

Sygn. akt: I 1 C 458/16 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: st. sekr. sądowy Marta Bona

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 r. w Gdyni

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko A. L.

o zapłatę

**I** zasądza od pozwanej A. L. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 1.349, 50 zł (jeden tysiąc trzysta czterdzieści dziewięć złotych 50/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 834, 90 zł od dnia 1.4.2013r. do dnia zapłaty;

- 514, 60 zł od dnia 1.4.2014r do dnia zapłaty;

**II** oddala powództwo w pozostałej części;

**III** zasądza od pozwanej A. L. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 737, 52 zł ( siedemset trzydzieści siedem złotych 52/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

## UZASADNIENIE

Powód, Gmina M. G. , wniósł o zasądzenie od pozwanej A. L. kwoty 2449,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana zobowiązana jest do uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy w 2012-2014 r. w kwocie 2449,49 zł. Powód wyjaśnił, że termin uiszczenia opłaty został określony do 31 marca każdego roku. Nadto powód wskazał, że wzywał pozwaną do dobrowolnego spełnienia świadczenia, jednakże pozwana nie dokonała zapłaty.

(pozew - k. 7-10)

Nakazem zapłaty z dnia 19 lutego 2016 r., wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I 1 Nc 466/16, Sąd Rejonowy w Gdyni uwzględnił żądanie pozwu w całości.

(nakaz zapłaty - k. 19)

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana A. L. wniosła sprzeciw, którym zaskarżyła wydany nakaz zapłaty w całości. W uzasadnieniu pozwana przyznała, że jest zobowiązana do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy oraz, że otrzymała zawiadomienie z dnia 25 marca 2011 r. o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie 1559, 40 zł. Pozwana wskazała, iż roszczenie jest częściowo przedawnione, a nadto, że powód nie wykazał

zasadności swego żądania, bo nie wykazał, że pozwana była użytkownikiem wieczystym zobowiązanym do uiszczania opłaty.

(sprzeciw - k. 22-28)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pomiędzy Gminą M. G. a A. L. doszło do zawarcia umowy użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ul. (...).

odpis z księgi wieczystej KW (...)

Pismem Prezydenta Miasta G. z dnia 25 marca 2011 r. poinformowano użytkownika wieczystego - A. L., iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ul. (...) wynosi od dnia 1.1.2012r 1559, 40 zł i jest płatna w terminie do 31 marca każdego roku. Wskazano również, że za lata następne opłata roczna jest płatna w wyżej podanej wysokości w terminie do 31 marca każdego roku bez wcześniejszych wezwań i zawiadomień.

Orzeczeniem z dnia 28.11.2013r samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddalono wniosek A. L. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione

okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 25 marca 2011 r. - k. 12, dowód doręczenia, k. 13, orzeczenie KO w G., k. 14

Pismem z dnia 15 stycznia 2014 r. wezwano wieczystego użytkownika do uregulowania zaległych opłat za użytkowanie wieczyste, w tym opłaty za 2012 r. w kwocie 110, 40 zł, za rok 2013 w kwocie 834, 90 zł, za rok 2014 w kwocie 1559, 40 zł, w terminie do 31.3.2014r, następnie w dniu 5.11.2015r wystosowano wezwanie przedsądowe.

okoliczność bezsporna, a nadto wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 15-18.

Użytkownik wieczysty nie uiścił opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ul. (...) za lata 2012-2014 r w wysokości wynikającej z wypowiedzenia z dnia 25.3.2011r., tj. kwoty 2449, 49 zł.

okoliczność bezsporna

W dniu 5.5.2014r użytkownik wieczysty w osobie A. L. sprzedał użytkowanie wieczyste do nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi prawami z nią związanymi, a w dniu 6.5.2014r złożono wniosek o wpis nabywcy do księgi wieczystej, który to wpis nastąpił

odpis z księgi wieczystej KW (...)

Sąd zważył, co następuje:

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową w toku postępowania. Dowody te uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu, co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, tym bardziej, że strona przeciwna nie negowała ich mocy dowodowej.

W niniejszej sprawie bezspornie strony łączyła umowa użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ul. (...), albowiem wynika to wprost z odpisu z księgi wieczystej prowadzone dla tej nieruchomości.

Poza sporem pozostawało to, że pozwana otrzymała pismo z dnia 25 marca 2011 r. informujące o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste i terminie jej uiszczania. Niesporne było również to, że pismem z dnia 15 stycznia 2014 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 3.612,01 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w 2011 r.

Spór sprowadzał się do ustalenia czy pozwana była zobowiązana do uiszczenia w/w opłaty za okres objęty pozwem.

W ocenie Sądu powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie do ust. 4 w/w 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. 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.

