

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 maja 2019 r. w P.

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko Ł. N.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Zasądza od pozwanego Ł. N. na rzecz powoda Gminy R. kwotę 13710 zł (trzydzieści tysięcy siedemset dziesięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.04.2018 r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego Ł. N. na rzecz powoda Gminy R. kwotę 5726 zł (pięć tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. Przyznaje kuratorowi T. K. wynagrodzenie w kwocie 1440 zł (jeden tysiąc czterysta czterdzieści złotych), które należy wypłacić z zaliczki zapisanej pod pozycją 50002172022.

UZASADNIENIE

Gmina R. wytoczyła powództwo przeciwko Ł. N. o zapłatę kwoty 13 710 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w związku z umową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w R. przy ulicy (...), zawartą 28 listopada 2011 roku, pozwany zobowiązany jest do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tejże działki gruntu w wysokości 13 710 złotych. Pozwany nie uregulował opłaty za 2018 rok. Roszczenie stało się wymagalne 1 kwietnia 2018 roku. W dniu 25 maja 2018 roku powódka wystosowała do pozwanego pismo z wezwaniem do zapłaty, jednakże wezwanie to pozostało bezskuteczne.

Postanowieniem z dnia 15 lutego 2019 roku Sąd Rejonowy w Piszcu na wniosek powódki ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego kuratora w osobie adwokata, na którego Okręgowa Rada Adwokacka w B. wskazała adw. T. K..

Kurator dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podniósł zarzut nieudowodnienia roszczenia i zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina R. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w R. przy ulicy (...). W planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta przeznaczona jest na tereny usług, handlu i gastronomii.

Na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego 29 grudnia 2008 roku przez rzeczoznawcę majątkowego, Gmina R. ustaliła wartość rynkową opisaną wyżej nieruchomości na kwotę 589 992 złotych i związku z tym, pismem z 30 grudnia 2008 roku wypowiedziała dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości – Gminnej Spółdzielni (...) w R. – dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego i ustaliła nową wysokość tej opłaty na kwotę 17 699,76 złotych ($589\,992\text{ zł} \times 3\% = 17\,699,76\text{ zł}$).

Gminna Spółdzielnia (...) w R. zakwestionowała nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W dniu 27 maja 2009 roku przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w O. zawarta została ugoda pomiędzy Gminą R., a Gminną Spółdzielnią (...) w R., zgodnie z którą nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki numer (...) została obniżona do kwoty 13 710 złotych.

(dowód: operat szacunkowy k. 65-75; pismo z 30.12.2008r. o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej k. 62-63; ugoda k. 64; postanowienie o zatwierdzeniu ugody k. 61)

W dniu 28 listopada 2011 roku pomiędzy R. O. i A. J., działającymi w imieniu i na rzecz Gminnej Spółdzielni (...) w R., a Ł. N. zawarta została umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w R. przy ulicy (...) oraz własności stanowiących odrębną nieruchomość budynków (baru (...) i trzech budynków użytkowych) za cenę 400 000 złotych.

Pismem z 12 grudnia 2011 roku Gmina R. poinformowała Ł. N., że przez okres trwania użytkowania wieczystego, co roku do dnia 31 marca poczynając od roku 2012, zobowiązany jest do ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze 116 w wysokości 13 710 złotych.

Ł. N. nie uiścił opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze (...) za rok 2018.

Pismem z 25 maja 2018 roku Gmina R. wezwała Ł. N. do zapłaty w terminie 7 dni opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2018 rok. Wezwanie wróciło z placówki pocztowej po dwukrotnym awizowaniu.

