

UZASADNIENIE WYROKU

z dnia 23 czerwca 2015 r.

Pozwem z dnia 5 stycznia 2015 r. strona powodowa Skarb Państwa – Prezydent Miasta T. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej spółki (...) sp. z o.o. kwoty 29 571,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od tej kwoty od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, z uwzględnieniem zmiennej stopy procentowej, a także kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, a zlokalizowanego przy ul. (...) w T., oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0,6735 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta KW nr (...). W związku z tym, jest on również obowiązany do ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, którą zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 28.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami wnosi się z góry za dany rok, w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Za użytkowanie wieczyste działki nr (...) w 2014 r., pozwany obowiązany był uiścić kwotę 29 571, 96 zł, o czym został poinformowany pismem z dnia 7 marca 2013 r. Wobec tego, że pozwany nie wykonał swojego obowiązku w terminie, powód wezwał go do zapłaty wyżej wymienionej kwoty w wezwaniu z dnia 9 maja 2013 r. Pozwany nie uiścił wskazanej należności, a zatem, zdaniem strony powodowej, pozew był zasadny i konieczny.

(pozew k. 2-2v)

W dniu 22 stycznia 2015 r. w niniejszej sprawie wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego strona pozwana skutecznie wniosła sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Jednocześnie wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

(nakaz zapłaty k. 17, sprzeciw k. 25-29)

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła, że kwestionuje wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Zdaniem pozwanego, wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w roku 2012 r. jest wyższa aniżeli wartość w roku 2014 r. Pozwany wskazał, że strona powodowa w żaden sposób nie dążyła do ugodowego załatwienia sprawy, pomimo tego, że wiedziała, iż sytuacja materialna pozwanej spółki jest bardzo zła. Nadmienił, że należy rozważyć, czy w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia z nadużyciem prawa, stosownie do dyspozycji art. 5 k.c. Nadto zaznaczył, że w razie uwzględnienia roszczenia powoda, sąd powinien rozważyć przychylenie się do wniosku pozwanego dotyczącego odroczenia terminu płatności żądanej pozwem kwoty albo o rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty, zgodnie z treścią art. 320 k.p.c. Pozwany podniósł również zarzut niewłaściwości miejscowej sądu, wskazując, że właściwy powinien być sąd miejsca spełnienia świadczenia, rozumianego jako miejsce siedziby banku wierzyciela, którym jest Bank (...) S.A. z siedzibą w W. przy ul. (...). Wniósł o przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W..

(sprzeciw k. 25-29)

Postanowieniem z dnia 2 marca 2015 r. Sądu Rejonowy w Toruniu stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu dla Warszawy-Mokotowa w W..

(postanowienie k. 56)

Pismem przygotowawczym, które wpłynęło do tut. Sądu w dniu 25 maja 2015 r., powód podtrzymał swoje żądanie zawarte w pozwie. Wskazał, iż pozwany bezpodstawnie kwestionuje wysokość opłaty rocznej za 2014 r., podnosząc, że wartość nieruchomości uległa obniżeniu względem wartości, jaką miała nieruchomość w 2012 r. Podkreślił, że pozwany nigdy nie wystąpił do powoda z wnioskiem o obniżenie opłaty rocznej, powołując się na obniżenie wartości nieruchomości, stosownie do treści art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadmienił, iż pozwany uiścił

opłatę za użytkowanie wieczyste działki (...) za 2012 r. w kwocie 29 571,96 zł i wówczas nie kwestionował jej wysokości. Powód podniósł, że całkowicie bezzasadny jest zarzut pozwanego dotyczący nadużycia prawa podmiotowego przez powoda poprzez zaniechanie dążenia do ugodowego zakończenia sprawy, gdyż to interesem pozwanego, a nie powoda powinno być zmniejszenie nałożonych na niego obowiązków. Pozwany nigdy nie wnosił o rozłożenie opłaty rocznej na raty. Nadto od początku znał jej wysokość. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nabył w celach inwestycyjnych w roku 2011 r., już po okresie recesji gospodarczej. W związku z tym, nie sposób stwierdzić, by w niniejszej sprawie zaszły zdarzenia nieprzewidywalne, wykraczające poza normalne ryzyko związane z działalnością gospodarczą, a zatem zasadne jest przyjęcie konstatacji, że zachowanie powoda, który jest prawnie zobowiązany do dochodzenia swojej należności, nie stanowi nadużycia prawa. Powód nadmienił, że nie wyraża zgody na rozłożenie na raty dochodzonej należności lub odroczenie jej terminu płatności.

