

Sygn. akt I C 2428/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2015r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa Starosty (...)** w Ś.

przeciwko **(...) Sp. z o.o. w Likwidacji z siedzibą w Ś.**

o zapłatę 12.156,96 zł

I. zasądza od strony pozwanej **(...) Sp. z o.o. w Likwidacji z siedzibą w Ś.** na rzecz strony powodowej **Skarbu Państwa Starosty (...)** w Ś. kwotę 12.156,96 zł (słownie: dwanaście tysięcy sto pięćdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy) z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 01 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 2.400 zł;

III. nakazuje stronie pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Świdnicy kwotę 608 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, od ponoszenia której strona powodowa jest zwolniona z mocy ustawy.

Sygn. akt I C 2428/14

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 3 lipca 2014 r. Skarb Państwa Starosta (...) domagał się zasądzenia od strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w Ś. kwoty 12.156,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że spółka (...) z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego wskazanych w pozwie działek gruntu zobowiązana jest do płacenia stronie powodowej opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Strona pozwana w terminie do 31 marca 2013 r. nie zapłaciła Skarbowi Państwa Starości (...) należnych opłat za rok 2013 w kwocie 12.156,96 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 5 września 2014 r. nakazano stronie pozwanej zapłatę całej żądanej kwoty wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu.

Strona pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej zostały doręczone na adres: Al. (...), (...)-(…) M., który jest nieaktualny, o czym świadczy wpis w odpisie aktualnym KRS dotyczący ostatniej zmiany umowy spółki pozwanego (akt notarialny z 23.06.2005 r., rep. A nr (...)). Ujawniony od 2005 r. w KRS adres do doręczeń to: ul. (...), (...)-(…) Ś.. Tym samym pozwanemu nie doręczono skutecznie wypowiedzeń i nie spowodowały one skutków prawnych.

W odpowiedzi na sprzeciw Skarb Państwa Starosta (...) podniósł, że wypowiedzenia dotychczasowej opłaty zostały wysłane na adres siedziby spółki ujawniony w KRS zgodnie ze stanem na dzień 9.08.2007 r. Adres, który wskazuje strona pozwana dotyczył oddziału spółki, nie zaś jego siedziby. Doszło zatem do skutecznego doręczenia wypowiedzeń i stroną pozwaną obowiązują nowe opłaty roczne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 stycznia 2004 r., zawartej w formie aktu notarialnego, rep. A, numer (...), przed notariuszem W. D., spółka Fabryka (...) sp. z o.o. z/s w Ś. w upadłości sprzedała spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w M. przedsiębiorstwo Fabryki (...). Przedsiębiorstwo to obejmowało m.in.: prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a także prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Właścicielem wskazanych działek gruntu jest Skarb Państwa. Spółka (...) jako nabywca przejęła wszelkie prawa i obowiązki związane z nabyciem prawa użytkowania wieczystego, w szczególności obowiązek uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na warunkach i w terminach ustalonych dla zbywcy.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 29.01.2004 r., akt notarialny rep. A, nr (...) – k. 30-33.

W dniu 21 kwietnia 2004 r. w Rejestrze Przedsiębiorców KRS wpisano oddział spółki (...) z siedzibą w Ś., wskazując jako adres oddziału ul. (...), (...)-(...) Ś..

Dowód: odpis pełny z Rejestru Przedsiębiorców KRS – k. 51-58

W pismach datowanych na dzień 20 października 2004 r. Starosta (...) zawiadomił pozwaną spółkę o wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących działki będące przedmiotem wyżej wskazanej umowy sprzedaży z 29 stycznia 2004 r. Pisma te zostały doręczone w dniu 26 października 2004 r. na adres: ul. (...), (...)-(...) Ś..

Dowód: pisma z 20.10.2004 r. – zawiadomienia – k. 61-78, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 60.

Aktem notarialnym z dnia 23 czerwca 2005 r., rep. A nr (...), dokonano zmiany adresu spółki (...). Na tej podstawie w dniu 15 lipca 2005 r. wykreślono dotychczasowy adres spółki: ul. (...), (...)-(...) M. i wpisano nowy adres: ul. (...), (...)-(...) Ś. (wpis nr 5). Zaś w dniu 29 września 2005 r. wpisano w rejestrze KRS nową siedzibę strony pozwanej – Ś., wykreślając dotychczasową siedzibę – M. (wpis nr 7).

