

Sygn. akt IC 3089/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Eliza Skotnicka

Protokolant: Izabela Tarnawa

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2015 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko **M. S.**

o zapłatę 35 582,10 złotych

I. zasądza od pozwanego M. S. na rzecz strony powodowej (...) kwotę 35 582,10 (trzydzieści pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa 10/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 4 września 2014r.;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2 400,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje pozwanemu, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 1 780,00 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu, od obowiązku uiszczenia której strona powodowa była zwolniona.

UZASADNIENIE

Powód (...) domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 35 582,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 4 września 2014r. oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 2400,- zł. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa położonej na terenie Gminy R., oznaczonej jako działka nr (...) obręb K.i z tego tytułu zobowiązany jest uiszczać w terminie do 31. marca każdego roku opłatę roczną. W związku z tym, że pozwany nie uregulował w/w opłaty za rok 2012, 2013 i 2014 powód skierował do niego wezwania do zapłaty. Pozwany mimo wezwania nie uregulował należności.

Pozwany M. S. w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 17 października 2014r. wydanego przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, w sprawie (...), zaskarżając go w całości wniósł o oddalenie powództwa na koszt strony powodowej. Pozwany przyznał, że jest użytkownikiem nieruchomości Skarbu Państwa wymienionych w pozwie. Pozwany zarzucił, że nie zgadza się ze stawkami procentowymi odnoszącymi się do poszczególnych gruntów w zawiadomieniu z dnia 20 sierpnia 2012 r. Zdaniem pozwanego działka nr (...) stanowi grunt mieszkalny, zatem zgodnie z art. 72 pkt 4 u.g.n. stawka powinna wynosić 1% a nie 3% wskazane w zawiadomieniu z dnia 20 sierpnia 2012 r. Działki zaś (...) są przeznaczone pod działalność turystyczną, stąd zgodnie z art. 72 pkt 4a u.g.n. stawka powinna wynosić 2% a nie 3% wskazane w zawiadomieniu z dnia 20 sierpnia 2012 r. Ponadto wskazał, że na terenie owych działek znajduje się ośrodek wypoczynku krótkotrwałego zakwaterowania turystów, zlokalizowany na przecięciu szlaków turystycznych i

tras narciarstwa biegowego w sercu Parku Narodowego G.. Pozwany zrzucił, że błędnie ustalono stawki procentowe z tytułu opłaty rocznej, a ponadto strona powodowa nie udowodniła, że wzrosła wartość użytkowanych gruntów.

Na rozprawie w dniu 24 lutego 2015r. pozwany wniósł o rozłożenie świadczenia na raty, odroczenie płatności do dnia 31 października 2015 r. oraz nieobciążanie pozwanego kosztami procesu z uwagi na trudną sytuację finansową.

Bezsporne pomiędzy stronami było, że pozwany M. S. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej na terenie gminy R., oznaczonej jako działki nr (...) obręb K. oraz, że do dnia 20 sierpnia 2012 r. opłata roczna za działkę nr (...) wynosiła 1635,- zł, za działkę nr (...) wynosiła 1494,- zł i za działkę nr (...) wynosiła 5407,50 zł zgodnie z zawiadomieniem z dnia 20 sierpnia 2012r. Bezsporne było także, że pozwany zalegał z zapłatą należności z tytułu opłat rocznych w ustalonej przez stronę powodową wysokości wskazaną w pozwie.

Sąd ustalił ponadto następujący stan faktyczny:

W dniu 21 sierpnia 2012r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego co do działki nr (...), O. K. o pow. 10300 m² i zaproponowała ustalenie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu w wysokości 8760,- zł, płatnej od 1 stycznia 2013r. W uzasadnieniu wskazano, że podstawą obliczenia nowej wysokości opłaty była wycena rzeczoznawcy majątkowego z dnia 13 sierpnia 2012r., który ustalił wartość tego gruntu na kwotę 292 000,- zł. Do tej wartości powód zastosował stawkę wynoszącą 3%. W wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej zawarte było pouczenie, że w przypadku zakwestionowania nowej wysokości opłaty rocznej użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od daty otrzymania wypowiedzenia złożyć wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. za pośrednictwem Starosty (...) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości. Złożenie wniosku nie zwalnia z uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości. W przypadku i nie złożenia wniosku we wskazanym terminie – użytkownik wieczysty obowiązany jest wnieść opłatę w nowej wysokości.

