

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 października 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz powoda Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. kwotę 8.051 zł, z ustawowymi odsetkami od kwoty 7.683 zł od dnia 15 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 368,00 zł od dnia 7 października 2013 roku do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 1000 m.kw. w obrębie P-30, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...). Właścicielem tej nieruchomości jest Skarb Państwa. Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2011 r ustalono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) od dnia 1 stycznia 2009 r na kwotę 11 700,00 zł. W związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków decyzją Wojewody (...) opłata od dnia 1 stycznia 2012 r wynosi 11 583,00 zł.

Pismem doręczonym w dniu 28 czerwca 2013 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty należności z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 11 964,12 zł, w tym należności głównej w wysokości 11 583,00 zł, odsetek w wysokości 375,42 zł oraz kosztów wystawienia monitu w wysokości 5,70 zł.

Pozwany wpłacił na rzecz powoda w dniu 15 lipca 2013 r. kwotę 3900,00 zł, Sąd przyjął, że opłata roczna za 2013 r., którą pozwany zobowiązany był uiszczyć powodowi wynosiła 11 583,00 zł. Wynika to z przedłożonego przez pozwanego pisma Prezydenta Miasta Ł. z dnia 5 września 2012 r.

Pozwany dowiedział się o obniżeniu wysokości bonifikaty, która nastąpiła na podstawie zarządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 23 stycznia 2012 r - w dniu 10 września 2012.

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. pozwany wniósł o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości od 1 stycznia 2014 r będzie wynosić 7800,00 zł

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, została ustalona od dnia 1 stycznia 2014 r na kwotę 7800,00 zł.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody z dokumentów których prawdziwość nie była kwestionowana.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwany jako użytkownik wieczysty nieruchomości, której właścicielem jest powód, zobligowany był do uiszczenia na rzecz powoda opłaty rocznej za 2013 r. w terminie do dnia 31 marca 2013 r. Podstawę prawną tego obowiązku stanowiły art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (j. t. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.). Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Z kolei w myśl art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne. Stosownie zaś do art. 71 ust. 4 tejże ustawy opłaty roczne wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Zauważyć także trzeba, że jeżeli pozwany opóźniał się z zapłatą opłaty rocznej, powodowi na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. należały się odsetki ustawowe za czas opóźnienia, niezależnie od tego, czy poniósł szkodę i czy opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosił odpowiedzialność. Ponadto przypomnieć trzeba, że wedle art. 451 § 1 zd. 2 k.c. to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne.

Opłata roczna za 2013 r. wynosiła 11 583,00 zł. W dniu 15 lipca 2013 r. pozwany wpłacił 3900,00 zł. Do zapłaty pozostała należność główna w wysokości 7683,00 zł. Z tych wszystkich względów, wobec nie spełnienia przez pozwanego świadczenia głównego w całości, Sąd orzekł zgodnie z żądaniem.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. DZU z 2010 r. nr 90 z poz.zm.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zarzucając mu naruszenie art. 73 ust. 4 w zw. z art. 73 ust. 5 i art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, iż opłata roczna w wysokości 11.583 zł wynika z pisma Prezydenta Miasta Ł. z dnia 5 września 2012 r. i że ustalenie opłaty rocznej w nowej wysokości nastąpiło na podstawie zarządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 23 stycznia 2012 r., podczas gdy art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie, zatem wszelkie zmiany dotyczące wysokości opłat rocznych, jak również przyznanych bonifikat wymaga zmiany treści umowy użytkowania wieczystego, która w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami może zostać dokonana tylko przy zastosowaniu procedury wskazanej w przepisach art. 78-81. Skoro strona powodowa nie dokonała zmiany wysokości bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków województwa (...) z 50 % do 1 %, przy zachowaniu wskazanego trybu, to w tej sytuacji nie przysługuje jej roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie, co winno skutkować oddaleniem powództwa.

W oparciu o powyższy zarzut apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniach szczegółowo przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy w całości podziela te ustalenia, w szczególności, że podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku nie została w apelacji podważona.