Dowód: odpis pełny z Rejestru Przedsiębiorców KRS – k. 51-58.

Starosta (...) z dniem 31 grudnia 2008 r., w pismach datowanych na 10 września 2008 r., wypowiedział stronie pozwanej wysokość opłat rocznych za następujące grunty oddane w użytkowanie wieczyste:

- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 396,66 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 97,68 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 564,57 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 190,50 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 648,00 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 137,37 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 513,87 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 295,50 zł,

- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 312,99 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr.(...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 561,81 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 120,54 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 182,73 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 68,04 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 6189,06 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 261,15 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 644,76 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 204,27 zł,
- za działkę nr (...) położoną w Ś., obr. (...), ustalając nową opłatę z dniem 1 stycznia 2009 r. na kwotę 767,46 zł,

Dowód: wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 10, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 11 wraz z korektą wypowiedzenia z 3.11.2011 r. – k. 12, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 13, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 14, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 15, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 16, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 17, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 18, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 19, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 20, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 21, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 22, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 23, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 24, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 25, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 26 wraz z korektą wypowiedzenia z 23.09.2010 r. – k. 27, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 28, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) – k. 29.

Wskazane wypowiedzenia zostały wysłane na adres: Aleja (...), (...)-(...) M.. Przesyłka zawierająca wypowiedzenia była dwukrotnie awizowana, a następnie zwrócona nadawcy z adnotacją „adresat nie podjął w terminie”.

Dowód: kserokopia koperty i potwierdzenia odbioru – k. 49-50.

W pismach z dnia 9 lipca 2013 r. oraz z dnia 5 czerwca 2014 r. Starosta (...) wezwał stronę pozwaną do zapłaty należności z tytułu użytkowania wieczystego za 2013 rok w wysokości 12.156,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Dowód: pismo Starosty (...) z dnia 9.07.2013 r. – k. 9, pismo Starosty (...) z dnia 5.06.2014 r. – k. 8

Spółka (...) sp. z o.o. nie uiszczała stronie powodowej opłat za użytkowanie wieczyste począwszy od roku 2005. Dług strony pozwanej za okres od stycznia 2005 do stycznia 2014 r. wynosi z tego tytułu kwotę 140.846,88 zł.

Dowód: wydruk z kartoteki księgowej prowadzonej dla strony pozwanej – k. 100.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów urzędowych, które odpowiadając wymogom z art. 244 § 1 kpc stanowiły dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Przedłożone dokumenty prywatne stanowiły natomiast dowód tego, że osoba która je sporządziła złożyła oświadczenie w nim zawarte. Wiarygodność

i moc dowodowa tych dokumentów w opisanym zakresie nie budziła żadnych wątpliwości Sądu ani nie była kwestionowana przez strony postępowania.

Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie z przepisem art. 71 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok (art. 71 ust 4). Zgodnie z art. 77 ust. 1 wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. 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 (art. 78 ust. 1).

W pierwszej kolejności, Sąd zbadał czy wypowiedzenia dotychczasowych opłat za użytkowanie wieczyste skierowane do strony pozwanej zawierały wszystkie elementy wymagane przez przepis art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W wypowiedzeniach wskazany został sposób obliczenia nowych wysokości opłat poprzez wskazanie wartości nieruchomości zgodnie z szacunkiem biegłego i podanie stawki procentowej od tej wartości (3%). Strona powodowa pouczyła użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Dołączyła także informację o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Tym samym wypowiedzenia spełniały wszelkie warunki podane w art. 78 ust. 1 powołanej ustawy.