Przepis art. 77 ust. 1 w/w ustawy stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zgodnie z art. 78 ust. 1 w/w ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości.

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać, że obowiązujące przepisy nie nakładają na powoda obowiązku kierowania do użytkownika wieczystego corocznie pisma wskazującego wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste w danym roku, gdy nie ulega ona zmianie. Wymaga podkreślenia, że jedynie w przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego właściwy organ powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

W tej sytuacji, skoro w piśmie z dnia 25.3. 2011 r., które pozwana otrzymała, powód określił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste na kwotę 1559, 40 zł i poinformował ją, że za lata następne opłata jest płatna w wyżej podanej wysokości w terminie do 31 marca każdego roku bez wcześniejszych wezwań i zawiadomień, a tę decyzję podtrzymało Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G., to co do zasady pozwana była zobowiązana do uiszczenia w/w opłaty do 31.3 każdego roku.

W ocenie Sądu pozwana, winna wiedzieć, iż wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu od 2011 r. wynosi 1559, 40 zł i jest płatna do dnia 31 marca danego r. bez jakiegokolwiek wcześniejszego wezwania i zawiadomienia. Ponadto należy wskazać, że po upływie terminu do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste w 2011 r. pozwana pismem została zobowiązana do uiszczenia brakującej części opłaty, a zatem już kolejny raz została poinformowana o jej wysokości.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał żądanie powoda za uzasadnione tak co do zasady jak i co do wysokości.

Jednakże, opłata roczna za użytkowanie wieczyste ma charakter świadczenia okresowego/ por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2015-03-31 w sprawie VI ACa 770/14, LEX nr 1712706:

1. Przepisy regulujące opłatę roczną mają charakter iuris cogentis, a sama opłata stanowi element konstrukcyjny treści stosunku użytkowania wieczystego.

2. Opłata roczna stanowi wynagrodzenie uiszczane właścicielowi przez każdorazowego użytkownika wieczystego za możliwość korzystania z gruntu (w tym jego zabudowy) z wyłączeniem innych osób. Ma ona charakter świadczenia okresowego i wzajemnego. Jak jej nazwa wskazuje, należna jest za rok z góry. Niemniej jednak zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza ją przez czas trwania swego prawa. Oznacza to konieczność proporcjonalnego zmniejszenia jej w przypadku wygaśnięcia tego prawa (np. wskutek przekształcenia w prawo własności) w ciągu roku./

Jako taka podlega trzyletniemu przedawnieniu/ art. 118. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata./

Tak więc za rok 2012 roszczenie powoda uległo przedawnieniu.

Część opłaty rocznej uiszczona przez zbywcę użytkownika wieczystego gruntu za okres następujący od chwili zbycia tego prawa jest świadczeniem nienależnym.

Wynikający z art. 238 k.c. obowiązek uiszczenia opłaty rocznej jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje. Część opłaty rocznej uiszczona przez zbywcę prawa użytkowania wieczystego gruntu za okres następujący od chwili zbycia tego prawa jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c.

Skoro wiec pozwana sprzedała prawo użytkowania wieczystego działki przy ul. (...) w G. w dniu 5.5.2014r, to za okres od daty sprzedaży, a najpóźniej - wpisu do księgi wieczystej /6.5.2014r/, nie miała obowiązku uiszczać tej części opłaty, która przypadła za okres po zbyciu użytkowania wieczystego, albowiem nie była już wtedy użytkownikiem wieczystym.

W związku z powyższym Sąd w pkt I wyroku, na podstawie art. 71 ust. 4 w/w ustawy w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c., zasądził pozwanej na rzecz powoda kwotę 834, 90 zł za 2013r wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2013 r., tj. od dnia następującego po dniu wymagalności opłaty, do dnia zapłaty oraz kwotę 514, 60 zł za 4 miesiące 2014r, kiedy to pozwana była jeszcze użytkownikiem wieczystym, a w pozostałej części oddalił powództwo. Wysokość opłaty za 2014r została obliczona proporcjonalnie do wysokości opłaty rocznej i czasu trwania użytkowania wieczystego pozwanej w 2014r, zgodnie z dyspozycją art. 71.6. cyt ustawy: "W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku./

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II wyroku, na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., § 6 pkt 3 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349), zasądając od pozwanej, jako strony przegrywającej proces w 56 %, na rzecz powoda kwotę 737, 52 zł stanowiącą 56 % kwoty 1317 zł, należnej jako kwota całości kosztów ustalonych w tej sprawie; tj. kosztów zastępstwa procesowego- 1200 zł, opłaty od pełnomocnictwa- 17 zł, opłaty od pozwu -100 zł.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć wnioskodawcy,
3. akta przedłożyć z wpływem lub za 30 dni.