Jedyny zarzut apelacji sprowadzał się do zakwestionowania przyjętego przez powoda trybu dokonania zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, pomijającego regulację art. 73 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774), z którego wynika, że wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie. W związku z tym, zdaniem apelującego, wszelkie zmiany dotyczące wysokości opłat rocznych, jak również przyznanych bonifikat wymagają zmiany treści umowy użytkowania wieczystego, która w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami może zostać dokonana tylko przy zastosowaniu procedury wskazanej w przepisach art. 78-81.

Nie sposób zgodzić się z apelującym, że ewentualne obniżenie bonifikaty w opłacie z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków powinno zostać dokonane w trybie wypowiedzenia uregulowanego w art. 78-81 w zw. z art. 73 ust. 5 ww. ustawy. Bonifikata, o której mowa w art. 73 ust. 4 ustawy przysługuje w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków. Wynika ona z tego, że na użytkownika wieczystym takiej nieruchomości spoczywa szereg obowiązków i ograniczeń dotyczących przebudowy, odnawiania lub konserwacji znajdujących się na niej budynków. Bonifikata ma zrekompensować powyższe obciążenia.

Należy zwrócić uwagę na to, że nie jest to jednak jedyna bonifikata w opłacie przewidziana przez ustawodawcę. W myśl art. 73 ust. 3 ustawy właściwy organ może udzielić użytkownikowi wieczystemu bonifikaty na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. Taka bonifikata powinna zostać uwzględniona w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 73 ust. 6 ustawy taka bonifikata może zostać wypowiedziana w trybie przepisów art. 78-81 w przypadku gdy osoba, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste zbędzie powyższe prawo przed upływem 10 lat od dnia ustanowienia tego prawa, bądź w przypadku gdy wykorzystuje nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Analiza wskazanego powyżej ratio legis bonifikaty przysługującej w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków oraz przyczyn, które mogą uzasadniać wypowiedzenie bonifikaty, o których mowa w przepisie art. 73 ust. 6 ustawy prowadzi do wniosku, że ten ostatni przepis nie dotyczy bonifikaty udzielonej dla nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Bonifikata ta przede wszystkim nie wiąże się w żaden sposób z osobą użytkownika wieczystego, a nadto nie ma jakiegokolwiek związku z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Co istotne, w zakresie bonifikaty związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków ustawodawca przewidział w przepisie art. 73 ust. 4 ustawy możliwość jej obniżenia przez właściwy organ, a więc posłużył się tu zupełnie inną instytucją, niż wypowiedzenie przewidziane dla bonifikaty związanej z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Posłużenie się przez ustawodawcę odmiennym pojęciem, tj. obniżenia bonifikaty, a nie wypowiedzenia bonifikaty świadczy o tym, że wbrew twierdzeniom apelującego zmiana wysokości bonifikaty nie wymagała zachowania procedury określonej w przepisach art. 78-81 w zw. z art. 73 ust. 5 czy 6 ustawy.

Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z powołanym przez apelującego przepisem art. 73 ust. 5 ww. ustawy wysokość bonifikaty powinna zostać ustalona w umowie. Oznacza to, że gdyby nawet zgodzić się ze stanowiskiem strony pozwanej, to także bonifikata w wysokości 50% z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków powinna zostać uwzględniona w treści umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Tymczasem pozwany nie wykazał, że takie postanowienia umowne istnieją (umowa ta nie została złożona do akt sprawy), a nie sposób przyjąć, że zachowanie wskazanego przez pozwanego trybu konieczne jest wyłącznie do obniżenia bonifikaty, a nie jest konieczne do jej przyznania. Jest to kolejny argument, który podważa zasadność poniesionych w apelacji zarzutów.

Reasumując, stanowisko apelującego jest o tyle niezasadne, że w przedmiotowej sprawie zmiana wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nie była wynikiem jej aktualizacji w związku ze zmianą wartości nieruchomości, a jedynie konsekwencją obniżenia obowiązującej dotychczas bonifikaty. Wskazany zatem przez apelującego tryb wypowiedzenia wysokości opłaty nie miał w niniejszej sprawie zastosowania, gdyż dotyczy on właśnie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez powoda w tym postępowaniu złożyło się jedynie wynagrodzenie jego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, w wysokości 600 zł ustalonej zgodnie z § 6 pkt. 4 w związku z § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 2013 r. poz. 490).