

Sygn. akt I C 371/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Zientara

Protokolant: stażysta Joanna Semkiw

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. E.

przeciwko (...) (E.) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w E.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) (E.) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. na rzecz powódki Gminy M. E. kwotę 225.293,55 zł /dwieście dwadzieścia pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt pięć groszy/ z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 18.465 zł /osiemnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć złotych/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 371/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. E. domagała się zasądzenia od pozwanej (...) (E.) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. kwoty 225.293,55 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu podała, że pozwana zalega z uiszczeniem opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu za 2014 r.; opłata wynosi 225.293,55zł i płatna jest z góry do 31 marca każdego roku. Pomimo wezwania pozwana opłaty nie uiszczała.

Nakazem zapłaty z dnia 5 września 2014 r. roszczenie powódki zostało uwzględnione w całości.

W sprzeciwie od tego nakazu pozwana (...) (E.) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Motywując swe stanowisko wskazała, że powódka nie udowodniła roszczenia. Nie kwestionowała, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, od której powódka naliczyła opłatę. Argumentowała jednak, że zgodnie z art. 73 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych ustala się w umowie. W przedłożonej w toku postępowania umowie opłaty takiej nie ustalono.

Pozwana zarzuciła nadto, że z przedłożonego wraz z pozwem zestawienia opłat nie wynika z jakiego powodu opłata roczna wzrosła w 2012 r. ponad pięciokrotnie z 40.386,03 zł do 225.293 zł. W jej ocenie powódka nie wykazała, by

zachowany został tryb wypowiedzenia opłaty rocznej przewidziany w art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie przedstawiono sposobu wyliczenia nowej opłaty, faktu złożenia użytkownikowi wieczystemu nowej oferty co do wysokości opłaty, operatu szacunkowego, nie wykazano faktu wyczerpania drogi odwoławczej od wypowiedzenia wysokości opłaty.

W toku postępowania spółka wskazała nadto, że na skutek przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nie doszło do zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, nie było zatem podstawy do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Zarzuciła, że w wypowiedzeniu nie podano, jaki plan zagospodarowania przestrzennego wówczas obowiązywał, nadto nie wskazano podstawy prawnej wypowiedzenia, w konsekwencji wypowiedzenie z dnia 6 grudnia 2006 r. jest bezskuteczne.

Zdaniem pozwanej, nieskierowanie do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości w terminie określonym w art. 78 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie pozbawia jej uprawnienia do podważania skuteczności wypowiedzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy z dnia 27 stycznia 2006 r. (...) (E.) sp. z o. o. w E. nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu w postaci działek nr (...), o powierzchni 10,1565ha.

(dowód: kopia umowy z dnia 27 stycznia 2006 r., rep. (...) k. 10 - 21, odpis Kw (...) k. 202 - 205)

(...) (E.) sp. z o. o. w E. zmieniła nazwę na (...) (E.) sp. z o. o. w E..

(dowód: odpis z KRS k. 189 – 195, informacja k. 208, 209)

W dniu 13 grudnia 2006 r. doręczono pozwanej wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej, naliczanej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem transakcji. Opłatę roczną w kwocie 1.383,64 zł, ze względu na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste oraz zmianę wartości nieruchomości, podwyższono do kwoty 274.858,13 zł, w tym 22 % podatku Vat. Pouczono pozwaną, że nowa opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia 2007 r. i winna być uiszczona do dnia 31 marca każdego roku.

W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że w związku z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego nastąpiła trwała zmiana sposobu użytkowania nieruchomości, zauważono że nieruchomość położona jest w jednostce bilansowej planu zagospodarowania przestrzennego, dla której preferowaną funkcją jest funkcja usług handlu detalicznego i hurtowego. Powódka przywołała art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wedle którego jeżeli po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który została oddana, stawkę procentową zmienia się stosownie do tego celu. Przy uwzględnieniu unormowania zawartego w art. 72 ust. 5 pkt 5 stawka wynosić winna 3%.

