cel ujęty w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zaś pierwotna umowa o oddanie nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste nie wskazuje przeznaczenia i celu, na jaki nieruchomość została oddana, co w ocenie strony pozwanej wyklucza możliwość doprecyzowania przez powoda w drodze jednostronnego oświadczenia woli tego braku.

Bezspornym był fakt nabycia przez pozwanego użytkowania wieczystego gruntu należącego do Skarbu Państwa. Niesporne było także, że w dacie powstania prawa użytkowania wieczystego, grunt był zabudowany i wykorzystywany na cele przedsiębiorstwa – Przędzalni (...). Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości ustanowione zostało na okres 99 lat do 5 grudnia 2089 roku, a pozwany nabył użytkowanie wieczyste na podstawie umowy sprzedaży Rep. A Nr 1729/96 z dnia 29 marca 1996 roku od osoby fizycznej – właścicielki PPHU (...), następcy prawnego Przędzalni (...). Przeznaczenie i cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste był od samego początku jasny i jednoznaczny, zatem nie wymagał żadnego doprecyzowania.

Następnie sam pozwany wystąpił do Prezydenta Miasta Ł. o zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z 3 % na 1%, powołując się na zmianę sposobu korzystania z nieruchomości – wskazał, że jedyną funkcją realizowaną na przedmiotowej nieruchomości jest funkcja mieszkalna, co uzasadnia zastosowanie stawki 1% opłaty rocznej. W dniu 1 grudnia 2015 roku 2013 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. wydało orzeczenie, mocą którego zmieniona została, na wniosek pozwanego, stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższego gruntu ze stawki 3% na stawkę 1%, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. uznało bowiem, że

użytkownik wieczysty wykazał, iż doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości na funkcję mieszkaniową.

Z tych przyczyn podnoszony przez pozwanego zarzut nieokreślenia przeznaczenia i celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, musi zostać uznany za chybiony. Zgodnie z przepisem art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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, co nastąpiło w przedmiotowym przypadku.

Podstawę odpowiedzialności pozwanego regulują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010, Nr 102, poz. 651 ze zm.). Na podstawie art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zgodnie natomiast z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. W świetle art. 71 ust. 4 w/w ustawy 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.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości powoda przez pozwanego za rok 2016 została ustalona na kwotę 3.454 zł, która to wysokość nie była sama w sobie kwestionowana przez pozwaną spółkę, po wydaniu przez SKO decyzji z dnia 1 grudnia 2015 roku zmieniającej stawkę procentową opłaty za 1%.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 71 ust 1 ustawy z dnia o gospodarce nieruchomościami, należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.454 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481-482 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty zasądzonej należności głównej od dnia 1 kwietnia 2016 roku, co było zgodne z żądaniem powoda.

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Koszty poniesione przez powoda w niniejszej sprawie wyniosły 1.200 zł - koszty zastępstwa radcy prawnego na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804). W związku z tym, że strona powodowa poniosła określone powyżej koszty w celu dochodzenia swoich praw, natomiast strona pozwana przegrała proces w całości, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z powyższych względów orzeczono, jak w sentencji.