(dowód: umowa sprzedaży k. 7-9v; pismo z 12.12.2011r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 59-60; wezwanie do zapłaty k. 10; zwrotna przesyłka pocztowa k. 11)

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie, odnosząc się do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia, wskazać należy, iż zobowiązanie do uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste ma charakter zobowiązań okresowych, o czym przesądza fakt, iż mimo że prawo to jest ustalane na określony w umowie okres czasu, od 40 do 99 lat, to wnoszone opłaty roczne, dotyczą poszczególnych lat korzystania z nieruchomości. Pogląd taki dominuje także w orzecznictwie (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r., II KKN 639/98, OSN 2000, Nr 6 poz. 121). Obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje co do zasady z każdym rozpoczętym rokiem kalendarzowym trwania umowy, a termin wymagalności upływa z dniem 31 marca danego roku. Z tych względów roszczenie o zapłatę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jako roszczenia okresowe ulegają przedawnieniu z upływem lat 3 (art. 118 k.c.). Termin przedawnienia rozpoczyna swój bieg od dnia, w którym właściciel mógł skutecznie domagać się zaspokojenia swojego roszczenia, a skoro taka opłata powinna być uiszczana z góry za dany rok w terminie do 31 marca, zatem bieg terminu

przedawnienia opłaty rocznej rozpoczyna się z dniem 1 kwietnia (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11.04.2013r., I ACa 1337/12).

W niniejszej sprawie termin płatności opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2018 upłynął 31 marca 2018 roku. Z upływem dnia określonego jako termin płatności, rozpoczął bieg trzyletni termin przedawnienia roszczenia. Stwierdzić zatem należy, iż przedmiotowe roszczenie nie uległo przedawnieniu.

Również podniesiony przez stronę pozwaną zarzut nieudowodnienia roszczenia, w świetle przedłożonych przez powódkę dokumentów uznać należy za chybiony.

Pozwany Ł. N. od dnia 28 listopada 2011 roku jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w R. przy ulicy (...), co bezsprzecznie wynika z załączonej do akt notarialnej umowy sprzedaży (k. 7-9v). W konsekwencji, stosownie do treści art. 238 k.c., ciąży na nim obowiązek uiszczania opłaty rocznej przez czas trwania prawa użytkowania wieczystego. Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jest elementem praworzeczowego stosunku użytkowania wieczystego i jest zobowiązaniem realnym obciążającym z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego.

Kwestię ustalania wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz terminu płatności tej opłaty regulują przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018r., poz. 2204) – dalej u.g.n.

Zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n., opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. (art. 72 ust. 1 u.g.n.).

Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i w przypadku nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej wynosi 3% ceny.

Z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów wprost wynika, iż wartość przedmiotowej działki gruntu została przez powódkę ustalona, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego 29 grudnia 2008 roku, na kwotę 589 992 złotych (k. 65). Na tej podstawie pismem z 30 grudnia 2008 roku Gmina R. wypowiedziała dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości – Gminnej Spółdzielni (...) w R. – dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego i ustaliła nową wysokość tej opłaty na kwotę 17 699,76 złotych ($589\,992\text{ zł} \times 3\% = 17\,699,76\text{ zł}$) (k. 62). W wyniku ugody zawartej w dniu 27 maja 2009 roku pomiędzy Gminą R., a Gminną Spółdzielnią (...) w R. nowa wysokość opłaty rocznej została obniżona i ustalona na kwotę 13 710 złotych (k. 64). O obowiązku uiszczania rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) oraz o wysokości tej opłaty wynoszącej 13 710 złotych, pozwany był zawiadomiony przez powódkę pismem z 12 grudnia 2011 roku, doręczonym mu w dniu 21 grudnia 2011 roku (k. 59-60) i nigdy wysokości tej opłaty nie kwestionował.

Z uwagi na powyższe, na podstawie powołanych wyżej przepisów, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13 710 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepisy § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 3 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwota 686 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 1 440 złotych tytułem zwrotu zaliczki uiszczanej na poczet wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego.

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2018r. poz. 536) w zw. z art. 9 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014r., poz. 1025 j.t. ze zm.) w zw. z § 2 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych – adwokatowi T. K. – mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej złożoności i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 1 440,00 złotych, które nakazał wypłacić z wpłaconej przez powódkę zaliczki.