Dowód:

- wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 21 sierpnia 2012r. k. 24.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Strona powodowa domagała się zapłaty należności z tytułu zaległości pozwanego w uiszczaniu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność strony powodowej. Pozwany nie kwestionował ani prawidłowości wyliczenia zaległości według ustalonych przez powódkę opłat, ani wysokości i istnienia tej zaległości. Pozwany kwestionował prawidłowość ustalenia opłaty rocznej i zmierzał do jej aktualizacji przez zastosowanie innych niż przyjęto stawek procentowych.

Zarzuty pozwanego nie mogły zostać uwzględnione.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DZ.U. 2014, nr 518, t.j. ze zm. dalej zwana u.g.n.) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona **od określonego w umowie celu**, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi:

- 1% za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe (art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.),
- 2% za nieruchomości gruntowe oddane na działalność turystyczną (art. 72 ust. 3 pkt 4a u.g.n.)
- 3% za pozostałe nieruchomości gruntowe (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.) .

Sytuację, gdy w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, uregulowano w art. 221 ust. 3 u.g.n. Wtedy stawkę procentową przyjmuje się stosownie do celu, na jaki nieruchomości faktycznie jest wykorzystywana (tak też, wyrok SN z dnia 13 lutego 2009r., II CSK 268/08).

Postępowanie w sprawie ustalenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego regulują przepisy art. 78 – 80 u.g.n.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. 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. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. 2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. 3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. 4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. **W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.** Według tego przepisu ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Natomiast zgodnie z art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. 2. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. 3. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. 4. Jeżeli sprzeciw dotyczy wyłącznie kosztów postępowania, przepisu ust. 3 nie stosuje się, a właściwy sąd rozstrzyga o kosztach postępowania postanowieniem na posiedzeniu niejawnym.

Natomiast według art. 81 ust. 1 u.g.n. użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio. 2. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. 3. W przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa. 4. Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. 5. Przepisy ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Przytoczone przepisy wskazują, że postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ma szczególny charakter, przede wszystkim w fazie początkowej właściwy do rozpoznania żądania jest właściwy organ administracji publicznej, wówczas droga sądowa jest niedopuszczalna. Dopiero na skutek wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium odwoławczego, sprawa zostaje przekazana do sądu powszechnego, a wniosek, o

którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Mając na uwadze przewidziane prawem zasady ustalania, wypowiedziania i aktualizacji opłaty rocznej należało stwierdzić, że w sprawie o zapłatę zaległości z tytułu ustalonych prawomocnie opłat rocznych niedopuszczalne było weryfikowanie prawidłowości ustalonej wysokości tej opłaty. Pozwany chcąc podważyć prawidłowość ustalenia tej opłaty powinien, o ile spełnione są wymienione w tym przepisie przesłanki, wystąpić z wnioskiem zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 81 u.g.n. Z tego też względu zarzuty podniesione przez pozwanego nie mogły odmieścić zamierzonego skutku, a powództwo o zapłatę kwoty zaległości w wysokości 35 581,10 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu podlegało w całości uwzględnieniu. Podkreślić należy, że zaległości te nagromadziły się za okres od roku 2010r.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania instytucji rozłożenia świadczenia na raty przewidzianej w art. 320 k.p.c., a także pozwalającej na nieobciążanie strony, która przegrała proces kosztami postępowania stosownie do art. 102 k.p.c. Przesłanką bowiem zastosowania obu tych instytucji jest zaistnienie szczególnego wypadku, który w niniejszej sprawie nie występował. Pozwany korzystając z prawa użytkownika wieczystego zobowiązany był do systematycznego i terminowego realizowania swoich zobowiązań. Trudna sytuacja finansowa pozwanego nie może stanowić usprawiedliwienia dla długotrwałego zalegania z zapłatą tych należności na rzecz Skarbu Państwa. Podkreślić należy, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, których dotyczy niniejsze postępowanie. Zgodnie z przepisami art. 232 i nast. k.c., a zwłaszcza art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Prawo użytkowania wieczystego jest więc swoją treścią zbliżone do treści prawa własności i w myśl art. 234 k.c. do oddania gruntu Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Pozwany na nieruchomościach, których jest użytkownikiem wieczystym prowadzi działalność gospodarczą. Nieruchomości te przedstawiają przy tym istotną wartość majątkową; działka nr (...)oszacowana została bowiem na kwotę 292 000,- zł. Okoliczność powoływana przez pozwanego, że prowadzona przez niego działalność gospodarcza nie przynosi oczekiwanych dochodów nie może stanowić wystarczającej podstawy do zastosowania art. 320 k.p.c. Ustanowiona bowiem w art. 320 k.p.c. norma ma charakter wyjątkowy, gdyż może być zastosowana jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach. W piśmiennictwie wyrażono pogląd uznający wymienioną przesłankę za spełnioną wtedy, gdy w chwili wyrokowania są podstawy do przyjęcia, że ze względu na sytuację majątkową dłużnika wyrok zasądzający całe świadczenie stanowiłby tytuł egzekucyjny bez szans na realizację. Prowadzenie egzekucji w tym zakresie narażałoby tylko wierzyciela na nieefektywne wydatki egzekucyjne, a dłużnika i osoby pozostające na jego utrzymaniu na utratę podstaw egzystencji. Takie bezskuteczne czynności egzekucyjne byłyby zarazem szkodliwe społecznie i podważałyby sens prowadzenia procesu. Przy takim pojmowaniu szczególnie uzasadnionych wypadków uzasadniających zastosowanie art. 320 k.p.c. przepis ten służy nie tylko interesom dłużnika i wierzyciela, ale także interesom ogólnym. Należy zaznaczyć, że tak rozumiany art. 320 k.p.c. pozostaje w zgodzie z art. 31 ust. 3 Konstytucji, uzależniającym dopuszczalność ustanowienia w ustawie ograniczenia korzystania z konstytucyjnego prawa, jakim jest także wierzytelność (por. art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji), od tego, czy nie narusza ono istoty tego prawa oraz czy jest konieczne w demokratycznym państwie m.in. dla porządku publicznego albo wolności i praw innych osób (tak, uchwała Sądu Najwyższego z dnia z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 126/06 (OSNC 2007r., nr 10 poz. 147).