(pismo przygotowawcze k. 68-71)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu z dnia 22 grudnia 2011 r. pozwana (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu w postaci działki nr (...) o powierzchni 0,6735 ha, położonej w T. przy ul. (...), stanowiącego własność Skarbu Państwa. Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Toruniu prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została określona na kwotę 29 571,96 zł. O wysokości opłaty rocznej pozwany został poinformowany w piśmie z dnia 6 marca 2012 r. i 7 marca 2013 r.

(okoliczność bezsporna, odpis KW – k. 91-91v, pismo z dnia 6.03.12 r. i 7.03.2013 r. - k. 96 i 97 wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 96v i 97v)

(...) spółka z o.o. obowiązana była wnieść za 2014 r. na rzecz powoda opłatę roczną we wskazanej powyżej wysokości do dnia 31 marca 2014 r. Z uwagi na fakt, że wpłata nie została dokonana na rachunek Urzędu Miasta T., pismem z dnia 9 maja 2014 r. wezwano Spółkę do zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty.

(wezwanie do zapłaty – k. 10 wraz z potwierdzeniem doręczenia – k. 11)

Pomimo to, opłata roczna za rok 2014 r. nie została uiszczona przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

(okoliczność bezsporna)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych między stronami, jak również wskazywanych każdorazowo dokumentów i kserokopii dokumentów złożonych do akt sprawy.

Zdaniem Sądu powołane dokumenty oraz kserokopie dokumentów nie budziły wątpliwości w zakresie ich treści i pochodzenia od poszczególnych osób. Ponadto ich treść nie została w toku postępowania zakwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich wartości dowodowej z urzędu.

Odnosząc się do okoliczności bezspornych między stronami wskazać należy, iż nie wymagały one wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów zgodnie z treścią art. 229 - 230 k.p.c., albowiem zostały przez strony albo wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie przywołanych przepisów.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Strona powodowa domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej Spółki kwoty 29 571,96 zł tytułem nieuiszczonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz odsetek od tej kwoty, liczonych o od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Należy zauważyć, że roszczenie strony powodowej znajduje podstawę w art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną oraz w art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie zaś do ust. 4 tego artykułu, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż pozwana Spółka jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości. Z dokumentów załączonych do pozwu i pisma przygotowawczego powoda w sposób nie budzący wątpliwości wynika natomiast, iż opłata za użytkowanie wieczyste poczynszy od roku 2012 została ustalona na kwotę 29 571,96 zł. Z tego względu Sąd uznał za zasadne żądanie strony powodowej i zasądził na jej rzecz wskazaną powyżej kwotę tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, dochodzonej za rok 2014. Okoliczności niniejszej sprawy jednoznacznie prowadzą bowiem do przekonania, iż strona pozwana jest zobowiązana względem powoda do zapłaty kwoty żądanej pozwem, a nie przedstawiła nadto żadnego dowodu, z którego wynikałoby, iż opłata roczna została uiszczona – takie twierdzenia nie zostały w ogóle podniesione.