W wypowiedzeniu powódka poinformowała nadto pozwaną, że wzrosła wartość nieruchomości i wedle szacunku rzeczoznawcy majątkowego wynosi 7.509.785 zł. W dalszej części pisma przedstawiono sposób wyliczenia nowej opłaty za użytkowanie wieczyste, pouczono o sposobie i terminie odwołania, obowiązku uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości na wypadek złożenia odwołania, nadto pouczono o możliwości zapoznania się operatem szacunkowym złożonym w Wydziale Mienia Komunalnego i Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w E..

(dowód: wypowiedzenie i dowód doręczenia k. 196 – 199)

Pozwana zalega względem powódki z opłatami za użytkowanie wieczyste za kolejne lata. W 2013 r. powódka wystąpiła przeciwko pozwanej z pozwem o zapłatę kwoty 68. 961,45 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2011 r. tytułem zaległej opłaty za rok 2011 r., kwoty 225.293,55 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 r.

tytułem zaległej opłaty za rok 2012 oraz kwoty 225.293,55 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 kwietnia 2013 r. tytułem zaległej opłaty za rok 2013. Po wniesieniu pozwu pozwana zapłaciła 28.575,42 zł. Kwotę tę zaliczono na poczet należności za rok 2011 r. zadłużenie za ten rok zmniejszyło się zatem do kwoty 40.386,03 zł.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 215, dowód doręczenia k. 216, 217, odpis pozwu i pisma ograniczającego roszczenie k. 218 – 222)

Nakazem zapłaty z dnia 3 grudnia 2013 r. w sprawie VI Nc-e (...) Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie uwzględniono żądanie powódki w całości. Postanowieniem dnia 5 marca 2014 r. wskazanemu nakazowi zapłaty, po stwierdzeniu jego prawomocności, nadano klauzulę wykonalności. Na podstawie opisanego tytułu toczy się przeciwko pozwanej postępowanie egzekucyjne.

(dowód: odpis nakazu zapłaty i postanowienia klauzulowego k. 225, 229)

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste jest przez pozwaną częściowo spłacane dobrowolnie a częściowo w drodze egzekucji. W okresie od 19 grudnia 2012 r. do 13 kwietnia 2015 r. z tego tytułu na rachunek powódki wpłynęła kwota 533.317,06 zł

(dowód: zestawienie zarachowania operacji księgowych k. 210, 211)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Okolicznością niesporną jest to, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 10,1565 ha, położonej w E. – L., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...). Pismem dnia 6 grudnia 2006 r. wypowiedziano pozwanej dotychczasową opłatę roczną w kwocie 1.383,64 zł i podwyższono ją do kwoty 274.858,13 zł, w tym 22 % podatku Vat. Wypowiedzenie motywowano trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości i zmianą wartości gruntu. Niespornym również jest, że pozwana nie skorzystała z możliwości odwołania w trybie art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przez pewien czas uiszczała podwyższoną opłatę. Sporna okazała się skuteczność wypowiedzenia opłaty, dokonanego przez powódkę.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz.1774) w brzemieniu obowiązującym w dacie dokonania wypowiedzenia, 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. 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.

Przywołany przepis precyzuje wymagania, jakie musi spełnić wypowiedzenie zmieniające, wprowadza nadto jednoinstancyjny tryb administracyjny kontroli zasadności aktualizacji opłaty i jej wysokości, jako procedurę odwoławczą poprzedzającą możliwość skierowania sporu na drogę sądową. Mimo, że wypowiedzenie zmieniające stanowi czynność cywilnoprawną, konieczne jest zawarcie w nim treści wykraczającej poza oświadczenie o wypowiedzeniu i ofertę nowej wysokości opłaty. Wypowiadający zobowiązany jest do poinformowania, w jaki sposób skalkulował nową opłatę oraz do pouczenia użytkownika o drodze, w jakiej wypowiedzenie może zostać zakwestionowane. Przepis zawiera nadto dwa dodatkowe wymagania, a mianowicie obowiązek podania wartości nieruchomości gruntowej oszacowanej przez rzeczoznawcę oraz powiadomienia o miejscu, w którym zapoznać się można z operatem szacunkowym, a więc z metodologią ustalenia nowej wartości nieruchomości. Narzucenie w

analizowanym przepisie właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia ma charakter ochronny względem użytkownika wieczystego i dlatego obowiązki te powinny być traktowane restryktywnie tak, żeby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres i prawidłowość procedury aktualizacyjnej, w tym stwierdzić, czy złożone mu wypowiedzenie jest kompletne i przez to wywołuje przewidziany w ustawie skutek (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 90/13).