Zdaniem Sądu tak wąsko zakreślone szczególnie uzasadnione wypadki nie zachodzą w okolicznościach niniejszej sprawy, a pozwany posiada majątek znacznej wartości, który gwarantuje stronie powodowej skuteczną egzekucję. Obowiązkiem Sądu, jak wskazano w powołanej uchwale jest, przede wszystkim ochrona wierzyciela, który pomimo należytego wykonania zobowiązania nie otrzymał od swojego dłużnika świadczenia wzajemnego. Tymczasem w myśl art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może nie obciążyć kosztami strony przegrywającej. Przywołany przepis, realizujący zasadę słuszności, stanowi wyjątek od ogólnej reguły obciążania stron

kosztami procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi, na jego żądanie, wszystkie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (art. 98 § 1 k.p.c.) - tzw. zasada odpowiedzialności za wynik procesu. Hipoteza przepisu art. 102 k.p.c., odwołująca się do występowania "wypadków szczególnie uzasadnionych", pozostawia sądowi orzekającemu swobodę oceny, czy fakty związane z przebiegiem procesu, jak i dotyczące sytuacji życiowej strony, stanowią podstawę do nie obciążania jej kosztami procesu (por. postanowienie SN z dnia 13 grudnia 2007 r., I CZ 110/07, niepubl.). Do kręgu "wypadków szczególnie uzasadnionych" należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie. Drugie natomiast wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika z urzędu. Całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku powinny być ocenione z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 r., I CZ 26/11, niepubl., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CZ 51/11, niepubl.).

W ocenie Sądu brak było podstaw w okolicznościach niniejszej sprawy do zastosowania wyjątku o zasady z art. 98 k.p.c. przy orzekaniu o kosztach postępowania. Charakter tej sprawy, zwłaszcza fakt, że pozwany korzysta w gruntów, których jest użytkownikiem wieczystym i długotrwale nie uiszcza w całości należnych opłat rocznych, nawet jeśli ma trudności finansowe, nie może stanowić podstawy do „nagradzania” takich zachowań pozwanego szczególnymi przywilejami przewidzianymi w przepisach prawa odnoszących się do szczególnie uzasadnionych wypadków.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. zasadzając od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2400,- zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002r. (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.). Jednocześnie obciążono pozwanego opłata sądowa od pozwu w pełnej wysokości 1780,- zł od obowiązku uiszczenia której, powódka była zwolniona.