W następnej kolejności należało zbadać skuteczność doręczenia wskazanych wypowiedzeń stronie pozwanej, którą to skuteczność kwestionowała. Zgodnie z odesłaniem z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do doręczenia wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Stosowne przepisy zawarte są w rozdziale 8 (...) Działu I „Przepisy ogólne” w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 267 ze zm.). Stosując odpowiednio przepis art. 39 kpa, należy przyjąć, że organ właściwy do reprezentowania Skarbu Państwa jest zobowiązany doręczać pisma za pokwitowaniem przez operatora pocztowego. Zdaniem Sądu, zasadne jest także stosowanie przepisu art. 41 kpa, zgodnie z którym w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swojego adresu, w tym adresu elektronicznego (§ 1). W razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny (§ 2). W ustawie o gospodarce nieruchomościami nie przewidziano wyłączenia stosowania tego przepisu, zatem nie ma podstaw aby nie stosować go przy doręczeniu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

W niniejszej sprawie pisma wypowiadające opłaty datowane na dzień 10 września 2008 r. rzeczywiście zostały wysłane na nieaktualny w tej dacie adres pozwanej spółki. Jak ustalono, nowy adres w Ś. został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 lipca 2005 r. Nie ma zatem racji strona powodowa podnosząc, że nowy adres dotyczył jedynie oddziału spółki, a ona dokonała doręczenia zgodnie ze stanem na dzień 9.08.2007 r. Choć doręczenie nastąpiło na nieaktualny adres, zdaniem sądu, zastosowanie ma przepis art. 41 § 2 kpa. Zaniedbanie przez pozwaną spółkę obowiązku zawiadomienia o zmianie adresu spowodowało, że doręczenie wypowiedzeń pod dotychczasowy adres wywołało skutek prawny. Podkreślić dodatkowo należy, że przesyłka zawierająca wypowiedzenia została zwrócona stronie powodowej z adnotacją „adresat nie podjął w terminie”. Zatem nie miała ona powodów do przypuszczeń, że adres, na który wysłano korespondencję jest adresem nieaktualnym, gdyż adnotacja wyraźnie wskazywała, że pozwana spółka jedynie nie podjęła przesyłki. W analizowanej sprawie znalazła zastosowanie instytucja tzw. doręczenia

zastępczego, określona w art. 44 kpa. Wobec niemożności doręczenia pisma w sposób wskazany w art. 42 i 43 kpa operator pocztowy przechowywał pismo przez okres 14 dni w swojej placówce pocztowej, zawiadamiając dwukrotnie pozwaną spółkę o możliwości odbioru przesyłki w placówce pocztowej. Stosownie do art. 44 § 4 kpa, doręczenie uważa się w takim przypadku za dokonane z upływem ostatniego dnia 14-dniowego okresu.

Zatem, skoro wypowiedzenia dotychczasowych opłat za użytkowanie wieczyste spełniały wszelkie wymogi ustawowe i zostały skutecznie doręczone, uznać należy je za skuteczne.

Na marginesie wskazać należy, że nawet gdyby przyjąć, iż doręczenie wypowiedzeń nie było skuteczne, pozwana spółka była obowiązana do uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości. Pomimo tego, pozwana spółka nie regulowała należnej opłaty w jakiegokolwiek wysokości już od 2005 r., tj. od samego początku powstania tego obowiązku.

Mając na uwadze skuteczność wypowiedzenia dotychczasowej opłaty oraz bezsporny fakt, że pozwana spółka nie uiszczała wymaganej opłaty chociażby w dotychczasowej wysokości, Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Starosty (...) dochodzoną kwotę 12.156,96 zł. Kwota ta stanowi sumę wszystkich opłat za użytkowanie wieczyste gruntów będących w użytkowaniu pozwanej spółki – za 2013 rok.

Zasądzenie odsetek ustawowych od wskazanej kwoty uzasadnione jest treścią art. 481 § 1 kc, zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Skoro opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok (art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), pozwana spółka pozostawała w opóźnieniu od dnia 1 kwietnia 2013 r i od tej daty należało zasądzić odsetki ustawowe.

Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia było zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy z art. 98 § 1 kpc. Wysokość zasądzonych kosztów wynika z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. 2013 r., poz. 490).

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) Sąd obciążył stronę pozwaną opłatą sądową od pozwu w wysokości 608 zł, ponieważ Skarb Państwa działający przez Starostę (...) nie ma obowiązku uiszczania opłat (art. 94 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), a jednocześnie, wobec przegrania procesu, zaistniały podstawy do takiego obciążenia pozwanej spółki.