Sąd za zasadne uznał także żądanie pozwu w zakresie odsetek, które zostały zasądzone od kwoty 29 571,96 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty. Przypomnieć w tym miejscu należy dyspozycję art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Skoro opłatę roczną za użytkowanie wieczyste uiszcza się do dnia 31 marca danego roku, to odpowiednio od dnia 1 kwietnia 2014 r. pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą dochodzonej pozwem kwoty, zatem strona powodowa uprawniona była do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

Nadto nadmienić należy, iż Sąd uznał, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut podniesiony przez stronę pozwaną, która wskazała, iż opłata za użytkowanie wieczyste była wygórowana i nieadekwatna do faktycznej wartości nieruchomości w roku 2014. Podkreślenia wymaga, że wymieniona okoliczność nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dla oceny zasadności powództwa istotny jest bowiem tylko fakt, że opłata została ustalona w określonej w pozwie wysokości. Wskazać w tym miejscu należy, iż art. 77 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem o aktualizację opłaty rocznej, w razie wystąpienia niezgodności jej wysokości z wartością nieruchomości. Wówczas aktualna wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego zostaje oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego. Podkreślić należy, że strona pozwana nie dążyła do aktualizacji ustalonej opłaty rocznej. Powyższe prowadzi do konstatacji, iż brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania jej wysokości w niniejszym postępowaniu.

Odnosząc się do argumentacji pozwanego, który wskazał, że powód dopuścił się nadużycia prawa, bowiem mając świadomość złej sytuacji materialnej pozwanego, nie podjął żadnych prób ugodowych w celu wyegzekwowania dochodzonego roszczenia, a po wezwaniu do zapłaty wystąpił na drogę postępowania sądowego, należy stwierdzić, iż pozwany, wiedząc o swojej złej sytuacji finansowej, mógł sam skorzystać z możliwości, jakie stwarza art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wymieniony przepis stanowi, iż 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. W przedmiotowej sprawie strona pozwana zaniechała złożenia takiego wniosku, co więcej nie podjęła żadnej korespondencji i prób negocjacji z powodem, ignorując kierowane do niej wezwania do zapłaty. Stwierdzić w związku z tym należy, iż pozbawione podstaw było powoływanie się przez stronę pozwaną na art. 5 k.c.

Nie sposób również uznać, by zasadne było zastosowanie względem pozwanego art. 320 k.p.c. i rozłożenie zasądzonych świadczenia na raty. Podkreślenia wymaga, że podstawą skorzystania z tej regulacji jest wyłącznie

uznanie sądu, czy zachodzą szczególnie uzasadnione wypadki, na przykład, ze względu na stan majątkowy, rodzinny czy zdrowotny spełnienie zasądzonego świadczenia przez pozwaną niezwłocznie lub jednorazowo byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby pozwanego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. Pozwany nie dostarczył przekonujących argumentów uzasadniających zastosowanie wyżej wymienionej instytucji. Nie jest bowiem sytuacją wyjątkową, mającą w myśl art. 320 k.p.c. działać na korzyść dłużnika, fakt trudności finansowych pozwanego. Podkreślenia wymaga, że zarówno termin, jak i wysokość opłat rocznych znane były pozwanemu przez cały czas trwania użytkowania wieczystego. Należy mieć nadto na względzie, że ochrona, jaką zapewnia pozwanej art. 320 kpc., nie może być stawiana ponad ochronę wierzyciela w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego interesu powoda. Wskazać należy, że rozłożenie na raty zasądzonego świadczenia jest racjonalne, gdy dłużnik wykaże, że dysponować będzie środkami umożliwiającymi wykonanie tak zmodyfikowanego obowiązku w sposób ekonomicznie odczuwalny przez wierzyciela (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2014r. , sygn. akt I ACa 1344/13). Pozwana Spółka nie przedstawiła w tym względzie żadnych twierdzeń faktycznych i dowodów, co przemawiało przeciwko zastosowaniu regulacji z art. 320 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach zastępstwa procesowego powoda znajduje uzasadnienie w §6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszonych przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu i w związku z tym, Sąd zasądził od (...) sp. z o.o. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta T. kwotę 2400 zł.

Biorąc pod uwagę, że strona powodowa jest z mocy ustawy zwolniona z obowiązku ponoszenia opłat sądowych, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28.07.2005. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. kwotę 1479 zł tytułem nieuiszczonej opłaty stosunkowej od pozwu.

W tym stanie rzeczy, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.