Kwestionowane przez pozwaną oświadczenie powódki spełnia wymogi formalne wynikające z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawiera bowiem wypowiedzenie, ofertę co do nowej wysokości opłaty, informację o sposobie jej skalkulowania, wartości nieruchomości gruntowej oszacowanej przez rzeczoznawcę oraz powiadomienie o miejscu, w którym zapoznać się można z operatem szacunkowym a także pouczenie o sposobie i terminie zakwestionowania wypowiedzenia. Z uwagi na spełnienie wymogów ustawowych nie można mówić o bezskuteczności wypowiedzenia. Prawidłowość ustalenia wartości nieruchomości czy zmiany sposobu użytkowania mogły być przedmiotem badania w toku postępowania wszczętego w trybie art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z tej drogi odwoławczej pozwana nie skorzystała.

Wypowiedzenie opłaty jest jednostronną czynnością cywilnoprawną. Zgodnie z art. 61 § 1 k.c. skuteczne złożenie oświadczenia woli innej osobie następuje z chwilą dojścia do niej oświadczenia w sposób umożliwiający jej zapoznanie się z treścią tego oświadczenia. W rozpatrywanej sprawie niesporne jest, kiedy pozwana otrzymała wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej i jaką treść zawierało to pismo. Bezsprzeczne jest także i to, że nie skorzystała z trybu odwoławczego przewidzianego w art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niezłożenie wniosku oznacza przyjęcie oferty w postaci nowej wysokości opłaty, która w warunkach niniejszej sprawy obowiązuje od 1 stycznia 2007 r.

O tym, że pozwana przyjęła ofertę świadczy fakt, że przez pewien czas regulowała opłatę w zaktualizowanej wysokości, nie kwestionowała nadto nakazu zapłaty, na mocy którego powódka dochodzi obecnie od niej w postępowaniu egzekucyjnym należności za lata 2012, 2013 oraz częściowo za rok 2011.

Powódka wykazała roszczenie także co do wysokości; kwota opłaty wskazana w wypowiedzeniu – 274.858,13 zł, zawiera podatek Vat (wówczas 22%), wobec braku podstaw do naliczenia tego podatku i przy uwzględnieniu parametrów podanych w wypowiedzeniu, opłata obowiązująca od 1 stycznia 2007 r. wynosi 225.293,55 zł.

Na marginesie jedynie zauważyć należy, że błędny okazał się pogląd pozwanej, iż do podwyższenia opłaty doszło w 2012 r. Wykazywana w wezwaniach do zapłaty kwota należności za rok 2011 – 40.386,03 zł, to jedynie część opłaty za ten rok; pozostała została uiszczona przez pozwaną.

Bezprzedmiotowy jest również zarzut, że wysokość opłaty winna wynikać z umowy przedłożonej przez powódkę wraz z pozwem. Wskazana umowa jest umową przenoszącą prawo użytkowania wieczystego. Art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada obowiązek ustalenia pierwszej opłaty i opłat rocznych jedynie w umowie, którą ustanowiono użytkowanie wieczyste. Wbrew twierdzeniom pozwanej w wypowiedzeniu powódka powołała podstawę prawną oświadczenia, adekwatną do treści tego oświadczenia.

Z omówionych względów argumenty pozwanej okazały się chybione. Roszczenie powódki należało uznać za udowodnione zarówno co do zasady jak i co do wysokości, stąd podlegało ono uwzględnieniu w całości.

O roszczeniu odsetkowym rozstrzygnięto na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 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. 2013, poz. 490 j.t.). Pozwana przegrała sprawę w całości, dlatego zgodnie z zasadą odpowiedzialności

za wynik postępowania obowiązana jest zwrócić powódce koszty procesu, na które składały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł oraz uiszczona przez powódkę opłata od pozwu w kwocie 11.265 zł.